



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»



/Коростелева Т.Н./

01 февраля 2017 года

ОТЧЁТ № 14/17

об оценке рыночной стоимости тринадцатикомнатной квартиры



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

Дата проведения оценки: 01 февраля 2017 года

Дата составления отчёта: 01 февраля 2017 года

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

Санкт-Петербург

2017

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	5
3.	ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
3.1.	ПРОЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ, ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	6
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
5.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	8
6.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
7.	ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
8.	ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ.....	13
9.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
9.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА	14
10.	АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	16
10.1.	АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ	16
10.2.	ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-СЕНТЯБРЕ 2016 ГОДА	19
10.3.	АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	23
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.	СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	39
17.	ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	40
ПРИЛОЖЕНИЕ 1		41
ПРИЛОЖЕНИЕ 2		43
ПРИЛОЖЕНИЕ 3		50
ПРИЛОЖЕНИЕ 4		55
ПРИЛОЖЕНИЕ 5		57
ПРИЛОЖЕНИЕ 6		62
ПРИЛОЖЕНИЕ 7		75

Дата: «01» февраля 2017 г.
Исх. № 14/17

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 Дополнительным соглашением № 14 от 31.01.2017 г. к Договору на проведение оценки №119-БО от 30.10.2009 г., заключённым между ООО «БАЛТИНВЕСТ УК» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «БАЛТИНВЕСТ – Российская недвижимость» и ООО «АБК-Консалт», мы произвели оценку рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 2, по состоянию на 01 февраля 2017 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.

В соответствии со статьёй 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

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

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

На основании информации, представленной и проанализированной в приведённом ниже отчёте, мы пришли к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость квартиры, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 2, по состоянию на 01 февраля 2017 года составляет округленно (НДС не облагается):

98 600 000 (ДЕВЯНОСТО ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ ШЕСТЬСОТ 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»



/Коростелева Т.Н./

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Тринадцатикомнатная квартира общей площадью 591,1 кв.м
Адрес	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 2
Кадастровый номер	78:31:0001225:2034 (по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, www.rosreestr.ru)
Условный номер	78-78-01/0010/2009-053
Собственники объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «БАЛТИНВЕСТ – Российская недвижимость» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «БАЛТИНВЕСТ УК»
Оцениваемые имущественные права	Право общей долевой собственности (100% долей) владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «БАЛТИНВЕСТ – Российская недвижимость»
Сведения об обременениях (ограничениях)	<ul style="list-style-type: none"> Доверительное управление. Выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.
Назначение оценки	Результаты настоящей оценки будут использованы в целях, предусмотренных ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 14 от 31.01.2017 г. к Договору на проведение оценки №119-БО от 30.10.2009 г.
Дата оценки	01 февраля 2017 года
Дата осмотра	30 января 2017 года
Номер и дата отчета	№ 14/17 от 01 февраля 2017 года
Рекомендуемый срок действия результатов оценки	Согласно статьи 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, 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.
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом	Не использовался
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом	Не использовался
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом (НДС не облагается)¹	98 600 000 (ДЕВЯНОСТО ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ ШЕСТЬСОТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки после согласования (НДС не облагается)¹	98 600 000 (ДЕВЯНОСТО ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ ШЕСТЬСОТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ
Дополнительная информация	Произведено объединение квартир № 2 и № 28 согласно утвержденного МВК Центрального района проекта (протокол № 38 от 13.12.2007 г.) и акта приемки работ от 26.02.08 г. Вновь образованной квартире присвоен № 2. В результате перепланировки общая площадь квартиры составила 591,1 кв.м, жилая – 373,5 кв.м. Наружные границы объекта не изменились.

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

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Обоснование примененных стандартов оценки

В настоящем отчете рыночная стоимость объекта оценки определялась на основании:

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

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

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

3. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями ООО «АБК-Консалт», имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.
2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходит из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставляемой в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
3. **Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.**
4. Оценщик производит визуальную инспекцию объекта оценки и отмечает в данном отчёте все видимые важные дефекты, которые могут быть замечены. Оценщик не несёт ответственность за оценку состояния объекта, которую невозможно обнаружить иным путём, кроме обычного визуального осмотра или путём изучения технической документации. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
8. Информация, полученная Оценщиком от третьих лиц и прочих источников информации, достоверна и объективна согласно мнению Оценщика.
9. Оценщик не производит химическую, радиационную, биологическую экспертизу земельного участка, относящегося к объекту оценки. Предполагается, что отсутствует химическое, радиационное, биологическое загрязнение данного земельного участка.
10. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут разглашать содержание настоящего отчета без предварительного письменного согласования, если это не связано со стороны Заказчика с целями проведенной оценки;
11. Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы соблюдены, если не указано иное.
12. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта в целом, все промежуточные расчётные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают рыночные экономические отношения.
13. В отчёте приводится итоговый результат оценки рыночной стоимости недвижимости, 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><u>Оценщик, работающий на основании трудового договора:</u> 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><u>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> Брель Олег Григорьевич является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) (№0001 от 28.06.07г в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков). № согласно реестру: 917. Дата включения в реестр: 24.10.07г. Место нахождения СМАО: 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А.</p> <p><u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка активов, бизнеса и инвестиций» (специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)») ПП № 418752 от «19» апреля 2002г. Выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации кадров по новым направлениям развития техники и технологии при Санкт-Петербургском государственном техническом университете.• Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» в Санкт-Петербургском государственном инженерно-экономическом университете от 22.06.2007г. Регистрационный номер:1362. <p><u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> В соответствии со страховым полисом № 433-191-053686/16 от 23.08.2016г. гражданская ответственность Оценщика застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ». Лимит ответственности: 50 млн. руб. Период страхования: с 08.09.2016г. по 07.09.2017г. включительно. Страховое покрытие: действует на всей территории Российской Федерации.</p> <p><u>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> <u>Общество с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК-Консалт»):</u> ИНН 7805299516 КПП 781401001 ОГРН 1047808020259. Дата присвоения ОГРН 13.04.04г. Место нахождения: 197342, г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, оф. 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><u>Сведения о страховании гражданской ответственности Общества с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК - Консалт»):</u> В соответствии с сертификатом к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-191-079365/16 от 09.12.2016г. гражданская ответственность Общества с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК-Консалт») застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ». Общий лимит ответственности: 100 млн. руб. Период страхования: с 01.01.2017г. по 31.12.2017г. 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 отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Подходы к оценке:

- **затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний;
- **сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;
- **доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

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

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

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

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

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Третий этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основываться заключение и выводы о стоимости объекта. Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации, ее полезности и актуальности.

