



## ООО «АБК-КОНСАЛТ»

197342, Россия, г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, офис 322  
тел/факс 335-11-20; тел 335-11-21

Утверждаю:  
Генеральный директор  
ООО «АБК-Консалт»



/Коростелёва Т.Н./

01 августа 2016 года

# ОТЧЁТ № 221/16

об оценке рыночной стоимости тринадцатикомнатной квартиры



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

Дата проведения оценки: 01 августа 2016 года

Дата составления отчёта: 01 августа 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.....	6
3. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
3.1. ПРОЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ, ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
5. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	9
6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
7. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
8. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ.....	14
9. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
9.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА.....	15
10. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	17
10.1. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ.....	17
10.2. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-ИЮНЕ 2016 ГОДА.....	18
10.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.....	22
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	30
12. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	31
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	33
14. ВЫВОД ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	38
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.....	71

Дата: «01» августа 2016 г.

Исх. № 221/16

Генеральному директору ООО «БАЛТИНВЕСТ УК»  
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости  
«БАЛТИНВЕСТ – Российская недвижимость»  
Тыщик А.С.

### СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Тема: Определение рыночной стоимости квартиры

Уважаемая Анастасия Сергеевна!

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 августа 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.

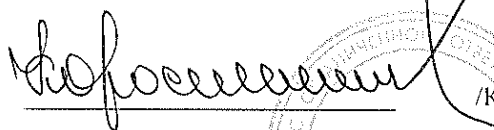
Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчётом об оценке, а только предваряет отчёт, приведённый далее.


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 августа 2016 года составляет округленно (НДС не облагается):

**121 800 000 (СТО ДВАДЦАТЬ ОДИН МИЛЛИОН ВОСЕМЬСОТ 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, <a href="http://www.rosreestr.ru">www.rosreestr.ru</a> )
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 (100% долей) 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"> <li>Доверительное управление.</li> <li>Выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта.</li> </ul>
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 августа 2016 года
Дата осмотра	Без осмотра
Номер и дата отчета	№ 221/16 от 01 августа 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.
Сведения о независимости юридического лица и Оценщика	Оценщик и ООО «АБК-Консалт» гарантируют независимость в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, кредитором, страховщиком, должностным лицом или работником Заказчика, имущественный интерес в объекте оценки у оценщика отсутствует.
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) <sup>1</sup>	121 800 000 (СТО ДВАДЦАТЬ ОДИН МИЛЛИОН ВОСЕМЬСОТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

<sup>1</sup> 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).

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки после согласования (НДС не облагается) <sup>1</sup>	121 800 000 (СТО ДВАДЦАТЬ ОДИН МИЛЛИОН ВОСЕМЬСОТ 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.

## 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 не производит визуальную инспекцию объекта оценки. Состояние объекта оценки: часть квартиры (бывшая квартира №2) – 65% De luxe (дворцового типа), 35% евроремонт; часть квартиры (бывшая квартира №28) – требуется ремонт (неудовлетворительное). 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	<p>Общество с ограниченной ответственностью «БАЛТИНВЕСТ УК» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «БАЛТИНВЕСТ - Российская недвижимость» ИНН 7842302012 КПП 783501001 ОГРН 1047855051595. Дата присвоения ОГРН: 02.08.04г. Место нахождения: 197101, Санкт-Петербург, улица Дивенская, дом 1, литера А.</p>
Сведения об Оценщике	<p><b><u>Оценщик, работающий на основании трудового договора:</u></b> Брель Олег Григорьевич Место нахождения Оценщика: 197342, г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, оф. 322. Почтовый адрес: 197342, г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, оф. 322. тел.: +7 (812) 335-11-21, +7 (812) 335-11-20. e-mail: 3351120@mail.ru.</p> <p><b><u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u></b> Брель Олег Григорьевич является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) (№0001 от 28.06.07г в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков). № согласно реестру: 917. Дата включения в реестр: 24.10.07г. Место нахождения СМАО: 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А.</p> <p><b><u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» в Санкт-Петербургском государственном инженерно-экономическом университете от 22.06.2007г. Регистрационный номер: 1362.</li></ul> <p><b><u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u></b> 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.</p> <p><b><u>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u></b> <b><u>Общество с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК-Консалт»):</u></b> ИНН 7805299516 КПП 781401001 ОГРН 1047808020259. Дата присвоения ОГРН 13.04.04г. Место нахождения: 197342, г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, оф. 322 тел.: +7 (812) 335-11-21, +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».</p> <p><b><u>Сведения о страховании гражданской ответственности Общества с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК-Консалт»):</u></b> 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.</p>



## 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><b>Центральный район</b> 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 – 221 441 чел (по данным Петростата на 01.01.2016 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><b>Характеристика жилого фонда района.</b> 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 Синюхой 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. «Сталинки» 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><b>Экология района.</b> 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><b>Транспортное сообщение по району.</b></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"> <li>• Кировско-Выборгская линия (1) – «Чернышевская», «Площадь Восстания», «Владимирская»;</li> <li>• Московско-Петроградская линия (2) – «Невский проспект»;</li> <li>• Невско-Василеостровская линия (3) – «Площадь Александра Невского-1», «Маяковская», «Гостиный двор»;</li> <li>• Правобережная линия (4) – «Достоевская», «Лиговский проспект», «Площадь Александра Невского-2»;</li> <li>• Фрунзенско-Приморская линия (5) – «Адмиралтейская».</li> </ul>
Местоположение в микрорайоне	Объект оценки расположен в микрорайоне, ограниченном улицей Рубинштейна, Графским переулком, набережной реки Фонтанки и Невским проспектом.
Преобладающая застройка микрорайона	Жилой фонд представлен домами старого фонда с капремонтом и без капитального ремонта.
Транспортная доступность	10-15 минут пешком до станций метро «Владимирская», «Достоевская», «Маяковская», «Площадь Восстания», «Гостиный Двор», «Невский проспект».
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1,5 км)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Детские сады № 25, 60, 78, 83, 91, 92, 97, 112, 250;</li> <li>• Школы № 122, 206, 207, 216;</li> <li>• Городская поликлиника № 40;</li> <li>• Отделения почтовой связи № 191025, 191193;</li> <li>• «Владимирский Пассаж», «Атриум», многочисленные магазины Невского проспекта.</li> </ul>
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"> <li>• Маршрутных такси № K90, K177, K187, K258;</li> <li>• Автобусов № 1М, 3, 3М, 3МБ, 7, 22, 24, 27, 181, 191;</li> <li>• Троллейбусов № 3, 8, 15.</li> </ul> <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.,

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"> <li>• Центральное отопление</li> <li>• Горячее водоснабжение от газовых колонок</li> <li>• Электроснабжение</li> <li>• Водопровод</li> <li>• Канализация</li> <li>• Газоснабжение</li> <li>• Лифт</li> </ul>
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 (по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, <a href="http://www.rosreestr.ru">www.rosreestr.ru</a> )
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	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.
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:

- эконом-класс;
- класс комфорт;
- бизнес-класс;
- элитный класс.

При этом эконом- 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 наличии 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 хозяйственные 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 жильё)*

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 проработки 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 фиброглассовые 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 ресепши. 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 январь-июнь 2016 года:

В первом полугодии 2016 года происходило последовательное замедление экономического спада. Если в I квартале снижение ВВП составляло -1,2 % к соответствующему периоду прошлого года, то во II квартале оно составило, по оценке Минэкономразвития России, -0,6%. Темп спада ВВП сокращался с -0,8 % в апреле, до -0,6 % в мае и -0,5 % в июне. При этом сезонно очищенный спад ВВП практически остановился (в апреле он составлял -0,2 %, в мае - -0,1 %, в июне - 0 %).

Основное влияние на замедление экономического спада во II квартале оказали промышленное производство, транспорт, сельское хозяйство. Отрицательное влияние продолжают оказывать строительство и розничная торговля.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП за первое полугодие составило -0,9 % к соответствующему периоду прошлого года.

Июньская статистика по промышленному производству свидетельствует об определенном улучшении ситуации: сезонно очищенный показатель, рассчитываемый Минэкономразвития России, вырос на 0,3%, м/м (в мае: -0,2%, м/м). Отмечен рост во всех трех компонентах: добыча полезных ископаемых выросла на 0,1%, м/м, обрабатывающие производства продемонстрировали темпы прироста в 0,5%, м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло на 0,2%, м/м.

Производство сельскохозяйственной продукции продолжает показывать положительную динамику. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июне составил 0,1%.

В июне безработица снизилась до 5,4% от рабочей силы, с исключением сезонного фактора - до 5,6% от рабочей силы.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июне, по предварительным данным, снизилась на 0,1% относительно мая (по уточненным данным в мае сезонно очищенный рост составил 1,4%).

После двух месяцев снижения реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора в июне вновь вышли в область положительных значений: рост на 0,4%.

Снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в июне замедлилось до 0,3% после 0,6% в мае текущего года.

Платные услуги населению (с исключением сезонного фактора) в июне снизились на 0,7%.

Экспорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 127,7 млрд. долл. США (снижение на 29,7% к январю-июню 2015 г.).

Импорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 83,6 млрд. долл. США (снижение на 9,5% к январю-июню 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-июне 2016 г., по оценке, составило 44,1 млрд. долл. США, относительно января-июня 2015 г. снизилось на 50,6%.

По данным Росстата, инфляция в июне составила 0,4%, с начала года - 3,3%, за годовой период - 7,5%.

Таблица 4

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

	2015 год		2016 год			
	июнь	январь-июнь	май	июнь	июнь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п- ду) <sup>1)</sup>	январь-июнь
ВВП <sup>1)</sup>	95,5	96,3	99,4	99,5	0,0	99,1
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	100,2	108,5	100,4	100,4		103,3
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	95,2	97,3	100,7	101,7	0,3	100,4
Обрабатывающие производства	93,4	95,5	100,3	101,6	0,5	99,1

Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,6	102,9	102,6	102,1	0,1	102,6
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	91,9	93,1	91,0	90,3	-0,8	94,3
Ввод в действие жилых домов	93,6	116,8	94,6	106,8		90,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	95,8	96,3	93,8	95,2	0,4	95,0
Реальная заработная плата работников организаций	91,4	91,2	101,0	101,4 <sup>5)</sup>	-0,1	100,0 <sup>5)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	35395	33124	37270	38590 <sup>5)</sup>		35730 <sup>5)</sup>
Уровень безработицы	5,4	5,7	5,6	5,4 <sup>4)</sup>	5,6	5,8
Оборот розничной торговли	90,4	91,6	93,9	94,1	-0,3	94,3
Объем платных услуг населению	98,5 <sup>6)</sup>	98,6 <sup>6)</sup>	100,7	98,0	-0,7	99,1
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,1	181,6	22,0	23,4		127,7
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,2	92,3	14,4	16,0		83,6
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	61,4	57,0	44,6			

\* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов.

<sup>1)</sup> Оценка Минэкономразвития России.

<sup>2)</sup> Май, июнь – в % к предыдущему месяцу, январь-июнь – в % к декабрю предыдущего года.

<sup>3)</sup> Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

<sup>4)</sup> Предварительные данные.

<sup>5)</sup> Оценка.

<sup>6)</sup> В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

Источник информации: Министерство экономического развития Российской Федерации,  
[www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/eea0415f-d45d-4233-bb62-7d2b0cd6635d/%D0%98%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%BS\\_%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%83%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D1%8F\\_2016+%D0%B3..pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=eea0415f-d45d-4233-bb62-7d2b0cd6635d](http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/eea0415f-d45d-4233-bb62-7d2b0cd6635d/%D0%98%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%BS_%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%83%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D1%8F_2016+%D0%B3..pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=eea0415f-d45d-4233-bb62-7d2b0cd6635d)

## 10.2. Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области в январе-июне 2016 года

По итогам января–июня 2016 года в городе и в области отмечалось увеличение объемов промышленного производства, умереннее, чем годом ранее росли потребительские цены, уменьшилось число зарегистрированных безработных. В числе позитивных тенденций следует отметить сохранявшийся в Ленинградской области рост объемов сельскохозяйственной продукции, а также зафиксированное впервые за последние 1,5 года увеличение оборота розничной торговли. В тоже время в обоих субъектах федерации уменьшились объемы ввода в действие жилых домов, выше, чем годом ранее, была задолженность по выплате заработной платы.

### Промышленное производство

В Санкт-Петербурге объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в промышленности составил в январе–июне 2016 года 1136 млрд. рублей, что в действующих ценах на 5,0% больше соответствующего периода предыдущего года, в Ленинградской области соответственно 450 млрд. рублей и на 111,5% больше января–июня 2015 года.

С начала текущего года в Санкт-Петербурге и в Ленинградской области, отмечалось увеличение объемов промышленного производства по сравнению с январем–июнем 2015 года, соответственно на 2,7% и 5,8%.

В Санкт-Петербурге рост наблюдался во всех видах промышленности, в Ленинградской области – только в обрабатывающих производствах – на 10,2%.

В Санкт-Петербурге увеличение (на 2,7%) объемов выпуска в обрабатывающих производствах, на долю которых приходилось 87% объемов промышленности города, было обусловлено ростом на 22% производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака. В этом виде деятельности отмечался значительный рост выпуска мяса – в 2,0 раза, рыбного мороженого филе – в 1,7 раза, мясных полуфабрикатов (мясосодержащих) подмороженных и замороженных и сыра – в 1,5 раза, готовых кормов для животных – на 36%, дистиллированных алкогольных напитков – на 41%. Сохранялся рост выпуска табачных изделий на 15%.

Существенное увеличение объемов выпуска (на 7%) зарегистрировано также в химическом производстве, что обусловлено ростом выпуска парфюмерных и косметических средств – в 2,4 раза, химических средств защиты растений (пестицидов) и прочих агрохимических продуктов – в 2,0, мыла и моющих средств – в 1,6 раза, основной

фармацевтической продукции – на 25%.

Выше, чем годом ранее, были объемы обработки древесины и производства изделий из дерева (на 4,8%), вследствие увеличения выпуска клееной фанеры (на 11,4%) и деревянных строительных конструкций и столярных изделий (на 5,6%), а также объемы выпуска электрооборудования, электронного и оптического оборудования (на 4%) за счет роста производства телевизионной и радиопередающей аппаратуры, аппаратуры электросвязи – в 1,8 раза, офисного оборудования – в 1,7 раза, электрооборудования для двигателей и транспортных средств – на 43%, электрической распределительной и регулирующей аппаратуры – на 41%.

В промышленности города продолжалось снижение выпуска транспортных средств и оборудования (на 16%), в основном за счет сокращения выпуска грузовых автомобилей – в 2,0 раза и легковых автомобилей – на 13%; машин и оборудования (на 8%) – за счет сокращения производства промышленного холодильного и вентиляционного оборудования – в 3,1 раза, машин и оборудования для добычи полезных ископаемых и строительства – в 1,7 раза, насосов, компрессоров и гидравлических систем – на 23%.

Объем продукции металлургического производства сократился в I полугодии 2016 года на 27%, что было обусловлено снижением выпуска рельсов в 1,8 раза, стальных труб и фитингов – на 20%.