Работа обычно осуществляется по двум направлениям:

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

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

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

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, в том числе осмотр объекта оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

7. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	<p>Объект оценки расположен в историческом центре города, в Центральном районе.</p> <p>Центральный район образован из трех ранее существовавших районов: Дзержинского, Смольнинского и Куйбышевского. Границы Центрального района: река Нева – Дворцовый мост – Адмиралтейский пр. – ул. Гороховая – ул. Бородинская – ул. Звенигородская – Обводный канал – река Нева.</p> <p>Территория района составляет 17,12 кв.км (1,2% общегородской площади), население – 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>Характеристика жилого фонда района. Большая часть застройки района относится ко второй половине XIX века и к началу XX века. Здания, построенные после 1917 года, в большей мере в послевоенные годы, сосредоточены, главным образом, в районе Лиговского проспекта и соседних с ним улиц, а также на набережных Синопской 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>Экология района. Зеленые насаждения в общей площади района занимают 18,5% – это Летний, Михайловский и Таврический сады, а также скверы.</p> <p>Загрязнение почв очень неоднородное. «Весьма интенсивное» (максимальное по городу) – часть бывшего Смольнинского района, примыкающая к Неве. Концентрация вредных</p>

	<p>веществ доходит до более чем в 30 крат выше допустимой. Остальная часть Смольнинского района, часть бывших Дзержинского (у станции метро «Чернышевская») и Куйбышевского – «умеренное» и «интенсивное» загрязнение (от 5 до 30 крат превышения).</p> <p>Основной источник загрязнения воздуха – транспорт. Наиболее загрязнен воздух над центральными магистралями района – Невским, Староневским, Лиговским и Литейным проспектами. Загрязнение атмосферного воздуха почти однородно во всем районе: более 3-х ПДК.</p> <p>Наиболее шумные магистрали: начало Литейного проспекта, Невский проспект и часть Суворовского, Лиговский, Владимирский, Староневский проспекты.</p> <p>Радиационная обстановка – средняя в пределах города.</p> <p>Транспортное сообщение по району.</p> <p>Всю территорию района от Дворцовой набережной у Адмиралтейства и до Александроневской лавры пересекает Невский проспект, длина которого 4,5 километра. Невский проспект пересекают: набережные реки Мойки и канала Грибоедова, Садовая улица, набережная реки Фонтанки, Литейный проспект и продолжающий его Владимирский проспект, Лиговский проспект и Полтавская улица. Кроме того, к Невскому проспекту справа и слева подходит 16 улиц. К основным транспортным магистралям относится, также, и Суворовский проспект.</p> <p>На территории района расположено 11 станций метрополитена:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Кировско-Выборгская линия (1) – «Чернышевская», «Площадь Восстания», «Владимирская»; • Московско-Петроградская линия (2) – «Невский проспект»; • Невско-Василеостровская линия (3) – «Площадь Александра Невского-1», «Маяковская», «Гостиный двор»; • Правобережная линия (4) – «Достоевская», «Лиговский проспект», «Площадь Александра Невского-2»; • Фрунзенско-Приморская линия (5) – «Адмиралтейская».
Местоположение в микрорайоне	Объект оценки расположен в микрорайоне, ограниченном улицей Рубинштейна, Графским переулком, набережной реки Фонтанки и Невским проспектом.
Преобладающая застройка микрорайона	Жилой фонд представлен домами старого фонда с капремонтом и без капитального ремонта.
Транспортная доступность	10-15 минут пешком до станций метро «Владимирская», «Достоевская», «Маяковская», «Площадь Восстания», «Гостиный Двор», «Невский проспект».
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1,5 км)	<ul style="list-style-type: none"> • Детские сады № 25, 60, 78, 83, 91, 92, 97, 112, 250; • Школы № 122, 206, 207, 216; гимназия № 209; лицей № 214; • Городская поликлиника № 40; • Отделения почтовой связи № 191025, 191193; • «Владимирский Пассаж», «Атриум», «Стокманн», ТРЦ «Галерея», многочисленные магазины Невского проспекта.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Хорошая. Район с развитой социальной инфраструктурой
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не обнаружены
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	<p>Основная транспортная магистраль микрорайона – Невский проспект.</p> <p>В непосредственной близости от объекта оценки расположены остановки следующих видов наземного городского транспорта:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Маршрутных такси № K90, K177, K187, K258; • Автобусов № 1М, 3, 3М, 3МБ, 7, 22, 24, 27, 181, 191; • Троллейбусов № 3, 8, 15. <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>

	По улице Рубинштейна имеются подъездные пути непосредственно к жилому дому. Состояние твердых покрытий подъездных путей хорошее.
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"> • Центральное отопление • Горячее водоснабжение от газовых колонок • Электроснабжение • Водопровод • Канализация • Газоснабжение • Лифт
Количество этажей в здании	5 (2-4-5), подвал
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Хорошее
Внешний вид фасада дома (субъективная оценка)	Хороший
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, www.rosreestr.ru)
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 металлической дверью с домофоном
Состояние объекта (субъективная оценка)	Часть квартиры (бывшая квартира №2) – комнаты (помещения 1-7 по плану) и санузел (помещение 18 по плану) – дизайнерский ремонт (65% квартиры); остальные помещения – хорошее (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:

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

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

Эконом-класс

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

Комфорт-класс

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

Бизнес-класс

Квартиры свободной планировки. В помещениях предусмотрена качественная отделка «под ключ». Располагаются в домах, построенных по индивидуальным проектам с подчеркнутой дизайнерской проработкой архитектурного облика. Остекление – современные импортные пластиковые и деревянные профили верхней ценовой ниши со стеклопакетами изготовленными по энергосберегающим технологиям, характерна повышенная площадь остекления. Площадь квартир бизнес-класса начинается от 45 кв.м, площадь кухни от 12 кв.м, высота потолков от 2,75 м. Часто наличие пентхаусов, двухуровневых квартир. Предусмотрена возможность зонирования квартиры на гостевое пространство и места для отдыха. Возможно наличие балконов и лоджий большой площади для организации зимних садов. Наличие не менее 2 санузлов в квартирах свыше двух комнат. Дома бизнес-класса отличаются улучшенным инженерным обеспечением дома. Закрытый наземный/подземный паркинг + возможность парковки на охраняемой придомовой территории из совокупного расчета не менее 1,0 машиноместа на квартиру. Благоустроенная придомовая территория с выделенными площадями под детские площадки и хоз.нужды с оградой по периметру. Озеленение территории с проработкой ландшафтного дизайна. Собственная служба охраны и эксплуатации, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг и во двор. Видеонаблюдение по периметру дома, система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – домофон через консьержа. Дома бизнес-класса расположены в районах с развитой социальной инфраструктурой в радиусе не более 1 км от жилого дома.

Элит-класс (элитное жилье)

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

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

10. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

10.1. Анализ социально-экономической обстановки в России

Главные выводы из анализа социально-экономического развития за январь-ноябрь 2016 года:

Промышленное производство

Минэкономразвития России повышает оценку по промышленному производству на 2016 год с 0,4 % г/г до 1,0% г/г. В ноябре Росстат представил статистику по промышленному производству с существенными уточнениями за 2015 и 2016 гг., без распределения указанных уточнений по месяцам отчетного периода, отметив корректность показателей только за 11 месяцев 2016 г. (+0,8% г/г) и за ноябрь 2016 г. (+2,7% г/г).

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в ноябре положительна (1,0% м/м). С исключением сезонных и календарных факторов, добыча полезных ископаемых составила 0,3 % м/м, динамика обрабатывающих производств – 1,4 % м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % г/г.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в ноябре показал ускорение положительной динамики. В ноябре он составил 5,6% г/г, а в целом за одиннадцать месяцев увеличился на 4,1%. Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в ноябре ускорился и составил 0,4% м/м.

Инвестиции и строительство

Ситуация с инвестиционным спросом остается в русле негативных тенденций, хотя в последние месяцы и наметились первые признаки стабилизации. Оценка темпов сокращения инвестиций в основной капитал за 2016 г. уточнена на фоне опубликованной Росстатом статистики за III квартал. В III квартале динамика инвестиций перешла в положительную область (+0,3% г/г) на фоне низкой базы 2015 года (-13,0% г/г). В отраслевом разрезе основную поддержку динамике инвестиций обеспечили капиталовложения в добычу топливно-энергетических ископаемых, а по виду деятельности – «Сжижение и регазификация природного газа для транспортирования». По итогам 9 месяцев сокращение инвестиций в основной капитал составило 2,3%. Поведение индикаторов инвестиционной активности в ноябре свидетельствует о стабилизации и возможном развороте в динамике инвестиций. В целом, по итогам за 2016 г., по оценке, произойдет замедление падения инвестиций до 3,0% г/г (ранее до 3,7% г/г).

В строительном секторе наблюдается слабая тенденция восстановления: в ноябре динамика объема работ по виду деятельности «Строительство» наилучшая с ноября 2013 года. Темпы прироста вышли в положительную область и составили 1,4% г/г (сезонно-сглаженный индекс увеличился на 0,3% м/м). По итогам одиннадцати месяцев сокращение замедлилось до -4,3% г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-7,0% г/г в ноябре, с устранением сезонности – рост на 1,4 % м/м). Введено 7,3 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,5% г/г.

Несмотря на снижение в октябре (на 15,5% г/г), по итогам десяти месяцев сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике на 15,9% г/г.

Инфляция

Инфляция в ноябре сохранилась практически на уровне октября и составила 0,44% (в октябре – 0,43%). Второй месяц подряд основной вклад в усиление инфляции вносит рост цен на продовольственные товары, обусловленный действиями сезонных факторов. В секторе непродовольственных товаров рост цен, напротив, замедляется с октября. Снижение цен на услуги, наблюдаемое в октябре, остановилось. В ноябре прирост цен нулевой.

В годовом выражении инфляция продолжает стабильно снижаться с июля текущего года – с 7,5 % в июне до 5,8% в ноябре.

С начала года прирост потребительских цен сохраняется на минимальных уровнях. За период с января по 12 декабря 2016 г. инфляция составила 5,2%, годом ранее – 12,5%. Это является большим успехом в борьбе с инфляцией.

По итогам 2016 года потребительская инфляция, по оценке Минэкономразвития России, составит 5,6%, что несколько ниже, чем в официальном прогнозе, в результате более сильного укрепления рубля и сохраняющегося низкого потребительского спроса.

Рынок труда

На рынке труда в ноябре отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. Это обусловлено подготовкой ритейлеров к праздничным распродажам.

Безработица осталась на уровне октября текущего года – 5,4% от рабочей силы. Однако, с исключением сезонного фактора, после трехмесячной стабильности уровень безработицы снизился до 5,4% от рабочей силы.

Доходы населения и потребительский рынок

В ноябре реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении четвертый месяц подряд. Данные с устранением сезонности с сентября текущего года показывают примерно нулевую динамику реальной заработной платы.

Минэкономразвития России ожидает, что на фоне замедления инфляции, реальная заработная плата будет демонстрировать положительную динамику до конца года. В результате, в целом за 2016 г. ее рост может составить 0,5% г/г, что на 0,2 п.п. выше, чем оценки Минэкономразвития России на стадии формирования бюджета.

Росстат пересмотрел данные по реальным располагаемым доходам за 2015 г. в сторону увеличения. Годовое снижение составило 3,2% г/г против 4,3% г/г по предварительной оценке. Это уточнение повлияло на динамику доходов в 2016 г. В результате, в сторону понижения была пересмотрена оценка реальных располагаемых доходов в целом за 2016 г.: снижение может составить 5,8% г/г (ранее 5,6% г/г).

Несмотря на некоторое замедление снижения реальных располагаемых доходов в годовом выражении (сокращение в ноябре 5,6% г/г, в октябре – 6,0% г/г), сезонно очищенные данные свидетельствуют о продолжении негативных тенденций: снижение на 1,7% м/м. Тенденция к замедлению сокращения оборота розничной торговли, зафиксированная в июне-сентябре, приостановилась.

Октябрьское ускорение сокращения оборота розничной торговли не получило продолжения в ноябре текущего года: сокращение замедлилось до 4,1% г/г с 4,2% г/г в октябре 2016 г. Аналогичную тенденцию к замедлению сокращения в ноябре текущего года продемонстрировала и динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора, составив -0,3% м/м против -0,5% м/м месяцем ранее.

С учетом этого, оценка оборота розничной торговли в целом за 2016 г. незначительно понижена до -4,9% г/г против -4,6% г/г на стадии формирования бюджета.

Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в ноябре вернулись в область положительных значений: рост составил 0,1% м/м.

Внешняя торговля

В январе-ноябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке (по методологии платёжного баланса), составил 421,7 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,6% г/г. Экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 20,2% г/г до 249,5 млрд. долл. США, импорт – на 1,9% г/г до 172,2 млрд. долл. США.

По итогам 2016 г. экспорт товаров оценивается в 281 млрд. долл. США, что на 2 млрд. долл. выше первоначальной оценки. Прирост физических объемов экспорта оценивается в 1,8% г/г против 0,4% г/г в прогнозе социально-экономического развития. Номинальный объем экспорта возрастает за счет роста мировых цен на нефть, физический объем – за счет увеличения экспорта продовольствия, металлов и древесины.