В Ленинградской области, как и в Санкт-Петербурге, определяющее влияние на рост объемов в промышленности оказало увеличение выпуска пищевых продуктов, включая напитки, и табака на 26%, в числе которых возросло производство какао, шоколада и сахаристых кондитерских изделий – в 3,5 раза, коровьего масла – в 2,1 раза, минеральных вод и других безалкогольных напитков – в 1,9 раза, табачных изделий – на 38%, мяса – на 34%.

Позитивное влияние на динамику объемов обрабатывающих производств в Ленинградской области оказало увеличение выпуска транспортных средств и оборудования (на 26%), продукции металлургического производства и производства готовых металлических изделий (на 25%), а также резиновых и пластмассовых изделий (на 23%).

В отдельных видах обрабатывающих производств Ленинградской области в I полугодии 2016 года продолжалось снижение объемов выпуска. Так, объемы химического производства сократились на 19% за счет сокращения выпуска казенных клеев – в 2,0 раза, глицерина, мыла, моющих, чистящих полирующих средств – в 1,8 раза, смазочных материалов, присадок к смазочным материалам и антифризов – на 13%.

Объем производства прочих неметаллических минеральных продуктов уменьшился на 10% за счет сокращения выпуска изделий из бетона для использования в строительстве – на 29%, товарного бетона – на 23%, кирпича, черепицы и прочих строительных изделий из обожженной глины – на 21%. Ниже, чем годом ранее были также объемы выпуска продукции текстильного и швейного производства; кожи, изделий из кожи и производства обуви.

### Строительство

В I полугодии 2016 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области отмечалось увеличение объемов работ по виду деятельности «строительство»: в городе выполнено работ на 168,5 млрд. рублей, что на 3,0% больше, чем в аналогичном периоде 2015 года; в Ленинградской области – 32,4 млрд рублей, что на 3,4% больше чем в I полугодии 2015 года.

**ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО.** Объем введенных жилых домов в Санкт-Петербурге был на 12% меньше, чем в январе–июне 2015 года и составил 1272 тыс. кв. м общей площади (22,6 тыс. квартир). В числе активно застраиваемых районов в I полугодии 2016 года были: Приморский – 282 тыс. кв. м, Красносельский – 277 тыс. кв. м и Выборгский – 119 тыс. кв., на долю которых приходилось 53% общего ввода жилья в городе. В расчете на 1000 жителей введено 243 кв. м общей площади. Населением за счет собственных средств и с помощью кредитов банков построено 395 домов общей площадью 76 тыс. кв. (6,0% от общего ввода).

В Ленинградской области объем введенного жилья уменьшился на 1,6% по сравнению с январем–июнем 2015 года и составил 1332 тыс. кв. м (27,1 тыс. квартир), более 2/3 объема ввода (67%) приходилось на Всеволожский район, где было построено 891 тыс. кв. м жилья. В расчете на 1000 жителей за шесть месяцев 2016 года в Ленинградской области введено 748 кв. м общей площади. Населением за счет собственных средств и с помощью кредитов банков построено 2199 домов общей площадью 270 тыс. кв. м (20,1% от общего ввода в Ленинградской области).

**ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ И СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.** С начала 2016 года в Санкт-Петербурге в результате нового строительства и реконструкции введены в действие 4 котельные, 3 центральных тепловых пункта, газопроводы протяженностью 23,3 км, водоводы и сети – 17,9 км, канализация – 12,0 км, 4 АЗС. Введены предприятия торговли на 93,8 тыс. кв. м торговой площади, складские здания, предприятия автосервиса, научные центры, школа и детский сад в Невском районе, физкультурно-оздоровительные комплексы в Кировском и Красногвардейском районах, гостиницы в Московском и Пушкинском районах.

Приняты в эксплуатацию административные здания в Московском, Невском, Колпинском, Пушкинском, Приморском Красносельском и Центральном районах.

В Ленинградской области введены в действие птицефабрика, завод горячего цинкования, завод по производству комплектующих изделий для промышленных машин, производственный комплекс по изготовлению

металлоконструкций, хлебопекарня, опытный цех по литью пластмассовых изделий, деревообрабатывающая мастерская, канализация – 5,0 км, водопроводы и сети – 5,6 км, газопроводы протяженностью 26,0 км, 17 котельных, одна АЗС. Введены предприятия торговли на 22,6 тыс. кв. м торговой площади, станция технического обслуживания, автостоянки на 278 машиномест, нефтепродуктопровод протяженностью 39,4 км, волоконно-оптические линии связи – 10 км, амбулаторно-поликлинические учреждения, школа и детский сад во Всеволожском районе, библиотека в Приозерском районе.

#### **Сельское хозяйство**

Объем производства продукции сельского хозяйства Ленинградской области в I полугодии 2016 года составил 33,2 млрд. рублей и по сравнению с I полугодием 2015 года увеличился на 2,9% (в I полугодии 2015 года прирост составлял 1,0%).

#### **Транспорт**

**ПЕРЕВОЗКИ ГРУЗОВ И ПАССАЖИРОВ.** В Санкт-Петербурге объем перевозок грузов увеличился на 2,8% по сравнению с I полугодием 2015 года. Всеми видами транспорта (кроме железнодорожного и трубопроводного) перевезено 7,8 млн. тонн грузов, в том числе автомобильным транспортом – 3,1 млн. тонн, что на 8,1% больше, чем годом ранее.

В Ленинградской области объем перевозок грузов составил 5,1 млн. тонн и снизился на 0,6% по сравнению с I полугодием 2015 года. Автомобильным транспортом за шесть месяцев 2016 года перевезено 4,1 млн. тонн грузов, что на 12,1% больше, чем в январе–июне 2015 года.

Объем перевозок пассажиров городским транспортом Санкт-Петербурга увеличился в I полугодии 2016 года на 0,8% и составил 795 млн. человек, в том числе автобусами по маршрутам регулярных перевозок перевезено 273 млн. человек (на 3,0% больше).

В Ленинградской области автобусами перевезено 32 млн человек, что на 2,2% больше, чем в I полугодии 2015 года.

**ДОРОЖНО-ТРАНСПОРТНЫЕ ПРОИСШЕСТВИЯ.** По данным Управления государственной инспекции безопасности дорожного движения ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, в I полугодии 2016 года в городе и в области уменьшилась аварийность дорожного движения.

В Санкт-Петербурге ежедневно регистрировалось в среднем 16 происшествий против 19 в январе–июне 2015 года. В целом за I полугодие было зарегистрировано 2852 ДТП, что на 506 происшествий меньше, чем в соответствующем периоде 2015 года.

В Ленинградской области в среднем регистрировалось 7 происшествий в день против 8 годом ранее; в целом за I полугодие 2016 года – 1329 ДТП, что на 134 случая меньше, чем в соответствующем периоде 2015 года.

Снизилась и тяжесть последствий ДТП (соотношение числа погибших к общему числу пострадавших в ДТП человек): в городе этот показатель уменьшился на 0,9 процентного пункта, в области – на 3,0 п.п.

#### **Потребительские цены**

В I полугодии 2016 года в Санкт-Петербурге индекс потребительских цен составил 103,3%, в Ленинградской области – 103,9%, что значительно ниже показателей I полугодия 2015 года (109,3% и 109,0% соответственно).

Наиболее значительно (среди трех основных групп товаров и услуг) как в городе, так и в области, подорожали продовольственные товары: в Санкт-Петербурге – на 4,2%, в Ленинградской области – на 4,7%, однако это почти в три раза ниже темпов прироста цен в I полугодии 2015 года.

Существенное влияние на рост цен на продовольственные товары оказало удорожание плодоовощной продукции: в городе – на 8,1%, в области – на 13,2% (в I полугодии 2015 года – 21,2% и 25,6% соответственно).

Прирост цен на платные услуги населению в Санкт-Петербурге составил 1,6%, в Ленинградской области – 2,5%. Рост цен отмечался на санаторно-оздоровительные услуги (в городе – на 14,3%, в области – на 15,3%), услуги пассажирского транспорта (11,1% и 13,8%), экскурсионные (11,0% и 8,1%), медицинские (6,0% и 6,6%), ветеринарные услуги (3,7% и 8,9%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг, применяемого для проведения межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения, в ценах июня 2016 года составила в Санкт-Петербурге – 14903 рубля 05 копеек (18-е место среди всех субъектов РФ), в Ленинградской области – 14376 рублей 08 копеек (23-е место). По сравнению с декабрем 2015 года стоимость набора возросла в городе на 2,5%, в области – 2,6%.

#### **Потребительский рынок**

**ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ** в Санкт-Петербурге оставался ниже (на 2,0%) показателя января–июня 2015 года, составив 579 млрд рублей. В Ленинградской области, напротив, оборот розничной торговли увеличился на 0,3% по сравнению с I полугодием 2015 года и составил 160 млрд. рублей.

В структуре оборота Санкт-Петербурга по-прежнему преобладали непродовольственные товары – 62% (в январе–июне 2015 года – 63%), в области их доля составляла 48% против 50% годом ранее.

На 1 июля 2016 года объем товарных запасов в организациях розничной торговли составил в Санкт-

Петербурге 74 млрд. рублей, в Ленинградской области – 16 млрд. рублей, что обеспечит работу этих предприятий в городе на 36 дней, в области на 30 дней. По сравнению с 1 июля 2015 года объем товарных запасов увеличился в Санкт-Петербурге на 11,8%, в Ленинградской области на 2,7%.

ОБОРОТ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ в Санкт-Петербурге составил 31 млрд. рублей, что на 5,9% больше, чем в январе–июне 2015 года, в Ленинградской области – 7 млрд. рублей или на 2,9% меньше.

#### Финансы

ИСПОЛНЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОГО БЮДЖЕТА. На 1 июня 2016 года, по данным комитетов финансов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, консолидированные бюджеты города и области исполнены с профицитом, соответственно, 29,1 млрд. рублей и 17,4 млрд. рублей.

Доходы бюджетов за январь–май 2016 года составили в городе 194,8 млрд. рублей, что на 6,9% больше, чем за январь–май 2015 года, в области – 59,3 млрд. рублей, или на 7,1% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года.

Расходы бюджета по сравнению с январем–маем 2015 года в Санкт-Петербурге увеличились на 15,1%, в Ленинградской области – на 7,5% и составили, соответственно, 165,7 и 41,8 млрд. рублей.

На социально-культурные мероприятия за январь–май 2016 года было израсходовано в городе и в области по 66% от общей суммы расходов бюджетов (в январе–мае 2015 года, соответственно, 68% и 63%).

НАЛОГОВЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ. Объем налоговых поступлений в номинальном выражении был выше, чем в январе – июне 2015 года в городе на 25,0%, в области – на 22,3%. По данным Федеральной налоговой службы на 1 июля 2016 года Санкт-Петербург обеспечил поступление в бюджетную систему Российской Федерации 450,2 млрд. рублей налогов и сборов, Ленинградская область – 132,6 млрд. рублей, из которых 44% в городе и 49% в области поступило в консолидированные бюджеты субъектов Федерации.

ФИНАНСЫ ОРГАНИЗАЦИЙ (наблюдаемых видов экономической деятельности, без субъектов малого предпринимательства). В Санкт-Петербурге за январь–май 2016 года убыток допустили 24% организаций, их число по сравнению с аналогичным периодом 2015 года уменьшилось на 2,4%, общий размер убытка увеличился на 18,8%. При этом сальдированный финансовый результат увеличился в номинальном выражении на 6,4% и составил 289 млрд. рублей.

В Ленинградской области убыточными были 31% организаций. По сравнению с соответствующим периодом 2015 года их количество увеличилось на 9,0%, общий размер убытка увеличился на 2,2%. Сальдированный финансовый результат составил 62 млрд. рублей, что на 7,0% больше, чем в январе–мае 2015 года.

Доля организаций, имеющих просроченную кредиторскую задолженность, по итогам мая 2016 года по сравнению с январем 2016 года увеличилась в городе на 0,1 пункта, в области – на 2 пункта и составила 7,0% и 16,4% соответственно.

#### Уровень жизни населения

В январе–мае 2016 года реальные денежные доходы, рассчитанные с учетом индекса потребительских цен, в Санкт-Петербурге снизились по сравнению с аналогичным периодом 2015 года на 3,9%, в Ленинградской области – увеличились на 0,3%; общий объем денежных доходов составил, соответственно, 984 млрд. рублей и 234 млрд. рублей.

ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА. В январе–мае 2016 года рост номинальной заработной платы в Санкт-Петербурге составил 109,0%, в Ленинградской области – 105,9% к уровню января–мая 2015 года.

По сравнению со средним показателем по России (35,2 тыс. рублей) среднемесячная заработная плата в Санкт-Петербурге была выше на 31%, в Ленинградской области – ниже на 1% и составила, соответственно, за январь–май 2016 года 46,1 тыс. рублей и 34,8 тыс. рублей.

Реальная заработная плата в январе–мае 2016 года по сравнению с январем–маем 2015 года в городе увеличилась на 1,1%, в области сократилась на 2,4%, в аналогичном периоде прошлого года отмечалось снижение, как в Санкт-Петербурге, так и в Ленинградской области на 7,5%.

По состоянию на 1 июля 2016 года общая сумма просроченной задолженности по заработной плате в организациях наблюдаемых видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составила в Санкт-Петербурге 317,0 млн. рублей, в Ленинградской области – 135,7 млн. рублей. Основной объем задолженности в городе образовался по виду деятельности «транспорт» – 140,1 млн. рублей (44%), в области – по виду деятельности «строительство» – 57,5 млн. рублей (42%).

ЗАНЯТОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ. Средняя численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) в мае 2016 года составила в Санкт-Петербурге 1481 тыс. человек, в Ленинградской области – 372 тыс. человек и по сравнению с маем 2015 года увеличилась в городе на 2,0%, в области – на 3,8%.

В июне 2016 года уровень зарегистрированной безработицы в городе и области, как и годом ранее, был ниже среднероссийского (1,2%) и составил на конец июня 2016 года и в Санкт-Петербурге и в Ленинградской области по 0,4% экономически активного населения каждого из субъектов Федерации.

К концу июня 2016 года в государственных учреждениях службы занятости населения на учете состояло в Санкт-Петербурге 25,1 тыс. граждан, не занятых трудовой деятельностью, ищущих работу, в Ленинградской

области – 5,4 тыс. человек; из них, соответственно, 12,9 тыс. (51%) и 4,1 тыс. человек (76%) имели статус безработного. Численность официально зарегистрированных безработных снизилась за период с января по июнь 2016 года в городе на 4%, в области – на 9%. В числе безработных женщины составляли как в Санкт-Петербурге, так и в Ленинградской области 50%; граждане в возрасте 16–29 лет, соответственно, – 16% и 17%. Средняя продолжительность зарегистрированной безработицы составила в городе 5,1 месяца, в области – 4,5 месяца.

Нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, состоящего на учете в государственных учреждениях службы занятости, на одну заявленную вакансию на конец июня 2016 года по сравнению с июнем 2015 года в Санкт-Петербурге увеличилась с 0,4 до 0,5 человека, в Ленинградской области осталась без изменений – 0,3 человека.