Импорт товаров по итогам 2016 г. оценивается в 190 млрд. долл. США, что на 3 млрд. долл. выше первоначальной оценки. Прирост физических объемов импорта оценивается в 0,2% (ранее снижение до -0,5% г/г). Увеличение импорта товаров связано, в основном, с более сильным укреплением рубля по сравнению с прогнозным значением.

С учетом текущей ситуации скорректирована оценка среднегодовой цены на нефть Urals за 2016 г. – 41,8 долл. США/баррель и среднегодового курса рубля к доллару США – 67,1 руб./долл. США.

Валовой внутренний продукт

В результате, уточнен темп роста ВВП на основе оперативных данных за ноябрь 2016 г. по базовым отраслям экономики, оценки чистых налогов на продукты и оценки ВВП по счету производства доходов за 3 квартал 2016 года. Темп роста физического объема ВВП на 2016 г. повышен до -0,5%. Основными факторами роста являются улучшение ситуации в промышленности, оптовой торговле, рост физических объемов экспорта, замедление падения инвестиций, а также повышение индекса-дефлятора за счет роста экспортных цен.

13 декабря 2016 г. Росстат подтвердил предварительную оценку динамики произведенного ВВП в III квартале 2016 г. Снижение ВВП замедлилось до 0,4% г/г благодаря ускорению роста производства в добыче полезных ископаемых, производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и сельском хозяйстве, а также замедлению спада в строительстве.

В целом за 9 месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт сократился на 0,7% г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России. За 11 месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,6% г/г.

В ноябре экономика Российской Федерации вернулась к положительным темпам роста: сезонно-сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,1% м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали промышленность, строительство, сельское хозяйство. Отрицательный вклад внесла розничная торговля. Динамика ВВП год к году составила в ноябре 0,5%.

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную.

За ноябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 11 месяцев 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырьё, прежде всего на нефть. Это не было компенсировано достаточным ростом поступлений ненефтегазовых доходов, что привело к росту дефицита федерального бюджета.

Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за 11 месяцев 2016 г. к соответствующему периоду 2015 г. увеличилось в номинальном выражении, в основном, по разделу «Социальная политика», а по разделам «Национальная оборона», «Национальная безопасность и правоохранительная деятельность», напротив, сократилось.

Согласно оперативному отчету Федерального казначейства, доходы федерального бюджета за 11 месяцев 2016 г., по сравнению с аналогичным периодом 2015 г., сократились на 740,8 млрд. руб., или на 6,1%, из них нефтегазовые доходы – на 1 061,0 млрд. руб., а увеличение ненефтегазовых доходов составило 320,2 млрд. руб.

Денежно-кредитная политика

В ноябре Совет директоров Банка России не проводил заседаний по вопросу изменения ключевой ставки, а на заседании 16 декабря текущего года принял решение о ее сохранении на уровне 10,0 % годовых.

Таблица 4

Основные показатели развития экономики, % г/г

	2015 год		2016 год			
	ноябрь	январь-ноябрь	октябрь	ноябрь	ноябрь м/м*	январь-ноябрь
ВВП ¹⁾	-4,0	-3,7	-0,7	0,5	0,1	-0,6
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,1	0,4	0,4		5,0
Промышленное производство ³⁾	-3,5	-3,3	-0,2	2,7	1,0	0,8
Обрабатывающие производства	-5,3	-5,3	-0,8	2,5	1,4	-0,3
Производство продукции сельского хозяйства	1,7	2,6	3,8	5,6	0,4	4,1
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,3	-5,0	-0,8	1,4	0,3	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-1,0	3,4	-13,0	-7,0		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-6,1 ⁵⁾	-4,1 ⁵⁾	-6,0	-5,6	-1,7	-5,8
Реальная заработная плата работников организаций	-10,4 ⁵⁾	-9,3 ⁵⁾	0,4 ⁶⁾	1,7 ⁷⁾	0,0	0,5 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33347	33129	35749 ⁶⁾	36105 ⁷⁾		35754 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8		5,4	5,4 ⁴⁾	5,4	
Оборот розничной торговли	-12,2	-9,5	-4,2 ⁶⁾	-4,1	-0,3	-5,1
Объем платных услуг населению	-2,5 ⁵⁾	-1,9 ⁵⁾	-0,8 ⁶⁾	0,1	0,1	-0,5
Экспорт товаров, млрд. долл. США	25,4	312,7	24,9	25,0		249,5
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,5	175,5	18,3	17,5		172,2
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	42,1	52,6	47,7	43,5		40,8

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Октябрь, ноябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-ноябрь – в % к декабрю предыдущего года.

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

4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период.

7) Оценка.

Источник информации: Министерство экономического развития Российской Федерации, economy.gov.ru/wps/wcm/connect/e9f552ee-c11b-4faa-8be3-eb0ff751ab90/monitor_1-11.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=e9f552ee-c11b-4faa-8be3-eb0ff751ab90

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

По итогам января-сентября 2016 года в городе и в области отмечалось увеличение объемов промышленного производства и строительных работ; умереннее, чем годом ранее росли потребительские цены, уменьшилось число зарегистрированных безработных. В числе позитивных тенденций следует отметить увеличение оборота розничной торговли в Ленинградской области, объемов жилищного строительства в Санкт-Петербурге. В то же время в Ленинградской области впервые за последние годы зарегистрировано снижение объемов продукции сельского хозяйства, в Санкт-Петербурге сохранялось снижение оборота розничной торговли.

Промышленное производство

В Санкт-Петербурге объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в промышленности составил в январе-сентябре 2016 года 1790 млрд. рублей, что в действующих ценах на 6,9% больше соответствующего периода предыдущего года, в Ленинградской области соответственно 695 млрд. рублей, на 13,7% больше.

С начала текущего года в Санкт-Петербурге и в Ленинградской области отмечалось увеличение объемов промышленного производства по сравнению с январем-сентябрем 2015 года, соответственно на 3,4% и 3,9%.

В Санкт-Петербурге рост наблюдался во всех видах промышленной деятельности, в Ленинградской области – в обрабатывающих производствах – на 7,0%, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – на 2,0%.

В Санкт-Петербурге увеличение (на 3,1%) объемов выпуска в обрабатывающих производствах, на долю которых приходилось 89% объемов промышленности города, было обусловлено ростом на 25% производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака. В этом виде деятельности отмечался значительный рост производства мяса – в 3,7 раза, солода – в 2,0 раза, дистиллированных алкогольных напитков – на 42%, готовых кормов для животных – на 33%, сыра – на 10%. Выпуск табачных изделий увеличился по сравнению с январем-сентябрем 2015 года на 23%.

Существенное увеличение объемов выпуска (на 12%) зарегистрировано в производстве резиновых и пластмассовых изделий, что обусловлено ростом выпуска пластмассовых изделий для упаковывания товаров – на 27%, резиновых шин, покрышек и камер – на 9%.

Выше, чем годом ранее, были объемы производства прочих неметаллических минеральных продуктов (на 7,4%), вследствие увеличения выпуска огнеупоров в 1,7 раза, товарного бетона – на 29%, стекла и изделий из стекла – на 13%; целлюлозно-бумажного производства, издательской и полиграфической деятельности (на 5%) за счет роста выпуска писчебумажных изделий – на 28%, и бумаги – на 25%; химического производства (на 4%) за счет выпуска парфюмерных и косметических средств – в 2,2 раза, химических средств защиты растений (пестицидов) и прочих агрохимических продуктов – в 1,9, мыла и моющих средств – в 1,6 раза.

В то же время в январе-сентябре 2016 года в промышленности города сохранялось снижение объемов выпуска машин и оборудования (на 13%) за счет сокращения производства промышленного холодильного и вентиляционного оборудования – в 2,3 раза, станков – в 1,6 раза, насосов, компрессоров и гидравлических систем – на 15%; транспортных средств и оборудования (на 9%), в основном, за счет сокращения выпуска грузовых автомобилей – в 1,8 раза и легковых автомобилей – на 7%.

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 16%, в числе которых возросло производство минеральных вод и других безалкогольных напитков в 2,4 раза, коровьего масла – в 2,3, какао, шоколада и сахаристых кондитерских изделий – в 2,0 раза, мяса – на 26%.

Позитивное влияние на положительную динамику обрабатывающих производств в Ленинградской области оказало увеличение выпуска резиновых и пластмассовых изделий, электрооборудования, электронного и оптического оборудования (на 20%), продукции металлургического производства и производства готовых металлических изделий (на 19%), транспортных средств и оборудования (на 12%).

В отдельных видах обрабатывающих производств Ленинградской области в январе-сентябре 2016 года продолжалось снижение объемов выпуска. Объемы химического производства сократились на 17% за счет сокращения выпуска глицерина, мыла, моющих, чистящих полирующих средств – в 2,3 раза, клеев и желатина – в 2,1 раза, красителей и пигментов – на 28%. Объем производства прочих неметаллических минеральных продуктов уменьшился на 9% за счет сокращения выпуска сухих бетонных смесей – в 1,9 раза, товарного бетона – в 1,6 раза, изделий из бетона для использования в строительстве, кирпича, черепицы и прочих строительных изделий из обожженной глины – на 22%, Выпуск продукции текстильного и швейного производства сократился на 27%, годом ранее в отрасли наблюдался прирост на 1,6%. В производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви объем выпуска уменьшился на 24%.

Строительство

В январе-сентябре 2016 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области отмечалось увеличение объемов работ по виду деятельности «строительство»: в городе выполнено работ на 289 млрд. рублей, что на 6,1% больше, чем в аналогичном периоде 2015 года; в Ленинградской области – 62 млрд. рублей, что на 8,0% больше чем за 9

месяцев 2015 года.

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО. Объем введенных жилых домов в Санкт-Петербурге был на 1,3% больше, чем в январе–сентябре 2015 года и составил 1967 тыс. кв. м общей площади (35,0 тыс. квартир). В числе активно застраиваемых районов города в январе–сентябре 2016 года были: Красносельский – 401 тыс. кв. м, Приморский – 295 тыс. кв. м и Московский – 289 тыс. кв., на долю которых приходилось 50% общего ввода жилья в городе. В расчете на 1000 жителей введено 375 кв. м общей площади. Населением за счет собственных средств и с помощью кредитов банков построено 611 домов общей площадью 115 тыс. кв. м (6,0% от общего ввода).

В Ленинградской области объем введенного жилья уменьшился на 5,4% по сравнению с январем–сентябрем 2015 года и составил 1743 тыс. кв. м (35,2 тыс. квартир), 65% объема ввода приходилось на Всеволожский район, где было построено 1137 тыс. кв. м жилья. В расчете на 1000 жителей за девять месяцев 2016 года в Ленинградской области введено 976 кв. м общей площади. Населением за счет собственных средств и с помощью кредитов банков построено 3385 домов общей площадью 415 тыс. кв. м (23,8% 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 5 котельных, 3 центральных тепловых пункта, газопроводы протяженностью 23,3 км, водоводы и сети – 20,4 км, канализация – 21,6 км, трансформаторные понизительные подстанции – 13,7 тыс. кВА, 8 АЗС. Введены предприятия торговли торговой площадью 184,5 тыс. кв. м, складские здания, многоуровневые гаражи, предприятия автосервиса, научные центры, 4 школы в Невском, Красногвардейском, Калининском и Выборгском районах, 7 детских садов в Выборгском (2), Невском, Кировском, Красногвардейском, Калининском и Фрунзенском районах, медицинские учреждения, многофункциональный медицинский и оздоровительный центр, физкультурно-оздоровительные комплексы, гостиницы, бизнес-центры. Приняты в эксплуатацию административные здания в Московском, Невском, Колпинском, Пушкинском, Приморском, Красносельском и Центральном районах.

В Ленинградской области введены в действие птицефабрика, комплекс рыбоводного хозяйства, инновационный рыболовный центр, цех по производству растительных сливок и растворимого кофе, заводы горячего цинкования и производства комплектующих изделий для промышленных машин, картонажное производство, 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, 23 котельные, одна АЗС. Введены предприятия торговли торговой площадью 26,7 тыс. кв. м, предприятия общественного питания, 2 станции технического обслуживания, автостоянки на 278 машиномест, нефтепродуктопровод протяженностью 39,4 км, волоконно-оптические линии связи – 10 км, 3 амбулаторно-поликлинические организации в Выборгском, Подпорожском и Всеволожском районах, стоматологический центр и школа во Всеволожском районе, 5 детских садов во Всеволожском (3), Волосовском и Ломоносовском районах, библиотека в Приозерском районе.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства Ленинградской области в январе–сентябре 2016 года составил 63,7 млрд. рублей и по сравнению с январем–сентябрем 2015 года снизился на 4,4%.

Снижение объема производства продукции сельского хозяйства обусловлено сокращением объема производства в растениеводстве на 15,9% к уровню января–сентября 2015 года.

Транспорт

ПЕРЕВОЗКИ ГРУЗОВ И ПАССАЖИРОВ. В Санкт-Петербурге объем перевозок грузов увеличился на 3,9% по сравнению с январем–сентябрем 2015 года. Всеми видами транспорта (кроме железнодорожного и трубопроводного) перевезено 12,2 млн. тонн грузов, в том числе автомобильным транспортом – 4,8 млн. тонн, что на 9,8% больше, чем годом ранее.