В январе–июне 2016 года при содействии государственных учреждений службы занятости населения в Санкт-Петербурге было трудоустроено 32,2 тыс. человек, в Ленинградской области – 10,0 тыс. человек, из них безработные составляли, соответственно, 17% и 27%.

#### Демография

По предварительной оценке, на 1 июня 2016 года численность постоянного населения в Санкт-Петербурге составила 5 млн. 244 тыс. человек, в Ленинградской области – 1 млн. 785 тыс. человек.

По данным текущего учета населения, в январе–мае 2016 года в Санкт-Петербурге родились 29 тыс. детей, что на 2 тыс. человек больше, чем в соответствующем периоде 2015 года, в Ленинградской области – 6,7 тыс. детей, на 384 человека больше. Общий показатель рождаемости в городе и в области увеличился на 6%, и составил, соответственно, 13,5 и 9,1 родившихся на 1000 человек населения.

Число умерших в январе–мае 2016 года по сравнению с соответствующим периодом 2015 года в городе увеличилось на 325 человек, в области уменьшилось на 532 человека и составило, соответственно, 27 и 11 тыс. человек. Общий показатель смертности в городе остался на уровне прошлого года, в области снизился на 5% и в расчете на 1000 человек населения составил, соответственно, 12,3 и 14,4 умерших.

Естественный прирост населения в январе–мае 2016 года по сравнению с соответствующим периодом 2015 года в Санкт-Петербурге увеличился на 1682 человека, в Ленинградской области естественная убыль снизилась на 916 человек. За январь–май 2016 года рождаемость превысила смертность в Санкт-Петербурге на 10% (в январе–мае 2015 года на 4%), в Ленинградской области смертность превысила рождаемость в 1,6 раза (в январе–мае 2015 года – 1,8 раза).

Число браков, заключенных в январе–мае 2016 года, уменьшилось в городе на 15%, в области – на 12% и составило, соответственно, 13,3 и 2,7 тысячи. Число разводов в городе увеличилось на 4%, в области – на 3%, и составило, соответственно, 10,3 и 2,9 тысячи.

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

*[www.petrostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/petrostat/resources/fe7e1c004dab1664a3e8f30d534aab22/II\\_kv\\_2016.pdf](http://www.petrostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/petrostat/resources/fe7e1c004dab1664a3e8f30d534aab22/II_kv_2016.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 размещенные на сайтах сети Интернет, проведенные компаниями, работающими на рынке жилой недвижимости, например, Colliers International ([www.colliers.ru](http://www.colliers.ru)), Knight Frank St.Petersburg ([www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru)), GVA Sawyer ([www.gvasawyer.ru](http://www.gvasawyer.ru)), Astera ([www.asteragroup.ru](http://www.asteragroup.ru)), ГУП «ГУИОН» ([www.guion.spb.ru](http://www.guion.spb.ru)), «Итака» ([www.itaka.spb.ru](http://www.itaka.spb.ru)) и др.

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

В июне стоимость типового жилья на вторичном рынке снизилась на 0,3% и составила 96 165 рублей – это уровень октября–ноября 2015 г. За год цены упали на 3,5%.

При пересчете в доллары и евро снижение за год для обеих валют одинаковое, около 20%.

Отставание от максимального уровня предкризисного сентября 2008 г. в рублях составляет 4,6%, а в долларах и евро – 63,3% и 52,9%.

Еженедельный объем предложения в листингах «БН» уменьшился в июне на 4,3%, а за год – на 37,7%.

Таблица 5

Динамика цен за кв.м жилья

Месяц	Рубль	USD	Евро	Кол-во предложений (в среднем за неделю)
Июнь 2015	99 601	1 829	1 634	14 264
Июль	98 847	1 741	1 580	14 379
Август	98 525	1 524	1 372	14 307
Сентябрь	97 553	1 462	1 300	14 771
Октябрь	96 805	1 548	1 377	14 577
Ноябрь	96 043	1 474	1 366	14 485
Декабрь	95 627	1 377	1 262	12 618
Январь 2016	96 089	1 248	1 148	10 262
Февраль	96 052	1 250	1 126	10 941
Март	96 274	1 376	1 235	10 779
Апрель	96 193	1 442	1 274	11 087
Май	96 474	1 475	1 301	9 276
Июнь	96 165	1 465	1 308	8 882

С июня 2015 г. однокомнатные квартиры потеряли в цене 4%, а двухкомнатные и трехкомнатные – по 3,3%.

Таблица 6

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

Кол. комнат	2015							2016							Изменение цен			Июнь (€)	Изменение за месяц (%)
	Июнь	Июль	Авг.	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	Янв.	Февр.	Март	Апр.	Май	Июнь	За месяц	За год	После сент. (€)			
1	108 790	107 407	107 524	106 701	105 825	105 131	104 370	105 302	105 026	105 121	105 379	105 340	104 447	-893	-4 343	-3 418	1 591	-15	
2	98 676	97 921	97 479	96 331	95 952	95 123	94 381	94 922	94 792	95 120	94 935	95 499	95 429	-70	-3 247	-5 708	1 454	-2	
3	92 656	92 180	91 573	90 986	89 700	89 213	89 174	89 434	89 411	89 317	89 649	90 021	89 589	-432	-3 067	-6 380	1 365	-8	
4	90 274	90 288	89 606	88 356	89 090	87 975	88 144	89 795	89 779	91 560	89 978	89 638	90 586	948	311	-5 210	1 380	12	
5	85 906	86 229	85 412	86 313	87 357	86 146	90 252	91 310	87 297	90 287	87 371	87 181	89 198	2 017	3 292	-6 530	1 360	30	
6	87 917	88 851	90 035	90 901	90 373	89 638	89 283	84 751	89 849	87 616	83 236	84 946	80 848	-4 098	-7 069	-16 191	1 234	-61	
7 и более	88 702	81 808	86 130	88 224	84 637	85 188	86 646	93 425	95 193	93 215	89 119	90 555	90 958	403	2 256	-8 720	1 386	9	

В начале лета цены снизились в шести городских районах из тринадцати, наиболее заметно – в Приморском, который покинул «клуб стотысячников».

На полюсах ценового рейтинга – без изменений. Лидируют Центральный, Московский, Петроградский и Василеостровский районы, где «квадрат» стоит более 100 000 рублей. Дешевое жилье проще найти в Красносельском и Красногвардейском районах.

Таблица 7

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

Район	2015								2016					Изменение цен			Июнь (€)	Изменение за месяц (%)
	Июнь	Июль	Авг.	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	Янв.	Февр.	Март	Апр.	Май	Июнь	За месяц	За год	После сент. 06		
Адмиралтейский	99 109	99 006	98 527	98 249	98 069	98 242	100 318	100 107	98 248	97 460	97 850	98 350	97 895	-455	-1 214	-2 201	1 492	-7
Василеостровский	106 267	105 253	104 868	103 318	104 541	104 365	103 630	104 952	104 272	104 938	103 510	104 036	103 392	-644	-2 876	-3 615	1 574	-13
Выборгский	99 892	99 476	98 547	98 073	96 473	95 031	94 340	94 408	93 101	92 913	92 677	93 256	93 595	339	-6 297	-8 425	1 426	4
Калининский	97 782	97 286	96 964	95 470	95 206	93 801	92 860	92 284	92 531	91 689	91 658	91 179	92 399	1 220	-5 383	-7 800	1 407	17
Кировский	95 359	94 650	93 469	92 888	90 774	89 906	89 289	90 488	91 704	91 058	91 414	92 031	91 242	-789	-4 117	-6 233	1 390	-13
Красногвардейский	94 782	93 561	93 559	92 960	91 986	90 685	89 315	89 345	88 626	89 363	89 319	88 948	89 143	195	-5 639	-9 971	1 358	2
Красносельский	92 921	91 366	91 313	91 897	90 993	90 348	89 197	89 344	89 707	89 548	88 229	88 644	88 951	307	-3 970	-7 401	1 355	3
Московский	107 207	107 215	106 497	105 418	103 670	102 464	103 239	103 985	105 429	106 441	106 138	107 212	106 251	-961	-956	760	1 619	-15
Невский	95 179	94 396	93 392	93 096	92 513	91 284	90 268	90 019	90 278	91 150	90 934	91 232	91 515	283	-3 664	-7 542	1 394	3
Петроградский	104 466	102 707	104 025	106 526	102 008	103 531	104 834	106 124	104 888	103 907	103 445	104 993	104 112	-881	-354	1 704	1 587	-16
Приморский	99 240	99 208	98 739	98 379	97 620	97 884	97 294	97 977	98 605	99 756	101 165	100 393	98 197	-2 196	-1 044	-2 725	1 496	-35
Фрунзенский	97 624	96 407	95 763	94 843	94 582	94 075	92 990	92 437	92 836	93 400	93 031	91 908	92 035	127	-5 590	-4 995	1 402	1
Центральный	108 608	107 376	108 784	105 289	107 255	106 681	107 432	107 502	107 949	108 833	107 993	109 568	110 051	483	1 443	6 817	1 677	7

Наибольший ценовой урон в июне потерпели «корабли»; заметно прибавил старый фонд, прошедший капремонт. Наиболее дорогой «квадрат» стабильно встречается в современных кирпичных и монолитных домах и в «сталинках» (более 100 000 рублей за метр). Дешевле всего он в «кораблях» и панельных пятиэтажках.

Таблица 8

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

Категория дома	2016												Изменение цен					Изменения за месяц (%)
	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Нояб	Дек	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	
Старый фонд без капремонта	91 229	91 451	91 684	90 777	90 530	90 184	90 280	91 862	90 628	91 377	91 282	92 186	91 662	-526	433	-7 069	1 397	-9
Старый фонд с капремонтом	98 337	98 434	99 210	97 140	96 807	96 171	96 276	95 645	96 790	97 046	96 392	96 271	98 121	1 850	-216	-5 301	1 495	26
Сталинские дома	104 491	104 026	103 728	102 792	100 427	101 929	103 237	103 264	102 403	101 822	102 144	101 210	101 148	-62	-3 343	-4 934	1 541	-2
Кирпичные «хрущевки»	99 682	99 874	99 269	97 734	97 639	95 839	94 006	92 444	93 305	93 239	92 909	92 373	91 730	-643	-7 952	-12 973	1 398	-10
Панельные «хрущевки» и «брежневки»	90 593	89 217	88 982	88 666	88 097	87 022	85 175	84 797	85 944	85 735	84 837	84 749	85 061	312	-5 532	-12 508	1 296	3
«Корабли»	93 114	91 066	90 439	90 790	89 553	87 790	86 725	86 017	86 260	85 858	85 577	85 643	84 539	-1 104	-8 575	-13 100	1 289	-17
Другие панельные многоэтажные дома	95 696	95 116	94 672	93 935	93 133	92 070	91 146	90 975	91 100	91 596	91 469	90 989	90 170	-819	-5 526	-10 135	1 374	-13
Современные кирпичные и монолитные дома	102 996	102 753	102 158	101 859	101 282	100 516	99 690	100 803	100 735	101 256	101 496	101 870	101 826	-44	-1 170	777	1 551	-2

В июне 2016 года максимальное количество предложений студий и однокомнатных квартир, выставленных на продажу, зафиксировано в диапазоне от 27 до 42 кв. м общей площади, что занимает 71,2% 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 69,7%. По трехкомнатным максимальное число предложений объектов находится в диапазоне общей площади от 55 до 85 кв. м, это 65,3% от всего объема по данному типу квартир.

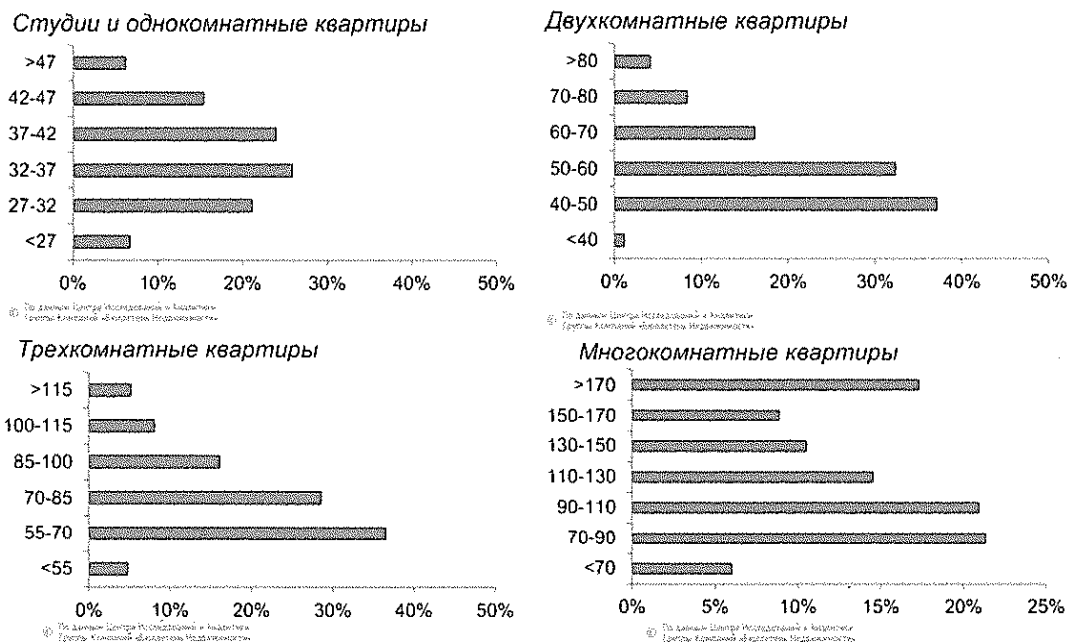


Рис. 1. Диапазоны площади, кв.м

В структуре предложения на вторичном рынке квартир по-прежнему преобладают студии и одно- и двухкомнатные квартиры, они составили 62,81% рынка, трехкомнатные – 28,61%, многокомнатные – 8,58% от общего объема.

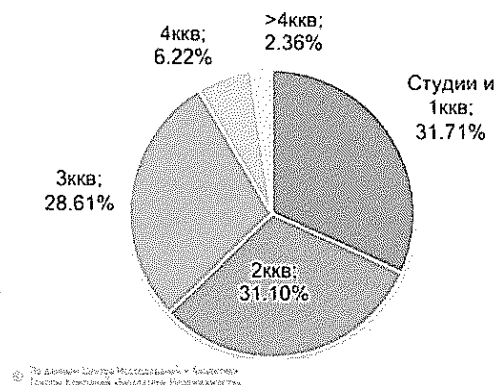


Рис. 2. Структура предложения по типам квартир, % от общего объема

В предложении с разбивкой по типу дома в июне 2016 г., как и в мае 2016 г., преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля на конец июня составляет 42%. Также наибольший объем в структуре



предложения занимают панельные дома старой постройки – 27,3% от всего рынка. Меньший процент приходится на квартиры в сталинских домах.



Рис. 3. Структура предложения по типам домов, % от общего объема

В структуре предложения по районам лидирующие позиции занимают Приморский, Невский и Выборгский районы Петербурга – 12,3%, 11,8% и 10,3% соответственно от всего объема рынка вторичных квартир. Минимальную долю составляет предложение в Адмиралтейском и Петроградском районах – 3,9% от общего объема выставленных на продажу квартир.

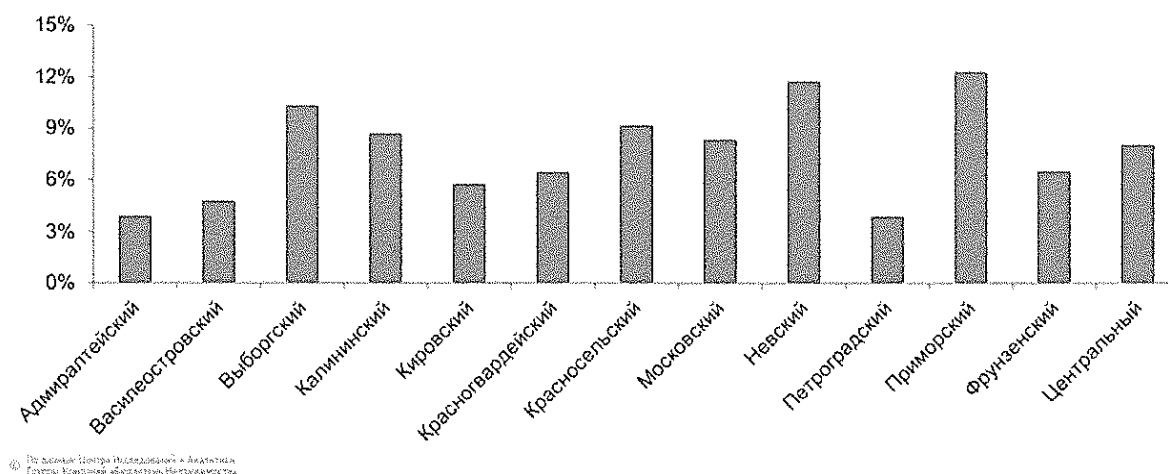


Рис. 4. Структура предложения по районам, % от общего объема

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/analytics/163-ceny-skolzyat-v-proshloe](http://www.nsp.ru/analytics/163-ceny-skolzyat-v-proshloe);  
[www.bn.ru/uploads/2016\\_07/vtoritchnyrynok\\_iyun2016goda.pdf](http://www.bn.ru/uploads/2016_07/vtoritchnyrynok_iyun2016goda.pdf)

#### Основные выводы:

- В июне стоимость типового жилья на вторичном рынке снизилась на 0,3% и составила 96 165 рублей – это уровень октября-ноября 2015 г. За год цены упали на 3,5%.
- Основным фактором, влияющим на стоимость жилой недвижимости, является местоположение. Наибольшая стоимость 1 кв.м жилья в Центральном (110 051 руб.), Московском (106 251 руб.), Петроградском (104 112 руб.) и Василеостровском (103 392 руб.) районах. Наиболее доступное по цене жилье в Красносельском (88 951 руб.) и Красногвардейском (89 143 руб.) районах.
- Самый дорогой «квадрат» в современных кирпичных и монолитных домах (101 826 руб.) и «сталинках» (101 148 руб.), самый дешевый – в «кораблях» (84 539 руб.) и панельных «хрущевках» и «брежневках» (85 061 руб.).
- В структуре предложения на вторичном рынке квартир по-прежнему преобладают студии и однокомнатные квартиры (31,71%) и двухкомнатные квартиры (31,10%).
- В предложении с разбивкой по типу дома в июне 2016 г. преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля на конец июня составляет 42%.
- В структуре предложения по районам лидирующие позиции занимают Приморский, Невский и Выборгский районы Петербурга – 12,3%, 11,8% и 10,3% соответственно от всего объема рынка вторичных 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 I полугодия 2016 года

Успешный старт продаж в объекте Royal Park на Петровском острове, пришедшийся на второй квартал текущего года, стал хорошей иллюстрацией неудовлетворенного спроса на рынке элитной недвижимости Санкт-Петербурга. Особый интерес у покупателей вызывают видовые квартиры и квартиры с террасами. При этом ценится близость к центру, активной деловой и культурной жизни, но преимущество у проспектов, где обеспечены безопасность, тишина, комфорт и камерность. Большое внимание покупатели уделяют используемым материалам и технологиям строительства, благоустройству прилегающей территории, а также эргономичным планировочным решениям. На вторичном рынке заметен устойчивый спрос на квартиры площадью 200–300 кв.м с бюджетом от 70 млн. руб. и выше.

Таблица 9

Основные показатели на рынке элитной жилой недвижимости по итогам I полугодия 2016 г.

	Показатель	Динамика*
<b>Первичный рынок</b>		
Предложение квартир, шт.	1 462	↑ 11%
Спрос на квартиры, шт.	218	↓ -7%
Средняя цена, тыс. руб./кв.м	323	↓ -2%
<b>Вторичный рынок</b>		
Предложение квартир, шт.	2 480	↓ -20%
Средняя цена, тыс. руб./кв.м	214	↑ 13%

\* По сравнению с IV кварталом 2015 г.

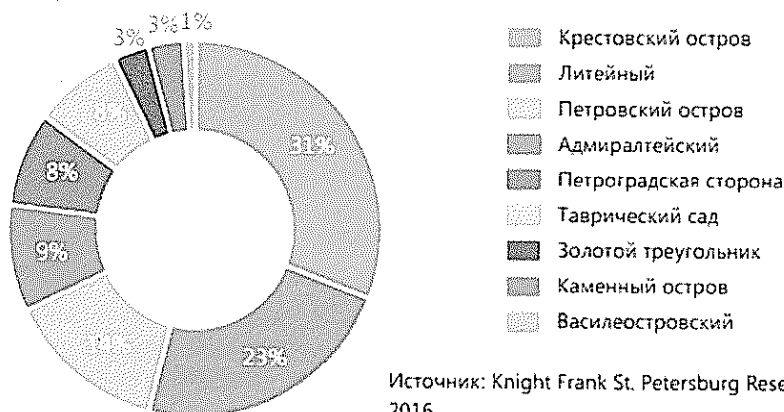
\*\* По сравнению с I полугодием 2015 г.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

#### Предложение

За I полугодие предложение элитного жилья выросло на 11%, составив 1 462 квартиры (184 тыс. кв.м). Завершились продажи квартир в клубном доме Brilliant House на проспекте Динамо, д. 6а и в «Доме на Дворянской» на улице Куйбышева, д. 13. Стартовали продажи двух новых объектов в Адмиралтейском и Петроградском районах совокупной жилой площадью около 28 тыс. кв.м.

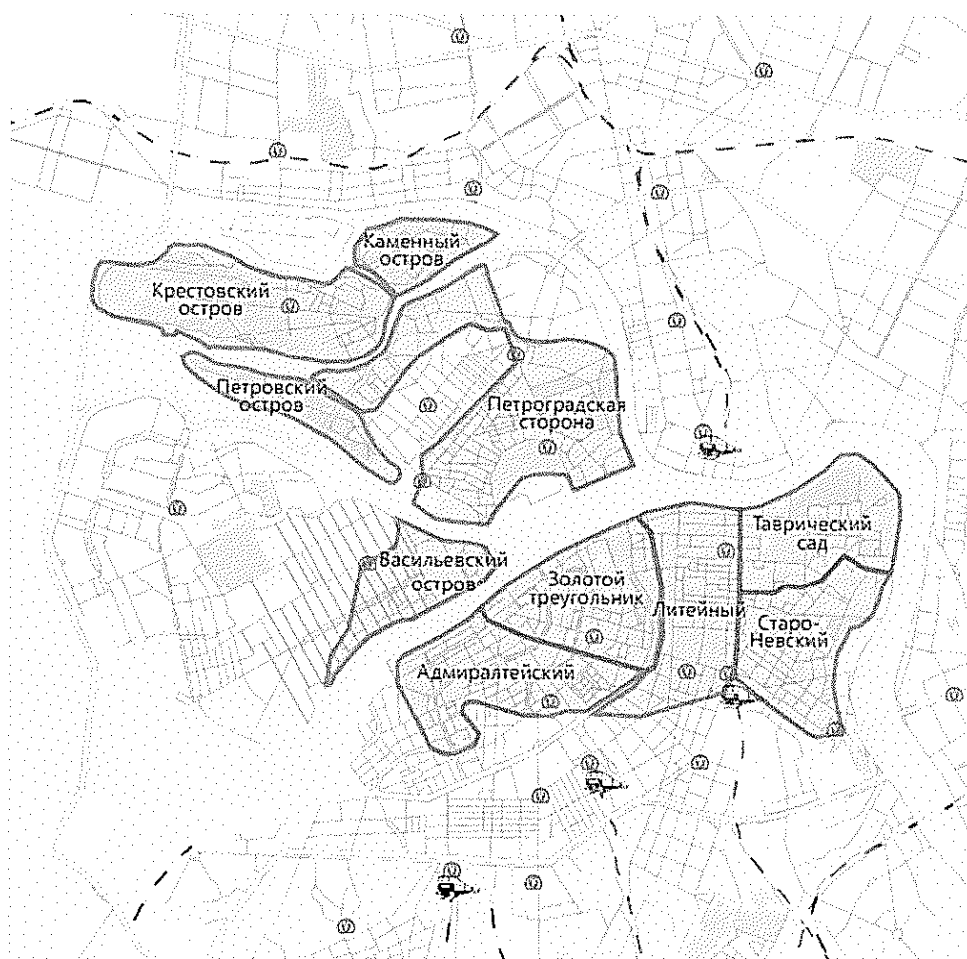
Открытие продаж в комплексе с яхт-клубом Royal Park, расположенным рядом с Большим Петровским парком и обладающим уникальными видами на реку Малую Неву, стало событием полугодия, легшим в основу формирования новой элитной локации «Петровский остров». В результате структура предложения рынка элитной недвижимости скорректировалась таким образом, что Петровский остров занял сразу третью позицию после неизменно лидирующих локаций Крестовского острова и Литейного проспекта.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Рис. 5. Структура предложения элитных квартир по локациям

На вторичном рынке элитного жилья произошло сокращение предложения главным образом в административных границах Центрального района. По итогам полугодия в рассматриваемом сегменте экспонировалось около 2,5 тыс. квартир, что на 20% ниже, чем в конце 2015 г.

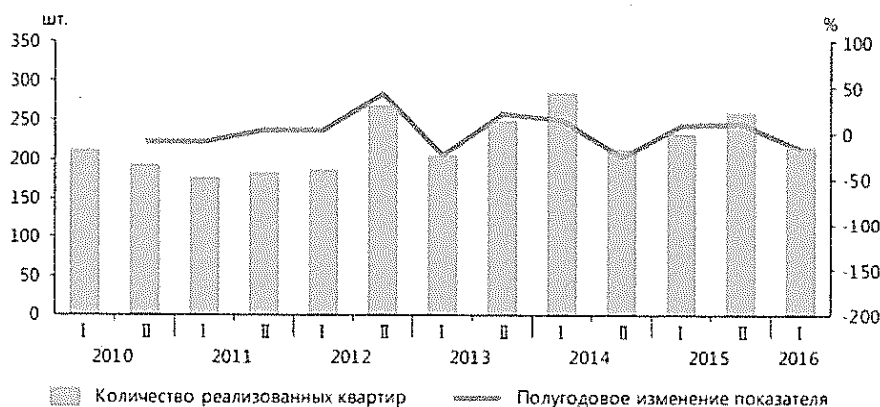


Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Рис. 6. Карта локаций элитного жилья

### Спрос

За полугодие было реализовано 218 элитных квартир совокупной жилой площадью 27,2 тыс. кв.м, что на 7% ниже показателя аналогичного периода 2015 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Рис. 7. Динамика количества реализованных квартир на рынке элитной жилой недвижимости

Наметившееся ранее сокращение ликвидного предложения продолжает вести к спаду объёмов продаж. Большинство оставшихся в продаже площадей представлено в объектах, запланированных к вводу в эксплуатацию в 2017 г. До конца текущего года завершится строительство двух крупных жилых комплексов – «Смольного парка» (блоки 3, 4, 7) и «Леонтьевского мыса».

Произошли изменения в структуре продаж элитных квартир по количеству спален. За I полугодие возросло число сделок по квартирам с 2 спальнями и 5 и более спальнями. Продажи по квартирам с 1 спальней и с 4 спальнями, наоборот, сократились: покупатели, чьи сбережения находились в иностранной валюте, смогли позволить себе квартиры большего метража с большим количеством спален.

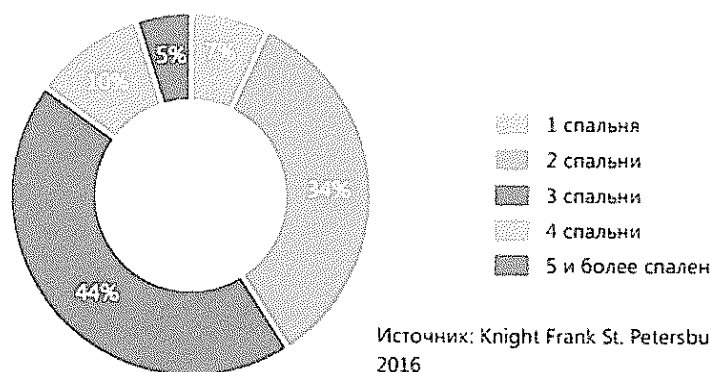


Рис. 8. Структура спроса на элитные квартиры в зависимости от количества спален

Интересным наблюдением консультантов Knight Frank стало увеличение интереса к рынку элитной недвижимости со стороны покупателей, проживающих за границей, а также покупателей из других регионов РФ.

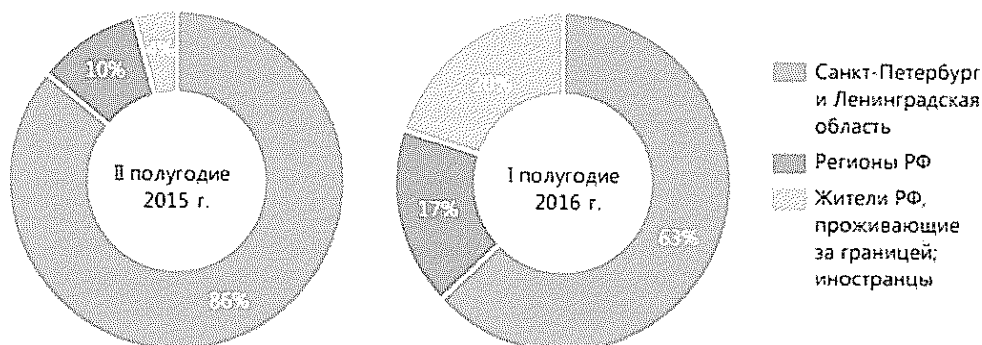


Рис. 9. Распределение покупателей элитных квартир по региону проживания

#### Коммерческие условия

Сокращение курсовой разницы во II квартале 2016 г. привело к снижению рублевой стоимости ряда объектов, цены в которых номинированы в иностранной валюте. В результате показатель средней рублевой цены элитных квартир на первичном рынке сократился до уровня 323 тыс. руб./кв.м.