В Ленинградской области объем перевозок грузов составил 9,1 млн. тонн и снизился на 4,9% по сравнению с январем–сентябрем 2015 года. Автомобильным транспортом за девять месяцев 2016 года перевезено 6,3 млн. тонн грузов, на 12,5% больше, чем в январе–сентябре 2015 года.

Объем перевозок пассажиров городским транспортом Санкт-Петербурга увеличился в январе–сентябре 2016 года на 0,6% и составил 1,2 млрд. человек, в том числе автобусами по маршрутам регулярных перевозок перевезено 397,2 млн. человек (на 2,2% больше).

В Ленинградской области автобусами перевезено 48,5 млн. человек, что на 0,2% больше, чем в январе–сентябре 2015 года.

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

В Санкт-Петербурге ежедневно регистрировалось в среднем 16 происшествий против 19 в январе–сентябре 2015 года. В целом за 9 месяцев было зарегистрировано 4,5 тыс. ДТП, что на 782 происшествия меньше, чем в соответствующем периоде 2015 года.

В Ленинградской области в среднем регистрировалось 8 происшествий в день против 9 годом ранее; в целом

за 9 месяцев 2016 года – 2,2 тыс. ДТП, что на 310 случаев 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 0,6 процентного пункта, в области – на 1,1 п.п.

Потребительские цены

Индекс потребительских цен за январь-сентябрь 2016 года в Санкт-Петербурге составил 104,2%, в Ленинградской области – 103,9%, что ниже показателей за аналогичный период 2015 года (110,7% и 110,3%) соответственно.

Наиболее значительно (среди трех основных групп товаров и услуг) в городе и в области подорожали непродовольственные товары.

Прирост цен на продовольственные товары в Санкт-Петербурге составил 2,7%, в Ленинградской области – 3,3%. Прирост цен на непродовольственные товары составил в Санкт-Петербурге 5,2%, в Ленинградской области – 5,8%.

Прирост цен на платные услуги населению в Санкт-Петербурге составил 4,6%, в Ленинградской области – 2,8%. Рост цен отмечался на санаторно-оздоровительные услуги (в городе – на 13,6%, в области – на 16,3%), пассажирского транспорта (11,3% и 13,7%), экскурсионные (11,0% и 8,1%), ветеринарные (7,8% и 8,9%), медицинские (7,7% и 7,2%), услуги физкультуры и спорта (на 4,9% и на 10,8%). Тарифы на услуги жилищно-коммунального хозяйства возросли в городе на 9,5% (в январе-сентябре 2015 года – 6,9%), в области – на 1,1% (6,3%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг, применяемого для проведения межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения, в ценах сентября 2016 года составила в Санкт-Петербурге – 15420 рублей 14 копеек (17-е место среди всех субъектов РФ), в Ленинградской области – 14647 рублей 88 копеек (24-е место). По сравнению с декабрем 2015 года стоимость набора возросла в городе на 6,1%, в области – 4,6%.

Потребительский рынок

ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ в Санкт-Петербурге снизился на 1,7% по сравнению с январем-сентябрем 2015 года и составил 877 млрд. рублей. В Ленинградской области увеличился на 0,1% и составил 249 млрд. рублей.

В структуре оборота Санкт-Петербурга по-прежнему преобладали непродовольственные товары – 63% (в январе-сентябре 2015 года – 64%), в области их доля составляла 51% против 50% годом ранее.

На 1 октября 2016 года объем товарных запасов в организациях розничной торговли составил в Санкт-Петербурге 79 млрд. рублей, в Ленинградской области – 16 млрд. рублей, что обеспечит работу этих предприятий в городе на 37 дней, в области на 33 дня. По сравнению с 1 октября 2015 года объем товарных запасов увеличился в Санкт-Петербурге на 10,7%, в Ленинградской области на 6,4%.

ОБОРОТ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ в Санкт-Петербурге составил 48 млрд. рублей, что на 8,0% больше, чем в январе-сентябре 2015 года, в Ленинградской области – 10 млрд. рублей или на 1,1% больше.

Финансы

ИСПОЛНЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОГО БЮДЖЕТА. На 1 сентября 2016 года, по данным комитетов финансов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, консолидированные бюджеты города и области исполнены с профицитом, соответственно, 36,3 млрд. рублей и 17,4 млрд. рублей.

Доходы бюджетов за январь-август 2016 года составили в городе 317,5 млрд. рублей, что на 7,2% больше, чем за январь-август 2015 года, в области – 90,6 млрд. рублей, или на 7,7% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года.

Расходы бюджета по сравнению с январем-августом 2015 года в Санкт-Петербурге увеличились на 14,1%, в Ленинградской области – на 9,1% и составили, соответственно, 281,2 и 73,2 млрд. рублей.

На социально-культурные мероприятия за январь-август 2016 года было израсходовано в городе 64%, в области – 65% от общей суммы расходов бюджетов (в январе-августе 2015 года, соответственно, 67% и 61%).

НАЛОГОВЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ. Объем налоговых поступлений в номинальном выражении был выше, чем в январе – сентябре 2015 года в городе на 21,3%, в области – на 12,3%. По данным Федеральной налоговой службы на 1 октября 2016 года Санкт-Петербург обеспечил поступление в бюджетную систему Российской Федерации 669,8 млрд. рублей налогов и сборов, Ленинградская область – 191,7 млрд. рублей, из которых 44% в городе и 48% в области поступило в консолидированные бюджеты субъектов Федерации.

ФИНАНСЫ ОРГАНИЗАЦИЙ (наблюдаемых видов экономической деятельности, без субъектов малого предпринимательства). В Санкт-Петербурге за январь-август 2016 года убыток допустили 21% организаций, их число по сравнению с аналогичным периодом 2015 года уменьшилось на 9,0%, общий размер убытка сократился на 34,4%. При этом сальдированный финансовый результат возрос в номинальном выражении в 1,8 раза и составил 573 млрд. рублей.

В Ленинградской области убыточными были 29% организаций. По сравнению с соответствующим периодом 2015 года их количество увеличилось на 0,9%, общий размер убытка уменьшился на 19,2%. Сальдированный

финансовый результат составил 99 млрд. рублей, что на 25,3% больше, чем в январе–августе 2015 года.

Доля организаций, имеющих просроченную кредиторскую задолженность, по итогам августа 2016 года по сравнению с январем 2016 года уменьшилась в городе на 0,6 пункта, в области – на 0,2 пункта и составила 6,3% и 16,0% соответственно.

Уровень жизни населения

В январе–августе 2016 года реальные денежные доходы, рассчитанные с учетом индекса потребительских цен, в Санкт-Петербурге снизились по сравнению с аналогичным периодом 2015 года на 3,4%, в Ленинградской области – увеличились на 0,1%; общий объем денежных доходов составил, соответственно, 1618 млрд. рублей и 387 млрд. рублей.

ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА. В январе–августе 2016 года рост номинальной заработной платы в Санкт-Петербурге составил 110,1%, в Ленинградской области – 106,2% к уровню января–августа 2015 года.

По сравнению со средним показателем по России (35,7 тыс. рублей) среднемесячная заработная плата в Санкт-Петербурге была выше на 31%, в Ленинградской области – ниже на 2% и составила, соответственно, за январь–август 2016 года 46,9 тыс. рублей и 35,2 тыс. рублей.

Реальная заработная плата в январе–августе 2016 года по сравнению с январем–августом 2015 года в городе увеличилась на 2,4%, в области сократилась на 1,8%, в аналогичном периоде прошлого года отмечалось снижение, как в Санкт-Петербурге, так и в Ленинградской области на 7,8%.

По состоянию на 1 октября 2016 года общая сумма просроченной задолженности по заработной плате в организациях наблюдаемых видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составила в Санкт-Петербурге 115,6 млн. рублей, в Ленинградской области – 68,7 млн. рублей. Основной объем задолженности, как в городе, так и в области образовался по виду деятельности «обрабатывающие производства» и составил в городе 89,2 млн. рублей (77%), в области – 53,3 млн. рублей (78%).

ЗАНЯТОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ. Средняя численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) в августе 2016 года составила в Санкт-Петербурге 1461 тыс. человек, в Ленинградской области – 373 тыс. человек и по сравнению с августом 2015 года увеличилась в городе на 1,9%, в области – на 3,4%.

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

К концу сентября 2016 года в государственных учреждениях службы занятости населения на учете состояло в Санкт-Петербурге 24,9 тыс. граждан, не занятых трудовой деятельностью, ищущих работу, в Ленинградской области – 5,3 тыс. человек; из них, соответственно, 11,1 тыс. (45%) и 3,9 тыс. человек (74%) имели статус безработного. Численность официально зарегистрированных безработных снизилась за период с января по сентябрь 2016 года в городе на 18%, в области – на 14%. В числе безработных женщины составляли в Санкт-Петербурге 51%, в Ленинградской области 52%; граждане в возрасте 16–29 лет, соответственно, – 16% и 17%. Средняя продолжительность зарегистрированной безработицы составила в городе 5,3 месяца, в области – 4,6 месяца.

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

В январе–сентябре 2016 года при содействии государственных учреждений службы занятости населения в Санкт-Петербурге было трудоустроено 50,2 тыс. человек, в Ленинградской области – 16,2 тыс. человек, из них безработные составляли, соответственно, 15% и 25%.

Демография

По предварительной оценке, на 1 сентября 2016 года численность постоянного населения в Санкт-Петербурге составила 5 млн. 242 тыс. человек, в Ленинградской области – 1 млн. 788 тыс. человек.

По итогам января–августа 2016 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области отмечалось увеличение рождаемости и снижение смертности. При этом в Санкт-Петербурге рождаемость превышала смертность, в Ленинградской области, напротив, смертность превышала рождаемость.

По данным текущего учета населения, в январе–августе 2016 года в Санкт-Петербурге родились 49,1 тыс. детей, что на 3052 человека больше, чем в соответствующем периоде 2015 года, в Ленинградской области – 11,1 тыс. детей, на 536 человек больше. Общий показатель рождаемости в городе увеличился на 6%, в области на 4% и составил, соответственно, 14,1 и 9,4 родившихся на 1000 человек населения.

Число умерших в январе–августе 2016 года по сравнению с соответствующим периодом 2015 года в городе уменьшилось на 380 человек, в области на 130 человек и составило, соответственно, 40,8 и 16,8 тыс. человек. Общий показатель смертности в городе снизился на 2%, в области – на 1% и в расчете на 1000 человек населения составил, соответственно, 11,7 и 14,2 умерших.

Естественный прирост населения в январе–августе 2016 года по сравнению с соответствующим периодом 2015 года в Санкт-Петербурге увеличился на 3432 человека, в Ленинградской области естественная убыль

снизилась на 666 человек. За январь–август 2016 года рождаемость превысила смертность в Санкт-Петербурге на 21% (в январе–августе 2015 года на 12%), в Ленинградской области смертность превысила рождаемость в 1,5 раза (в январе–августе 2015 года – 1,6 раза).

Число браков, заключенных в январе–августе 2016 года, уменьшилось в городе на 9%, в области – на 7% и составило, соответственно, 33,8 и 6,0 тысячи. Число разводов в городе увеличилось на 2%, в области осталось на уровне прошлого года и составило, соответственно, 16,5 и 4,8 тысячи.

Источник информации: Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области,
petrostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/petrostat/resources/103465804ebcf640ad0aff0d534aab22/III_%D0%BA%D0%B2_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 размещённые на сайтах сети Интернет, проведенные компаниями, работающими на рынке жилой недвижимости, например, Colliers International (www.colliers.ru), Knight Frank St.Petersburg (www.knightfrank.ru), GVA Sawyer (www.gvasawyer.ru), Astera (www.asteragroup.ru), ГУП «ГУИОН» (www.guion.spb.ru), «Итака» (www.itaka.spb.ru) и др.

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

В декабре средняя цена «квадрата» типового петербургского жилья увеличилась на 0,9%. А за весь год – на 2%.

Рубль в декабре укреплялся, так что при пересчете в доллары и евро цены за месяц выросли соответственно на 4% и 6,5%. А за год – на 13% и 16,8%.

Еженедельный объем предложения в листингах «БН» в декабре уменьшился на 16,4%, а за год – на 50,4%.

В 2016 году (с января по ноябрь) цены держались на уровне 96 000 рублей. В декабре была превышена планка в 97 000 рублей за «квадрат», а годовой прирост составил 2%.

Таблица 5

Динамика цен за кв.м жилья

Месяц	Рубль	USD	Евро	Кол-во предложений (в среднем за неделю)
Декабрь 2015	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
Июль	96 443	1 507	1 359	7 926
Август	96 661	1 485	1 326	7 263
Сентябрь	96 853	1 497	1 333	7 785
Октябрь	96 559	1 542	1 397	7 906
Ноябрь	96 635	1 496	1 385	7 480
Декабрь	97 509	1 556	1 475	6 254

Как в декабре, так и за год подорожали все типы квартир.