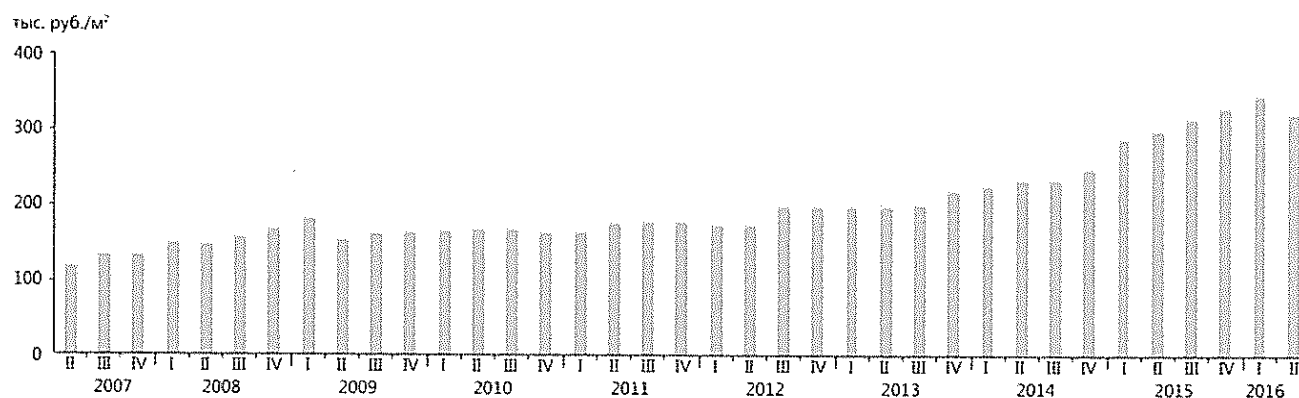


Рис. 10. Динамика средневзвешенной рублевой цены элитных квартир на первичном рынке

Основные покупательские предпочтения по бюджету сделки остались неизменными: по-прежнему востребованы просторные квартиры стоимостью свыше 35 млн. руб. наряду с этим на 8 п. п. (по сравнению со II полугодием 2015 г.) увеличился спрос на квартиры стоимостью от 25 до 35 млн. руб., а спрос на квартиры дешевле 25 млн., наоборот, сократился. Одной из причин стало появление новых источников спроса, в частности, со стороны покупателей, проживающих за пределами РФ.

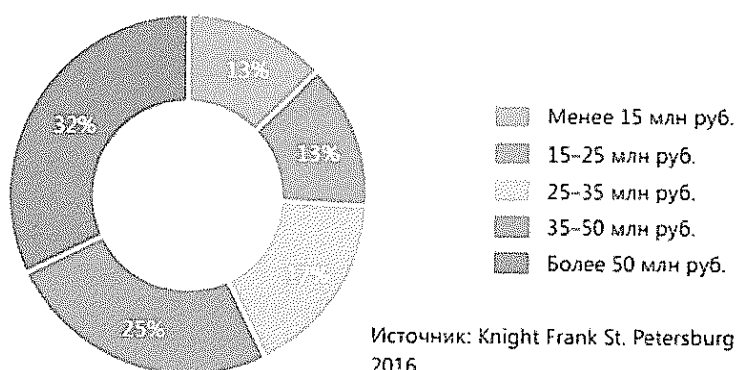


Рис. 11. Распределение покупательских предпочтений по стоимости квартир

На фоне сокращения предложения уровень средних цен на вторичном рынке элитной жилой недвижимости увеличился на 13%, составив 214 тыс. руб./кв.м. Значительное количество экспонируемых на рынке объектов представлено «новой вторичкой». Большинство нынешних продавцов приобретали квартиры на свои валютные сбережения и сейчас выставляют их на продажу, устанавливая стоимость исходя из текущего курса.

#### Прогноз

Есть предпосылки к развитию сегмента элитных апартаментов. В активной стадии находится несколько проектов, которые могут быть выведены в продажу до конца года.

При сохранении достигнутых темпов реализации представленных на рынке квартир хватит на 3 года. В то же время будет наблюдаться дефицит ликвидных площадей, на фоне чего вероятно сокращение объёма продаж и смещение спроса в сторону вторичного жилья, а также в более широкий по предложению бизнес-класс.

Коммерческие условия будут корректироваться в зависимости от ликвидности реализуемых площадей. На менее востребованные квартиры могут быть предложены различные акции и скидки, цены ликвидных квартир будут скорректированы исходя из курсовой волатильности. В целом наиболее вероятным сценарием будет сохранение показателя текущего уровня цен на рынке элитного жилья.

Источник информации:

[www.content.knightfrank.com/research/603/documents/ru/2016h1kfresidentialmarketcityreportsprus-3928.pdf](http://www.content.knightfrank.com/research/603/documents/ru/2016h1kfresidentialmarketcityreportsprus-3928.pdf)

#### Основные выводы:

- По итогам I полугодия 2016 г. в продаже находилось 1 462 элитные квартиры (184 тыс. кв.м).
- На вторичном рынке элитного жилья произошло сокращение предложения главным образом в административных границах Центрального района. По итогам полугодия в рассматриваемом сегменте экспонировалось около 2,5 тыс. квартир, что на 20% ниже, чем в конце 2015 г.
- Спрос на элитную недвижимость в I полугодии сократился на 7% по сравнению с I полугодием 2015 г.
- Средняя стоимость элитных квартир на первичном рынке в I полугодии 2016 г. составила 323 тыс. руб./кв.м., на вторичном рынке – 214 тыс. руб./кв.м.
- Основные покупательские предпочтения по бюджету сделки остались неизменными: по-прежнему востребованы просторные квартиры стоимостью свыше 35 млн. руб.

## 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 «изодрённого» 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 (выставленно 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 I группы (последовательные):**

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

Оценщик не производил корректировок по таким элементам сравнения, как передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, условия рынка (дата сделки (предложения)) в связи с тем, что эти характеристики одинаковы как для объектов, выбранных в качестве аналогов, так и для оцениваемого объекта.

## 1. Условия рынка (тип сделки)

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

По информации, полученной от сотрудников риэлтерских компаний Richness Realty (Надежда Гладышева, тел. 8-931-596-01-85), Фабрика Недвижимости (Федоров Тарас, тел. 959-54-07), МИР КВАРТИР (Ирина Никитина, тел. 380-73-30, 951-42-07), АН Панорама (Надежда, тел. 640-00-55, 8-911-283-33-29), величина данной корректировки составляет в среднем 10%-20% 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](http://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 20%.

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; Марина, тел. 8-921-855-63-34), величина данной корректировки для типовой 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](http://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 стандартной 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 15%.

## 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; АН Мой Город (Марина, тел. 8-921-855-63-34)), 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
<b>В пределах района код может изменяться в пределах +/- 0,5 кода в зависимости от социально-бытовой и транспортной инфраструктуры, окружающей застройки, близости рекреационных зон.</b>	

## 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, большой 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
Мансардный этаж	1,25
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

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

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

**121 800 000 (СТО ДВАДЦАТЬ ОДИН МИЛЛИОН ВОСЕМЬСОТ 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 августа 2016 года после округления составила (НДС не облагается):

**121 800 000 (СТО ДВАДЦАТЬ ОДИН МИЛЛИОН ВОСЕМЬСОТ 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](http://www.bn.ru);
- «Недвижимость и строительство Петербурга», [www.nsp.ru](http://www.nsp.ru);
- Сайт Министерства Экономического развития РФ, [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru);
- Сайт Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, [petrostat.gks.ru](http://petrostat.gks.ru);
- Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru);
- Сайт консалтинговой компании «Knight Frank», [www.spb.knightfrank.ru](http://www.spb.knightfrank.ru);
- Сайт агентства недвижимости «МИР КВАРТИР», [www.mirkv.ru](http://www.mirkv.ru);
- [www.emls.ru](http://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:

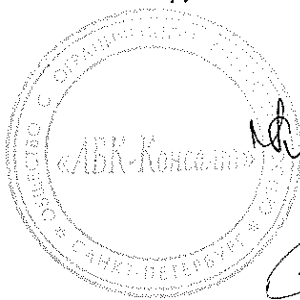
1. Факты, изложенные в данном отчете правдивы и точны;
2. Представленные анализы, мнения и заключения являются нашими личными, основанными на нашем профессиональном опыте;
3. У нас отсутствует какой-либо интерес в объекте, который рассматривается в данном отчете;
4. У нас отсутствует какая-либо заинтересованность 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.

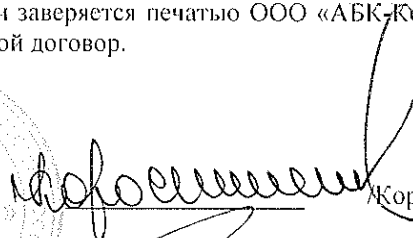
Рыночная стоимость права собственности (общей долевой собственности, 100% долей) на квартиру, расположенную по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 2, по состоянию на 01 августа 2016 года после округления составила (НДС не облагается):

**121 800 000 (СТО ДВАДЦАТЬ ОДИН МИЛЛИОН ВОСЕМЬСОТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ**

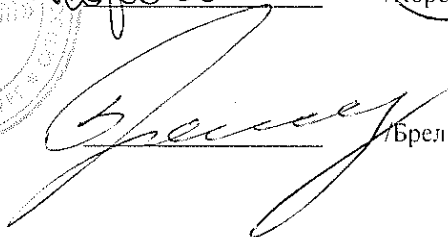
В соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года Отчет собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется печатью ООО «АБК-Консалт», поскольку между Оценщиком и ООО «АБК-Консалт» заключён трудовой договор.

Генеральный директор  
ООО «АБК – Консалт»



  
Коростелева Т.Н./

Дипломированный оценщик  
активов, бизнеса и инвестиций

  
Брель О.Г./

(Копия диплома прилагается в Приложении 5).

## 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.

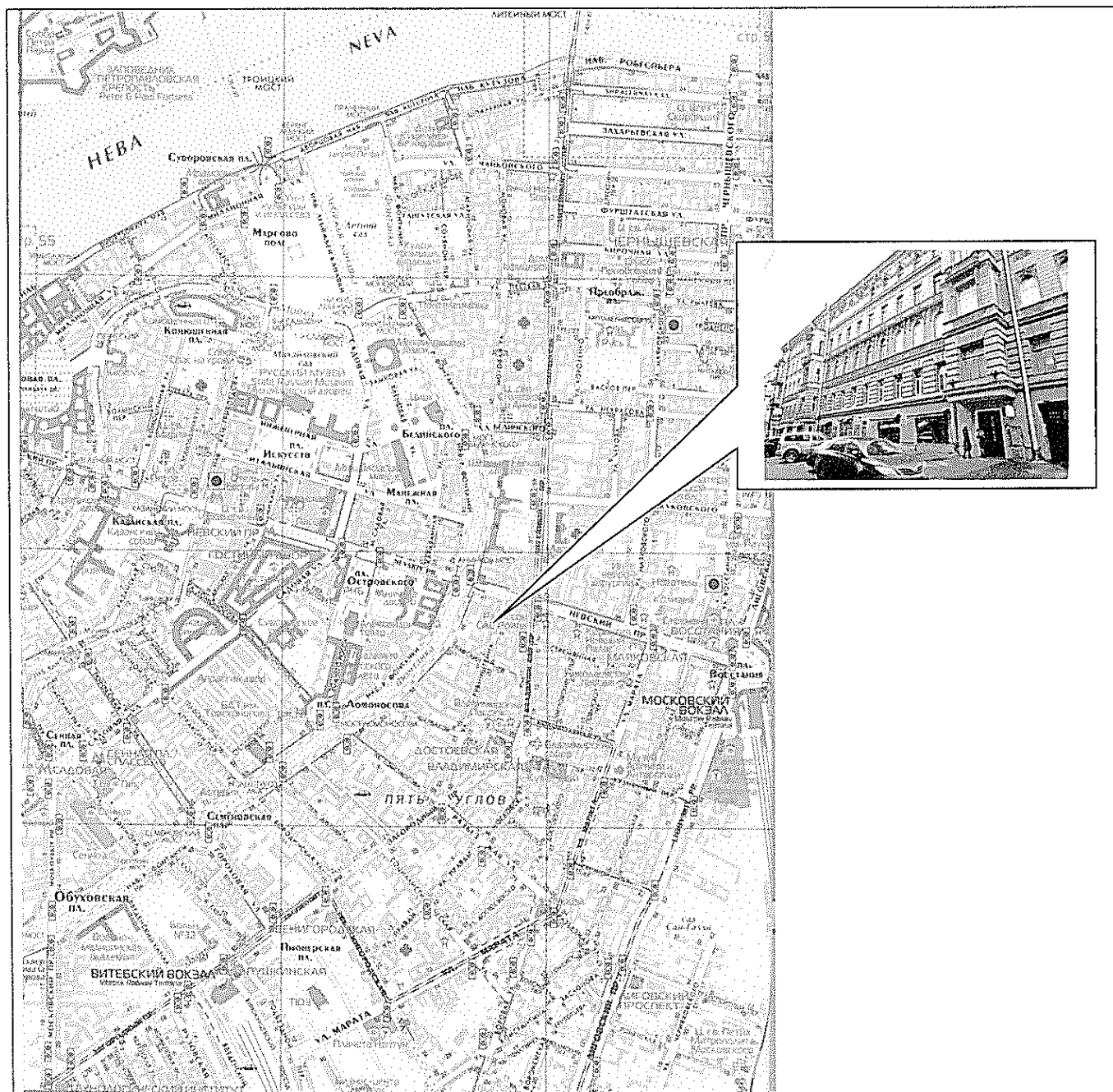
Приложение № 7. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (документы на объект оценки):

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 10.

Таблица 10

## ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Наименование объектов	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Местоположение	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 2	г. Санкт-Петербург, улица Рылеева, д. 20	г. Санкт-Петербург, улица Захарьевская, д. 23	г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, д. 51	г. Санкт-Петербург, улица Таврическая, д. 13/45
Этаж	3/5	2/7	4/5	2/4	3/6
Общая площадь квартиры, кв. м	427,6	215,0	235,0	227,0	290,6
Состояние квартиры	65% - ремонт De luxe (дворцового типа), 35% - евроремонт	дизайнерский ремонт	евроремонт	ремонт De luxe	ремонт De luxe
Тип дома	СФ	СФК	СФ	СФ	СФК
Вид из окон	на улицу Рубинштейна, во двор	на улицу Рылеева и во двор	на Захарьевскую улицу и во двор	на улицу Чайковского и во двор	на Таврическую и Кирочную улицы, Таврический сад
Наличие балкона/лоджии	балкон	нет	балкон	нет	балкон
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (тип сделки)	сделка	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Условия рынка (дата сделки (предложения))	01.08.16	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
Стоимость объекта (руб.)		78 000 000	71 000 000	69 990 000	118 000 000
Цена 1 кв.м общей площади (руб.)	?	362 791	302 128	308 326	406 056
Источник информации		Richness Realty (Надежда Гладышева, тел. 8-931-596-01-85), <a href="http://emls.ru/fullinfo/1/919977.html">http://emls.ru/fullinfo/1/919977.html</a>	Фабрика Недвижимости (Федоров Тарас, тел. 959-54-07), <a href="http://emls.ru/fullinfo/1/816072.html">http://emls.ru/fullinfo/1/816072.html</a>	МИР КВАРТИР (Ирина Никитина, тел. 380-73-30, 951-42-07), <a href="http://www.mirkv.ru/card/3882b981-692d-4ff3-b0a6-06f2ad968842">http://www.mirkv.ru/card/3882b981-692d-4ff3-b0a6-06f2ad968842</a>	АН Панорама (Надежда, тел. 640-00-55, 8-911-283-33-29), <a href="http://emls.ru/fullinfo/1/720435.html">http://emls.ru/fullinfo/1/720435.html</a>

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

Таблица 11

**КОРРЕКТИРОВКИ ЦЕНЫ 1 КВ.М. ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ**

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка в руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		362 791	302 128	308 326	406 056
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка в руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		362 791	302 128	308 326	406 056
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка в руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		362 791	302 128	308 326	406 056
Условия рынка (тип сделки)	сделка	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Скидка с цены предложения в %		-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Корректировка в руб.		-72 558	-60 426	-61 665	-81 211
Скорректированная цена в руб.		290 233	241 702	246 661	324 845
Условия рынка (дата сделки (предложения))	01.08.16	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Корректировка в руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		290 233	241 702	246 661	324 845

Таблица 12

**МАТРИЦА КОДИРОВАННЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ**

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Местоположение	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 2	г. Санкт-Петербург, улица Рылсева, д. 20	г. Санкт-Петербург, улица Захарьевская, д. 23	г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, д. 51	г. Санкт-Петербург, улица Таврическая, д. 13/45
Нормирование фактора	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Этаж	3/5	2/7	4/5	2/4	3/6
Нормирование фактора	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Общая площадь квартиры, кв. м.	427,6	215,0	235,0	227,0	290,6
Нормирование фактора	0,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Состояние квартиры	65% - ремонт De luxe (дворового типа), 35% - евроремонт	дизайнерский ремонт	евроремонт	ремонт De luxe	ремонт De luxe
Нормирование фактора	5,95	5,00	4,00	7,00	7,00
Тип дома	СФ	СФК	СФ	СФ	СФК
Нормирование фактора	1,0	1,5	1,0	1,0	1,5
Вид из окон	на улицу Рубинштейна, во двор	на улицу Рылсева и во двор	на Захарьевскую улицу и во двор	на улицу Чайковского и во двор	на Таврическую и Кирочную улицы, Таврический сад
Нормирование фактора	1,0	1,0	1,0	1,0	1,5
Наличие балкона/лоджии	балкон	нет	балкон	нет	балкон
Нормирование фактора	1,0	0,0	1,0	0,0	1,0

Таблица 13

**РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИВЕДЕНИЯ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ**

Наименование объектов-аналогов	Местоположение	Этаж	Общая площадь квартиры	Состояние квартиры	Тип дома	Вид из окон	Наличие балкона/лоджии	Итого кодов	Отношение цены 1 кв.м к сумме кодов
Аналог № 1	1,00	1,00	1,00	0,71	1,00	0,67	0,00	5,4	53937,0
Аналог № 2	1,00	1,00	1,00	0,57	0,67	0,67	1,00	5,9	40933,4
Аналог № 3	1,00	1,00	1,00	1,00	0,67	0,67	0,00	5,3	46248,9
Аналог № 4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7,0	46406,4
Среднее значение									44529,6
Объект оценки	1,00	1,00	0,00	0,85	0,67	0,67	1,00	5,18	

Таблица 14

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

Наименование объектов-аналогов	Местоположение	Этаж	Общая площадь квартиры	Состояние квартиры	Тип дома	Вид из окон	Наличие балкона/лоджии	Итого кодов	Отношение цены 1 кв.м к сумме кодов
Аналог № 1	5,00	2,00	1,00	2,86	2,00	1,33	0,00	14,2	20452,6
Аналог № 2	5,00	2,00	1,00	2,29	1,33	1,33	0,25	13,2	18307,5
Аналог № 3	5,00	2,00	1,00	4,00	1,33	1,33	0,00	14,7	16817,8
Аналог № 4	5,00	2,00	1,00	4,00	2,00	2,00	0,25	16,3	19990,5
Среднее значение									18892,1
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 18892,1 руб./код.

Результаты методом качественной оценки представлены в таблице 15.

Таблица 15

**ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЁТА МЕТОДОМ КАЧЕСТВЕННОЙ ОЦЕНКИ**

Наименование показателя	Местоположение	Этаж	Общая площадь квартиры	Состояние квартиры	Тип дома	Вид из окон	Наличие балкона/лоджии	Итого кодов	Значение, руб.
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки	5,00	2,00	0,00	3,40	1,33	1,33	0,25	13,3	<b>251 580</b>
Стоимость объекта оценки, НДС не облагается, округленно									<b>107 600 000</b>

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

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

Таблица 16

### ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
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 Рубинштейна, д. 5
Этаж	3/5	4/6	5/5	мансарда/(6+мансарда)	5/(5+мансарда)	5/5
Общая площадь квартиры, кв. м	163,5	117,2	118,2	128,0	120,0	138,7
Состояние квартиры	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	хорошее	требуется ремонт	требуется ремонт
Тип дома	СФ	СФ	СФК	СФ	СФК	СФ
Вид из окон	во двор	во двор	на Большую Московскую улицу 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))	01.08.16	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
Стоимость объекта (руб.)		11 500 000	12 600 000	13 500 000	12 999 000	13 900 000
Цена 1 кв.м общей площади (руб.)	?	98 123	106 599	105 469	108 325	100 216
Источник информации		Невский Альянс (Короткова Ю.В., тел. 954-36-90), <a href="http://emls.ru/fullinfo/1/757126.html">http://emls.ru/fullinfo/1/757126.html</a>	СМЕРНОВ и К (Савина Е.И., тел. 8-921-558-73-30), <a href="http://emls.ru/fullinfo/1/441305.html">http://emls.ru/fullinfo/1/441305.html</a>	КОТЛИН недвижимость (Ковшова Е.А., тел. 8-911-250-29-83), <a href="http://emls.ru/fullinfo/1/398588.html">http://emls.ru/fullinfo/1/398588.html</a>	АН Мой Город (Андреева А.А., тел. 8-911-971-33-79), <a href="http://emls.ru/fullinfo/1/723620.html">http://emls.ru/fullinfo/1/723620.html</a>	АН Мой Город (Марина, тел. 8-921-855-63-34), <a href="http://emls.ru/fullinfo/1/914937.html">http://emls.ru/fullinfo/1/914937.html</a>

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

Таблица 17

**КОРРЕКТИРОВКИ ЦЕНЫ 1 КВ.М. ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ**

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
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	100 216
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	100 216
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	100 216
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.		-14 718	-15 990	-15 820	-16 249	-15 032
Скорректированная цена в руб.		83 404	90 609	89 648	92 076	85 184
Условия рынка (дата сделки (предложения))	01.08.2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		83 404	90 609	89 648	92 076	85 184
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	1 812	0	1 842	1 704
Скорректированная цена в руб.		83 404	92 421	89 648	93 918	86 888

Таблица 18

**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 Рубинштейна, д. 5
Нормирование фактора	4,0	4,0	3,5	3,5	3,5	4,0
Этаж	3/5	4/6	5/5	мансарда/(6+мансарда)	5/(5+мансарда)	5/5
Нормирование фактора	2,0	2,0	1,5	1,25	2,0	1,5
Общая площадь квартиры, кв. м.	163,5	117,2	118,2	128,0	120,0	138,7
Нормирование фактора	2,0	3,0	3,0	2,0	3,0	2,0
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	СФ
Нормирование фактора	1,0	1,0	1,5	1,0	1,5	1,0
Вид из окон	во двор	во двор	на Большую Московскую улицу 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 19

**РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИВЕДЕНИЯ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ**

Наименование объектов-аналогов	Местоположение	Этаж	Общая площадь квартиры	Состояние квартиры	Тип дома	Вид из окон	Наличие балкона/лоджии	Итого кодов	Отношение цены 1 кв.м к сумме кодов
Аналог № 1	1,00	1,00	1,00	0,50	0,67	0,00	0,00	4,17	20017,1
Аналог № 2	0,88	0,75	1,00	0,50	1,00	1,00	0,00	5,13	18033,4
Аналог № 3	0,88	0,63	0,67	1,00	0,67	0,00	1,00	4,83	18548,0
Аналог № 4	0,88	1,00	1,00	0,50	1,00	0,00	0,00	4,38	21466,9
Аналог № 5	1,00	0,75	0,67	0,50	0,67	0,00	0,00	3,38	24247,7
Среднее значение									20462,6
Объект оценки	1,00	1,00	0,67	0,50	0,67	0,00	1,00	4,83	

Таблица 20

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

Наименование объектов-аналогов	Местоположение	Этаж	Общая площадь квартиры	Состояние квартиры	Тип дома	Вид из окон	Наличие балкона/лоджии	Итого кодов	Отношение цены 1 кв.м к сумме кодов
Аналог № 1	5,00	2,00	1,00	2,00	1,33	0,00	0,00	11,33	7359,2
Аналог № 2	4,38	1,50	1,00	2,00	2,00	2,00	0,00	12,88	7178,4
Аналог № 3	4,38	1,25	0,67	4,00	1,33	0,00	0,25	11,88	7549,3
Аналог № 4	4,38	2,00	1,00	2,00	2,00	0,00	0,00	11,38	8256,5
Аналог № 5	5,00	1,50	0,67	2,00	1,33	0,00	0,00	10,50	8275,0
Среднее значение									7723,7
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 7723,7 руб./код.

Результаты методом качественной оценки представлены в таблице 21.

Таблица 21

**ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЁТА МЕТОДОМ КАЧЕСТВЕННОЙ ОЦЕНКИ**

Наименование показателя	Местоположение	Этаж	Общая площадь квартиры	Состояние квартиры	Тип дома	Вид из окон	Наличие балкона/лоджии	Итого кодов	Значение, руб.
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки	5,00	2,00	0,67	2,00	1,33	0,00	0,25	11,25	86 891
Стоимость объекта оценки, НДС не облагается, округленно									14 200 000

## ПРИЛОЖЕНИЕ 3

### ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фотография 1. Фасад дома



Фотография 2. Вход в подъезд со стороны ул.  
Рубинштейна



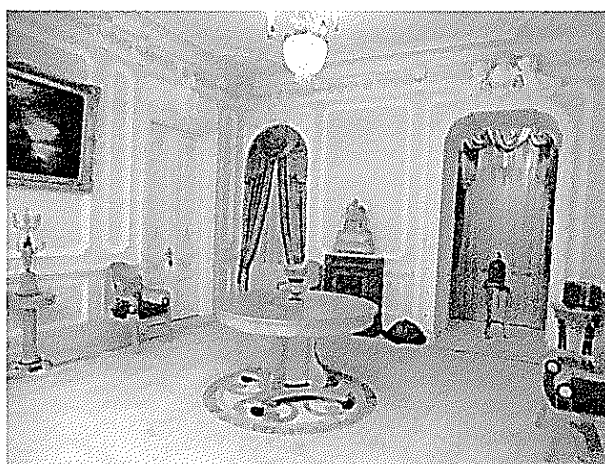
Фотография 3. Подъезд



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)

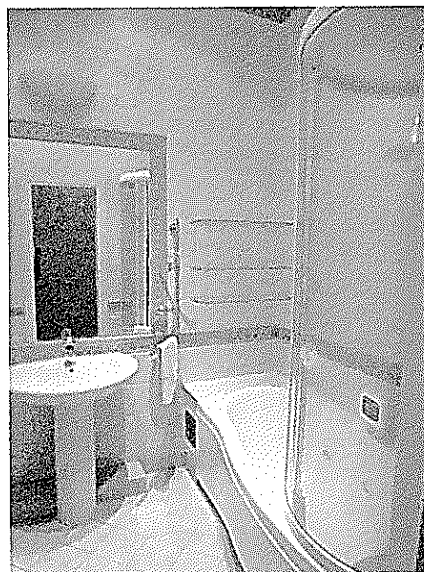


Фотография 12. Совмещенный санузел (помещение 18 по плану)





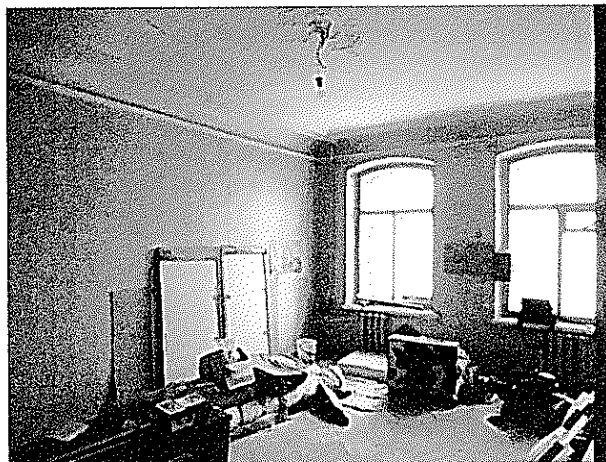
Фотография 13. Кухня (помещение 14 по плану)



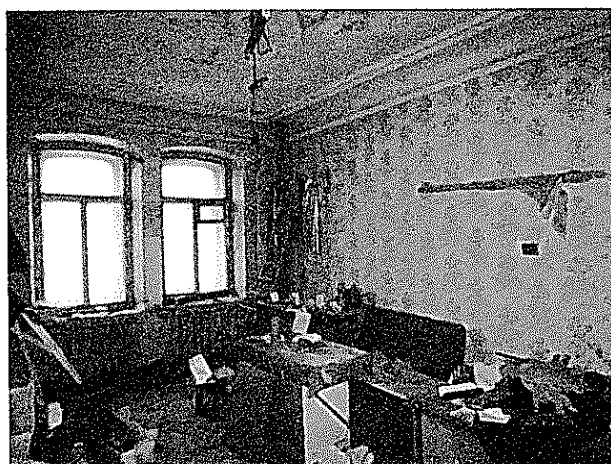
Фотография 14. Совмещенный санузел (помещение 17 по плану)



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 22.07.2016 Г.**

Объект оценки	Квартира, расположенная по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 5, квартира 2, условный номер 78-78-01/0010/2009-053. 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 литеры А: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 5, число этажей: 5 (2-4-5), подвал, материал стен – кирпичные, год постройки – 1896. 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.
Оцениваемые имущественные права	Право общей долевой собственности (100% долей) владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «БАЛТИНВЕСТ – Российская недвижимость».
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.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты настоящей оценки будут использованы в целях, предусмотренных ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».
Вид стоимости	Рыночная стоимость (сравнительный подход). Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Дата оценки	01 августа 2016 г.
Дата осмотра	Без осмотра.
Срок проведения оценки	10 календарных дней
Допущения и ограничения	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо ограничений (обременений) кроме тех, которые оговорены в Отчёте.</li> <li>4. Оценщик не производит визуальную инспекцию объекта оценки. Состояние объекта оценки: часть квартиры (бывшая квартира №2) – 65% De luxe (дворянского типа), 35% евроремонт; часть квартиры (бывшая квартира №28) – требуется ремонт (неудовлетворительное). 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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>8. Информация, полученная Оценщиком от третьих лиц и содержащаяся в настоящем Отчёте, была получена из источников, достоверных и надёжных согласно мнению Оценщика.</li> <li>9. Оценщик не производит химическую, радиационную, биологическую экспертизу земельного участка, относящегося к объекту оценки. Предполагается, что отсутствует химическое, радиационное, биологическое загрязнение данного земельного участка.</li> <li>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.</li> <li>11. Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы соблюдены, если не указано иное.</li> <li>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.</li> <li>13. В Отчете приводится итоговый результат оценки рыночной стоимости объекта оценки, без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.</li> <li>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.</li> </ol>

## **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

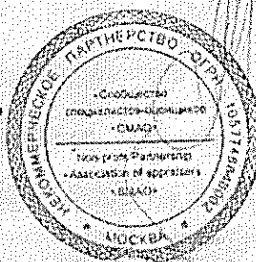
917  
№ согласно реестру

## Брель Олег Григорьевич

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

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

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



Ю.В. Усова

# ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

## 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, 961951, выдан Отделением 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. Нятинская, 12 стр.2,  
Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге  
Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб. д.40,  
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 С №0928 77 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 признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) 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 возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дела 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 Страхователю 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. Правила 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 Расходов 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 до 11.09.2015г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре, или дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не порождает никаких правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Брель Олег Григорьевич

От Страхователя:  
Брель О.Г.

СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
Владелишвили И.И.  
Заместитель директора по корпоративному бизнесу  
Филиала СПАО Ингосстрах в г. Санкт-Петербурге  
Доверенность-перечисление № 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 7805299516  
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 7705012179

**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.

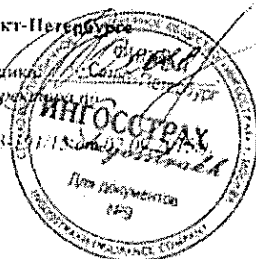
**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** С «01» января 2016 года по «31» декабря 2016 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.

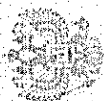
**(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) Рублей.

**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  
(Владеличкова Г.В., заместитель директора по  
корпоративному бизнесу,  
Доверенность-передоворие № 4558133 от 11.12.2015г.)





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 418752

Настоящий диплом выдан

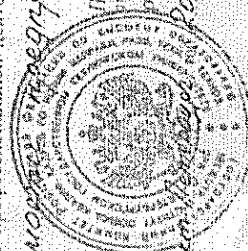
Борису Олегу Григорьевичу

в том, что он(а) с 04 марта 2000 по 19 апреля 2002 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Международном институте повышения квалификации сотрудников государственных органов власти, развития науки и технологий при Санкт-Петербургском государственном техническом университете по программе "Оценка активов, бизнеса и инвестиций" специализация "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

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

Олегу Григорьевичу

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



Председатель государственной аттестационной комиссии

Борис (подпись)

Город Санкт-Петербург 2002

Итого баллов: 1000

Диплом является государственными документами  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 10/140

## ПРИЛОЖЕНИЕ 6

## Объекты-аналоги для квартиры № 2

### Объект-аналог № 1

emls.ru/1/919977.html

Агент: Надежда Гладышева  
Агентство: Richness Realty  
Телефон офиса: +7 812 340-00-48  
Телефон агента: +7 931 596-01-85

ЕMLS ID: 919977  
Дата: введена 27.04.2016, изменена 12.07.2016  
Адрес: Санкт-Петербург, адм. Центральный район, Рылеев ул., 29  
Метро: Чернышевская (пеш.) 4, 230 м.  
Кол-во комнат: 3  
Тип сделки: Прямая продажа  
Цена: 78 000 тыс. руб. (353 тыс. руб./кв.м)

**Собственность:**  
Планировка: Изолированная  
Общая пл.: 215.00 кв.м  
Жилая пл.: 85.00 кв.м  
Площадь: 27+35+22 кв.м  
Кухня: 75.00 кв.м  
Прихожая: 15.00 кв.м  
Коридор:  
Здание: Кирпичный (с. 1913, кап. р. 1955)  
Этаж: этаж 2/7, потолок 3.42 м., лифт  
Число этажей: 2  
Число комнат: 3  
Пол: Паркет  
Ремонт: Евростандарт  
Ванна:  
Балкон:  
Вход: С улицы  
Вид из окон: На 3 стороны

**Примечание**  
К продаже предлагается 4-х комнатная квартира в доме 1913 года постройки архитектора В. И. Кестнера.  
В 1955 году проведена полная реконструкция дома. В 2010 году произведен капитальный ремонт (фасад, электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение).  
До М. Чернышевская - 226 метров.  
До М. Площадь Восстания - 1227 метров.  
До Таврического сада 500 метров.  
До Петого сада 1350 метров.  
Сидя в квартире выходят на три стороны. Презентабельное местоположение вблизи Таврического сада.

Расположение от метро:  
до Чернышевская - 230 метров  
до Маяковская - 1230 метров

<http://emls.ru/fullinfo/1/919977.html>

По информации агента компании Richness Realty (Надежда Гладышева, тел. 8-931-596-01-85), состояние квартиры – дизайнерский ремонт. Вид из окон – на улицу Рылеева и во двор. Балкона в квартире нет. Стоимость – 78 000 000 руб.

## Объект-аналог № 2

Продажа четырехкомнатной квартиры, Центральный район, метро Чернышевская, Захарьевская улица 23

Списания Фото Карта

EMLS ID: 816072  
Дата: введена 27.10.2015, изменена 25.07.2016  
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Центральный Захарьевская ул., 23  
Метро: Чернышевская (пеш 5м) 340 м  
Кол-во комнат: 4  
Тип сделки: Прямая продажа  
Цена: 71 000 тыс.руб. (302 тыс.руб./м²)

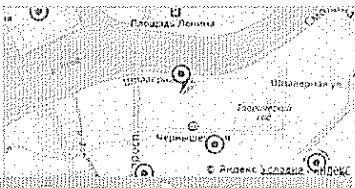

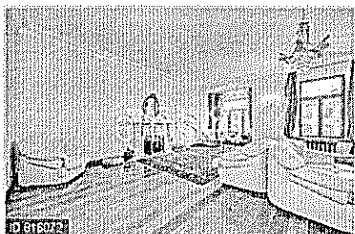
Агент: Федоров Тарас  
Агентство: Фабрика Недвижимости  
Телефон офиса: +7 812 309-80-95  
Телефон агента: +7 812 959-54-07

Собственность: Частная  
Планировка: Спекло-изолир.  
Общая пл.: 235,00 м²  
Жилая пл.: 122,00 м²  
Пл.комнат: 73+22+15+12 м²  
Кухня: 58,00 м²

Прихожая: Коридор  
Этаж: Старый фонд  
Этаж: этаж 4/5, потолок 3,55 м  
Телефон: Есть  
Санузлы: 2  
Бани/басс: Балкон  
Пол: Паркет  
Ремонт: Евростандарт  
Ванна: Гор.водо: Теплоцентр

Мусоропровод: Выход  
Вид из окон: На улицу и во двор

Примечание  
S = 235 м². Большая квартира с 3 спальнями. 4-й этаж с лифтом. Ремонт выполнен по современным западным стандартам. При входе круглый холл с отделочными деревянными панелями и коридор-библиотекой. Новые межэтажные перекрытия. Открытая кухня/столовая (58 м²). Необычная гостиная (73 м²). Балкон выходит на красивую обновленную улицу, ведущую к Таврическому саду. Есть место для парковки. Ванная комната имеет 2 окна, выходящих во двор. Есть гардеробная комната и просторная ванная комната.



<http://emls.ru/fullinfo/1/816072.html>

По информации агента компании Фабрика Недвижимости (Федоров Тарас, тел. 959-54-07), состояние квартиры – евроремонт. Вид из окон квартиры – на Захарьевскую улицу и во двор. Стоимость – 71 000 000 руб.




### Объект-аналог № 3

Мир Квартир онлайн

О нас Услуги Контакты В продаже 1224 В аренду 972 Строится 3952 Для бизнеса 407 За городом 162

МЫ УВЕРЕНЫ В ЮРИДИЧЕСКОЙ ЧИСТОТЕ ПРЕДЛАГАЕМЫХ КВАРТИР



ЧАЙКОВСКОГО УЛ. 51 ГОЛОСОВАЯ ПРЕЗЕНТАЦИЯ 227 м² 2 ЭТАЖ

69 990 000 Р \$  
308 330 Р за м²

ОПИСАНИЕ ПЛАНИРОВКА ХАРАКТЕРИСТИКИ

ИРИНА НИКИТИНА  
МИР КВАРТИР онлайн

№ 13813 ГОЛОСОВАЯ ПРЕЗЕНТАЦИЯ ОТЛИЧНОЕ ГОД ПОСТРОЕНИЯ 1904

ОПЕРАТИВНО ОТВЕЧУ

АДРЕС		ПАРАМЕТРЫ	
Район	Санкт-Петербург	построен в	1904
Участок	Центральный	высота	Старый фонд
Улица	Чайковского ул. 51	вид	с улицы
		окна	на улицу и во двор
		этаж	2 этаж
ПЛОЩАДЬ		комнат	4
Спальня	227	кухня	3,65
Кухня	24+21+71+30+23	балкон	аркер
Жилая	168	санузлы	2 санузла

ПРОДУШАЙТЕ ГОЛОСОВУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ ОБЪЕКТА

69 990 000 Р  
308 330 Р за м²

РАССЧИТАТЬ КРЕДИТ

НАПИСАТЬ ГЕН. ДИРЕКТОРУ

МИР КВАРТИР онлайн

В СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ВКЛЮЧЕНА КОНСУЛЬТАЦИЯ ДИЗАЙНЕРА ПО ИНТЕРЬЕРУ

http://www.mirkv.ru/card/3882b981-692d-4f13-b0a6-06f2ad968842

По информации агента компании МИР КВАРТИР (Ирина Никитина, тел. 380-73-30, 951-42-07), состояние квартиры – ремонт De luxe. Вид из окон – на улицу Чайковского и во двор. Балкона в квартире нет. Стоимость – 69 990 000 руб.



# Объект-аналог № 4

ЕMLS ID: 720435  
 Дата: введена 20.05.2015, изменена 25.07.2016  
 Адрес: Санкт-Петербург, адм. ц. Центральный, Таврическая ул., 13  
 Метро: Чернышевская (пеш 10м) > 1000 м  
 Кол. по комм.: 6  
 Тип сделки: Прямая продажа  
 Цена: 118 000 тыс.руб. (106 тыс.руб./м²), [показать](#)  
 Собственность: Приват  
 Планировка: Изолированная  
 Общая пл.: 290.60 м²  
 Жилая пл.: 187.70 м²  
 Пл.комнат: 60+35+20+23+17 м²  
 Кухня: 22.00 м²  
 Прихожая: 35.00 м²  
 Коридор: 11.00 м²  
 Здание: Кирпичный, Старый фонд с ХР (сп. 1908.)  
 Этаж: этаж 3/6, потолок 3.82 м.; лифт  
 Телефон:  
 Санузел: 3  
 Балкон: Балкон  
 Пол: Паркет  
 Ремонт: Евростандарт  
 Ванна: Отдельная  
 Горькая: Теплоцентр  
 Мусоропровода: Нет  
 Вход: Парадный и черный  
 Вид из окон: Из север

Агент: Давыдов И.И.  
 Агентство: АН Панорама  
 Телефон офиса: +7 812 640-00-55  
 Телефон агента: +7 911 283-33-29

Акции и скидки

Объекты для

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 Сильный собор, музей Суворова, музей "Всеволода вода", станция метро "Чернышевская".  
 Общая площадь квартиры 290,6 кв.м, жилая 187,7 кв.м, высота потолков 3,82 м.

3 этаж кирпичного дома с кап. ремонтом.  
 Парадный вход в дом представляет собой архитектурный ансамбль из входной группы (австрийские дубовые двери, атланты и т.п.).  
 Вход в парадную имеет круглую люстру. Дом оснащен собственной котельной.  
 Современный лифт - Сис, центральное водоснабжение.

Расположение от метро:

Чернышевская	1050 метров
Маяковская	1590 метров
Восстания пл.	1590 метров
А. Невского пл.	2070 метров

<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 улицы, Таврический сад. Стоимость – 118 000 000 руб.

## Объекты-аналоги для квартиры № 28

### Объект-аналог № 1

ЕMLS ID: 757126  
Даты: введена 15.07.2015, изменена 18.07.2016  
№: Адрес: Санкт-Петербург адм.м., Центральный  
Мариата ул., 5  
Матри: Маяковская (пеш 2м) < 340 м.  
Кодово комнат: 3  
Тип сделки: Встречка

Агент: Короткова Ю.В.  
Агентство: Невский Альянс  
Телефон офиса: +7 812 325-75-77  
Телефон агента: +7 812 954-36-90

Цена: 11 500 тыс.руб. (58 тыс.руб./м²), **КОСТЕЛ**

Собственность: Приват  
Планировка: Изолированная  
Общая пл.: 117,20 м²  
Жилая пл.: 65,00 м²  
Пл.комнат: 14+22+29 м²  
Кухня: 14,30 м²  
Прихожая: 10,00 м²  
Коридор: 22,00 м²

Здание: Кирпичный, Старый фонд без КР (с.п. 1978.)  
Этажи: этаж 4/6, потолок 3,40 м.: лифт  
Теплофон: Есть  
Санузел: Раздельный  
Болонж: Нет  
Пол: Паркет  
Ремонт: Требуется  
Ванна:  
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 соплемянница (первая половина дня) односторонняя теплая. Состояние «нормальное» 2 входа в квартиру 8 комнат, паровая труба в пухе-столе. Косметический ремонт дома и подъездов. Квартиры соседней половины не коммунальные. Соседи все приличные. Возможность парковки в 2х дворах. Закрытый двор на пульте. Ст.м. Маяковская 3 мин. пешком, ст.м. Восстания 5 мин. пешком, удобное маршрутно-транспортное сообщение. Центр города. Рядом продуктовые магазины, Сбербанк, школы, детские сады, торговые, развлекательные центры, театры, музеи, крупнейшие современные магазины, скверы. Документы готовы. Приходите смотреть.

Расположена от метро:  
Маяковская 340 метров  
Восстания пл. 340 метров  
Владимирская 490 метров  
Достоевская 490 метров

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

<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

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

Описание Фото Карта

EMLS ID: 441305  
Даты: введена 15.01.2011, изменена 25.07.2016  
Адрес: Санкт-Петербург адм. Центральный район Большая Московская ул., 11  
Метро: Владимирская (пеш 5м) 240 м  
Комнат: 3  
Тип сделки: Расселение  
Цена: 12 600 тыс. руб. (107 тыс. руб./м²). ID: 441305

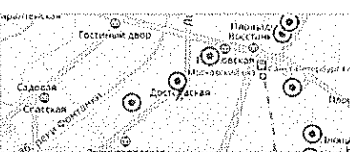


Собственность: Частная (с/вм. - 3/4)  
Планировка: Изолированная  
Общая пл.: 118,20 м²  
Жилая пл.: 83,60 м²  
Пл.комнат: 32,3+30,9+20,4 м²  
Кухня: 16,30 м²

Прихожая: 12,60 м²  
Здание: Кирпичный; Старый фонд с КР (п. 1844, кап.р. 1954)  
Этаж: 5/5; потолок 2,95 м.  
Телефон: Есть  
Санузел: Раздельный  
Балкон: Нет  
Пол: Паркет  
Ремонт: Требуется  
Ванна: Остаточная  
Гор.вода: Теплоцентр

Мусоропровод: Выход с улицы  
Вид из окон: На улицу и во двор

Примечание  
8(921)558-73-30 Отличная видовая квартира в исторической части города. Парадный вход. Светлая просторная квартира с хорошей планировкой. Собственности более 3 лет. В каждой комнате по 2 панорамных окна.  
Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.

Агент: Савина Е.Л.  
Агентство: СМЕРНОВ и К  
Телефон офиса: +7 812 325-85-65  
Телефон агента: +7 921 558-73-30



<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 улицу и во двор. Стоимость – 12 600 000 руб.

### Объект-аналог № 3

emls.ru/subinfo/1-398588.html

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

Списание Фото Карта

Агент: Ковшова Е.А.  
Агентство: КОТЛИН недвижимость  
Телефон офиса: +7 812 438-30-08  
Телефон агента: +7 911 250-29-83

EMLS ID: 398588  
Дата: введена 04.10.2013, изменена 25.07.2016  
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Центральный  
Загородный пр., 24  
Метро: Владимирская (пеш 5м) < 140 м.  
Кол-во комнат: 3  
Тип сделки: Прямая продажа  
Цена: 13 500 тыс.руб. (105 тыс.руб./м²)

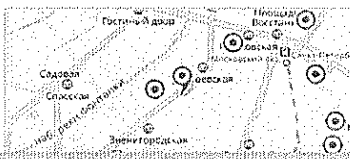

Собственность: Приват  
Планировка: Изолированная  
Общая пл.: 128.00 м²  
Жилая пл.: 97.00 м²  
Пл.комнат: 37+34+16 м²  
Кухня: 10.00 м²

Атрибуция и скидка

Помещение: Прямая продажа  
Состояние: Хорошее  
Оформление: Современное  
Пол: Паркет  
Асбестовый лист: Нет  
Панельный дом: Да  
Самостоятельный вход: Да  
Кухня для завтрака: Да  
Уютная атмосфера: Да

Вход: Со двора  
Вид из окон: Во двор

Примечание  
(911)250-29-83 ГП супер  
Прямая продажа.  
Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.  
Попытка связаться с объявлением



<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

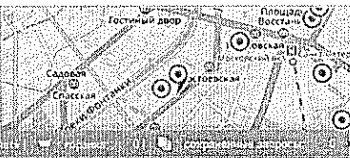
Описание Фото Карта

Агент: Андреева А.А.  
Агентство: АН Мой Город  
Телефон офиса: +7 812 438-05-48  
Телефон агента: +7 911 971-33-79

ЕMLS ID: 723620  
Даты: введена 25.05.2015, изменена 05.07.2016  
Адрес: Санкт-Петербург, адм.ц., Центральный район, Загородный пр., 17  
Метро: Достоевская (пеш 10м) ≈ 540 м.  
Кол-во комнат: 5  
Тип сделки: Встречка  
Цена: 12 999 тыс. руб. (108 тыс. руб./м²), ипотека  
Собственность: Частная (съем-4, жил. 6.)  
Планировка:  
Общая пл.: 120,00 м²  
Жилая пл.: 98,00 м²  
Пл.комнат: 30+18+11+9+30 м²  
Кухня: 15,00 м²  
Прихожая:  
Коридор:  
Здание: Кирпичный; Старый фонд с КР (п. 1907; кат. р. 1965)  
Этаж: этаж 5/5; лифт  
Телефон: Есть  
Санузлы: 2  
Балкон: Нет  
Пол: Паркет  
Ремонт: Требуется  
Ванна: Отдельная  
Гор. вода: Теплоцентр  
Мусоропровод:  
Вход: Со двора  
Вид из окон: Во двор

Примечание  
89119713379 мансарда только над этой квартирой, все окна во двор, двор закрытый зеленый, квартира двухсторон. Балкон в доме - металл Дом с капитальным ремонтом. Есть гардеробная комната с окном До метро Достоевская 5 мин. пешком. Собственники все взрослые, ездят более 5 лет.

ИД 723620



<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/1/914937.html

Продажа четырехкомнатной квартиры, Центральный район, метро Достоевская, улица Рубинштейна 5

Описание Фото Карта

ЕMLS ID: 914937  
Дата: введена 19.04.2016, изменена 26.07.2016  
Адрес: Санкт-Петербург, адм.ц. Центральный, Рубинштейна ул., 5  
Метро: Достоевская 4-480 м.  
Коп. во комм.: 4  
Тип сделки: Расселение  
Цена: 13 900 тыс. руб. (101 тыс. руб./м²)

Агент: Казарская И.Б.  
Агентство: АН Мой Город  
Телефон офиса: +7 812 438-06-48  
Телефон агента: +7 921 855-63-34

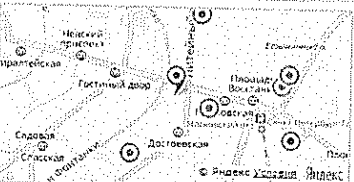
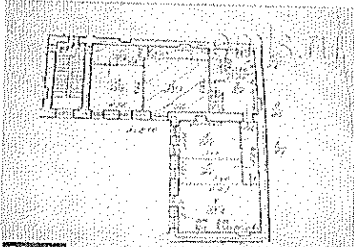
Собственность: Частная  
Планировка: Излучинчатая  
Общая пл.: 138,00 м²  
Жилая пл.: 75,00 м²  
Пл.комнат: 75 м²  
Кухня: 25,00 м²

Принадлежит:  
Борисов  
Эдмунд: Кирпичный; Старый фонд с КР  
Этаж: этаж 5/5, изюбок 2,80 м., без пьед.  
Телефон:  
Санузел: Раздельный  
Балкон:  
Ремонт: Требуется  
Ванна: Отдельная  
Гор. вода: Теплоцентр  
Мусоропровод  
Вход: Со двора  
Вид из окон: Во двор

Примечание  
8-921-855-63-34 Марина Квартира расположена в центре Санкт-Петербурга. Состояние требует ремонта. Над квартирой находится чердак, который можно приватизировать. Двор чистый, закрыт, парковочное место.

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

Расположение от метро:  
Владимирская 460 метров



По информации агента компании АН Мой Город (Марина, тел. 8-921-855-63-34), квартира – коммунальная. Общая площадь квартиры – 138,7 кв.м. Дом, в котором расположена квартира, – старого фонда без капитального ремонта. Балкона в квартире нет. Стоимость – 13 900 000 руб.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 7

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
ЕДИННЫЙ 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	<table border="1"><tr><td>Квартира</td><td colspan="3"></td></tr><tr><td>Этаж</td><td>3</td><td>Площадь, м<sup>2</sup></td><td>591,1</td></tr><tr><td>Назначение</td><td colspan="3">Жилое</td></tr></table>			Квартира				Этаж	3	Площадь, м <sup>2</sup>	591,1	Назначение	Жилое		
Квартира															
Этаж	3	Площадь, м <sup>2</sup>	591,1												
Назначение	Жилое														
Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна д.5 кв.2														
Условный номер	78-78-01/0010/2009-053														
Сведения об обременениях (ограничениях)	-Доверительное управление. -Выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта.														
О ЧЕМ В ЕДИННОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ 01.03.2010 СДЕЛАНА ЗАПИСЬ РЕГИСТРАЦИИ № 78-78-01/0096/2010-385															
РЕГИСТРАТОР	 Козлова В.В.														

78-АД 700253

7463485 01.13





Серия А

091840

ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ  
Филиал ГУП "ТУИОН" ЦИБ Центрального района

Иив. № документа 2775/08

Кадастровый номер 78:

Паспорт на квартиру

Адрес по реестру: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна  
дом № 5 корпус кв. № 2

### I. Общие сведения о строении литеры А

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

Год постройки 1896

Год последнего капитального ремонта

Этажность: 5(2-4-5)

подвал

Материал стен кирпичные

Материал перекрытий дерево и бетонные плиты балок

дерево и бетонные плиты балок

кирпичные своды

### II. Характеристика квартиры

Квартира расположена на 3 этаже, состоит из 13 комнат. Сжил=373.5 кв.м, Собит=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 (25.01.03.05 - площадь квартиры)	В т.ч. площадь, кв.м		Кроме того, включаются в общую площадь квартиры:	Примечание
				Жилая	Вспом.		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	комната	54.3	54.3			пол печами 0.60 кв.м
2	2	комната	43.4	43.4			
3	3	комната	35.9	35.9			пол печами 0.30 кв.м
4	4	комната	28.1	28.1			
5	5	комната	43.5	43.5			1.2 балкон, 4.1 кв.м
6	6	комната	27.7	27.7			
7	7	комната	21.4	21.4			
8	8	комната	23.2	23.2			
9	9	комната	17.7	17.7			
10	10	комната	20.9	20.9			1.5 балкон, 5.0 кв.м
11	11	комната	11.7	11.7			
12	12	комната	24.2	24.2			

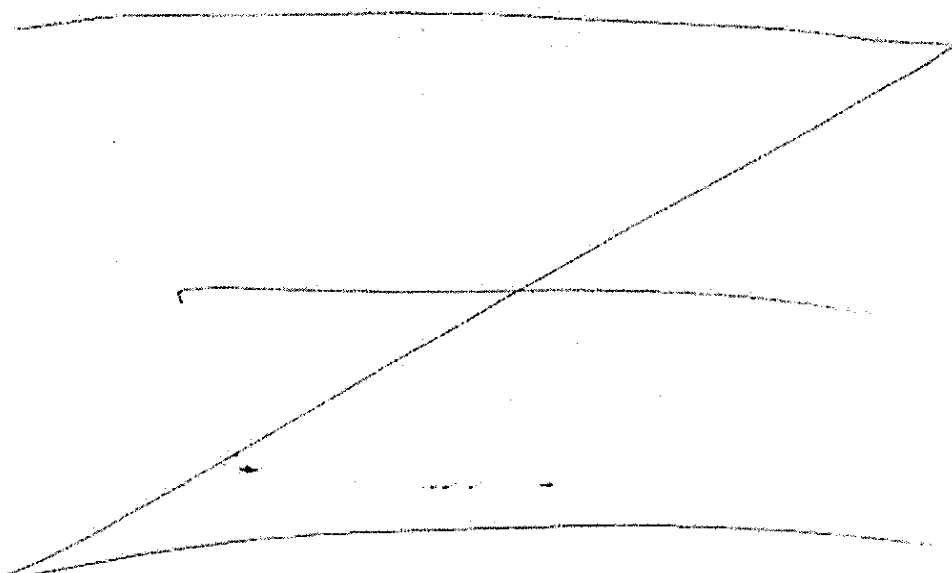
см. приложение I

III. Экспликация к плану квартиры

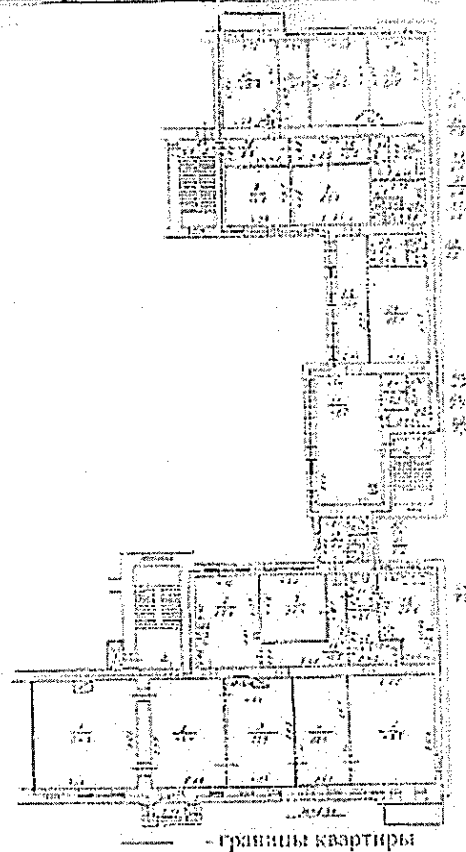
Приложение 1

№ п/п	№ части	Наименование части помещения	Общая площадь квартиры, кв. м (до 01.03.05 - площадь квартиры)	В т.ч. площадь, кв.м		Кроме того, площадь подполья, балкона, лоджии, террас	Примечание
				Жилая	Вспом.		
1	2	3	4	5	6	7	8
13	13	спальня	21,5	21,5			
14	14	кухня	42,7		42,7		
15	15	коридор	16,5		16,5		
16	16	коридор	10,8		10,8		
17	17	спальн. с/у	5,0		5,0		
18	18	спальн. с/у	22,8		22,8		
19	19	коридор	5,0		5,0		
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  
сост.  
и при



#### IV. План квартиры



#### Дополнительные сведения:

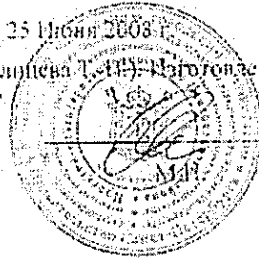
Проведено обследование квартир № 2 и № 28 согласно утвержденного МЭК Центрального района проекта (проект № 38 от 13.12.2007г.) и акта приема работ от 26.02.08г. Вновь образованной квартире присвоен № 2. На момент обследования в кв. 17, 18 сан.тех.приборы не установлены. В результате перепланировки общая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

Паспорт составлен по состоянию на 25 Июня 2008 г.

Исполнитель Соснина (Сосничева Т.А.) Подготовлено 02 Июня 2008 г.

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"

НПБ Центрального района

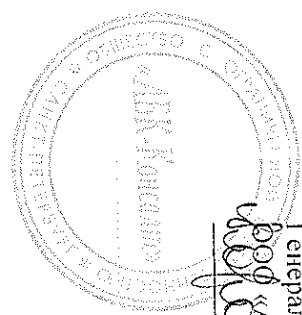


Чайкина Г.С.

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

План квартиры № 2 и № 28, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 2, составлен на основании данных, полученных в результате обследования квартиры, проведенного в соответствии с проектом (проект № 38 от 13.12.2007г.) и акта приема работ от 26.02.08г. Вновь образованной квартире присвоен № 2. На момент обследования в кв. 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 не изменились.

Пронумеровано, прошито и  
скреплено печатью 75 лист 22  
Генеральный директор  
ООО «АВК-Консалт»  
Игорь Владимирович Косарева Т.Н./



10.05.2014