Таблица 6

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

К-во комнат	2015	2016												Изменение цен			Декабрь (S)	Изменение за месяц (S)
	Дек.	Янв.	Февр.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	За месяц	За год	После сент. 08		
1	104 370	105 302	105 026	105 121	105 379	105 340	104 447	104 635	104 806	105 506	105 145	104 605	105 211	606	841	-2 654	1 679	60
2	94 381	94 922	94 792	95 120	94 935	95 499	95 429	95 850	95 436	95 718	95 153	95 334	95 850	516	1 470	-5 286	1 529	53
3	89 174	89 434	89 411	89 317	89 649	90 021	89 589	90 145	90 809	90 079	90 517	90 756	92 286	1 530	3 112	-3 683	1 473	69
4	88 144	89 795	89 779	91 560	89 978	89 638	90 586	88 579	89 615	90 539	89 677	90 781	91 959	1 178	3 814	-3 837	1 469	64
5	90 252	91 310	87 297	90 287	87 371	87 181	89 198	87 065	88 822	88 160	87 701	90 435	91 673	1 238	1 421	-4 055	1 462	63
6	89 283	84 751	89 849	87 616	83 236	84 946	80 848	85 110	90 022	97 877	90 339	88 973	97 469	8 496	8 187	430	1 558	182
7 и более	86 646	93 425	95 193	93 215	89 119	90 555	90 958	91 275	86 854	91 321	85 901	94 114	96 512	2 398	9 867	-3 166	1 547	91

За последний месяц поднялись цены в восьми городских районах из тринадцати. По их уровню лидирует Центральный район. В первую четверку, где цены стабильно превышают 100 000 рублей за «квадрат», входят также Московский, Петроградский и Василеостровский районы. В декабре в «клуб стотысячников» вернулся Приморский район. Близок к этой цифре Адмиралтейский. Но если первые пять районов за год заметно прибавили в цене, то жилье в Адмиралтейском, напротив, подешевело.

В нижней части ценового рейтинга – Красногвардейский и Красносельский районы.

Таблица 7

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

Район	2015	2016												Изменение цен			Декабрь (S)	Изменение за месяц (S)
	Дек.	Янв.	Февр.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	За месяц	За год	После сент. 08		
Адмиралтейский	100 318	100 107	98 248	97 460	97 850	98 350	97 895	100 673	97 793	97 184	97 421	99 304	99 176	-128	-1 142	-920	1 581	45
Василеостровский	103 630	104 952	104 272	104 938	103 510	104 036	103 392	104 665	104 818	104 936	106 998	107 245	107 730	485	4 100	723	1 721	61
Выборгский	94 340	94 408	93 101	92 913	92 677	93 256	93 595	93 708	94 152	93 831	94 429	94 310	95 523	1 213	1 182	-6 497	1 525	66
Калининский	92 860	92 284	92 531	91 889	91 658	91 179	92 399	91 460	92 689	93 822	92 557	92 063	92 073	10	-787	-8 127	1 467	42
Кировский	89 289	90 488	91 704	91 058	91 414	92 031	91 242	93 682	93 609	92 750	92 095	90 679	90 254	-425	966	-7 221	1 440	37
Красногвардейский	89 315	89 345	88 626	89 363	89 319	88 948	89 143	90 279	90 269	90 293	89 925	89 402	89 227	-175	-88	-9 887	1 423	39
Красносельский	89 197	89 344	89 707	89 548	88 229	88 644	88 951	89 941	90 224	90 109	90 660	88 639	89 445	806	248	-6 907	1 426	55
Московский	103 239	103 985	105 429	106 441	106 138	107 212	106 251	106 092	106 947	106 073	105 716	107 660	108 072	412	4 834	2 581	1 724	58
Невский	90 268	90 019	90 278	91 150	90 934	91 232	91 515	90 525	90 753	90 650	91 108	91 389	90 161	-1 228	-107	-8 896	1 438	24
Петроградский	104 834	106 124	104 888	103 907	103 445	104 993	104 112	106 393	103 659	107 593	105 883	105 422	108 023	2 601	3 189	5 615	1 723	92
Приморский	97 294	97 977	98 605	99 756	101 165	100 393	98 197	99 192	99 532	100 001	99 380	99 787	100 765	978	3 471	-157	1 608	63
Фрунзенский	92 990	92 437	92 836	93 400	93 031	91 908	92 035	92 202	92 530	93 106	92 188	92 766	92 614	-152	-376	-4 416	1 477	40
Центральный	107 432	107 502	107 949	108 833	107 993	109 568	110 051	108 229	107 920	109 271	108 268	109 545	111 386	1 841	3 954	8 152	1 783	87

В декабре и в целом за год стал заметно дороже старый фонд. Квадратный метр в «сталинках», старом фонде, прошедшем капремонт, и в современных кирпичных и монолитных домах продавцы предлагают дороже 100 000 рублей. Дешевле всего оценивается «квадрат» в панельных пятиэтажках и «кораблях». По сравнению с предкризисными ценами 2008 года в плюсе оказались только современные кирпичные и монолитные дома.

Таблица 8

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

Категория дома	2015	2016												Изменение цен			Декабрь (S)	Изменение за месяц (S)
	Дек.	Янв.	Февр.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	За месяц	За год	После сент. 08		
Старый фонд без капремонта	90 280	91 862	90 628	91 377	91 282	92 188	91 662	91 282	91 026	91 472	91 767	93 547	96 062	2 515	5 782	-2 689	1 537	88
Старый фонд с капремонтом	96 276	95 645	96 790	97 046	96 392	96 271	96 121	98 169	98 475	99 885	98 787	100 422	101 918	1 496	5 642	-1 504	1 624	70
Сталинские дома	103 237	103 284	102 403	101 822	102 144	101 210	101 148	99 716	100 672	102 350	101 538	104 116	103 007	-1 109	-231	-3 076	1 645	34
Кирпичные "хрущевки"	94 006	92 444	93 305	93 239	92 909	92 373	91 730	93 578	94 269	94 674	92 919	92 457	91 796	-661	-2 210	-12 908	1 465	33
Панельные "хрущевки" и "брежневки"	85 175	84 797	85 944	85 735	84 837	84 749	85 061	85 011	84 854	85 273	84 725	84 345	84 250	-95	-925	-13 319	1 342	36
"Корабли"	86 725	86 017	86 260	85 858	85 577	85 643	84 539	83 930	85 449	87 042	86 885	86 269	87 204	935	479	-10 435	1 391	55
Другие панельные многоэтажные дома	91 146	90 975	91 100	91 596	91 469	90 989	90 170	90 474	90 685	90 935	90 699	90 731	90 759	28	-387	-9 546	1 447	42
Современные кирпичные и монолитные дома	99 690	100 803	100 735	101 256	101 496	101 870	101 826	101 953	102 214	101 978	101 894	101 693	101 700	7	2 010	652	1 624	49

На конец 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 72,8% 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, в сумме они составляют 67,7%. По трехкомнатным максимальное число предложений объектов находится в диапазоне общей площади от 55 до 85 кв. м, это 65,7% от всего объема по данному типу квартир.

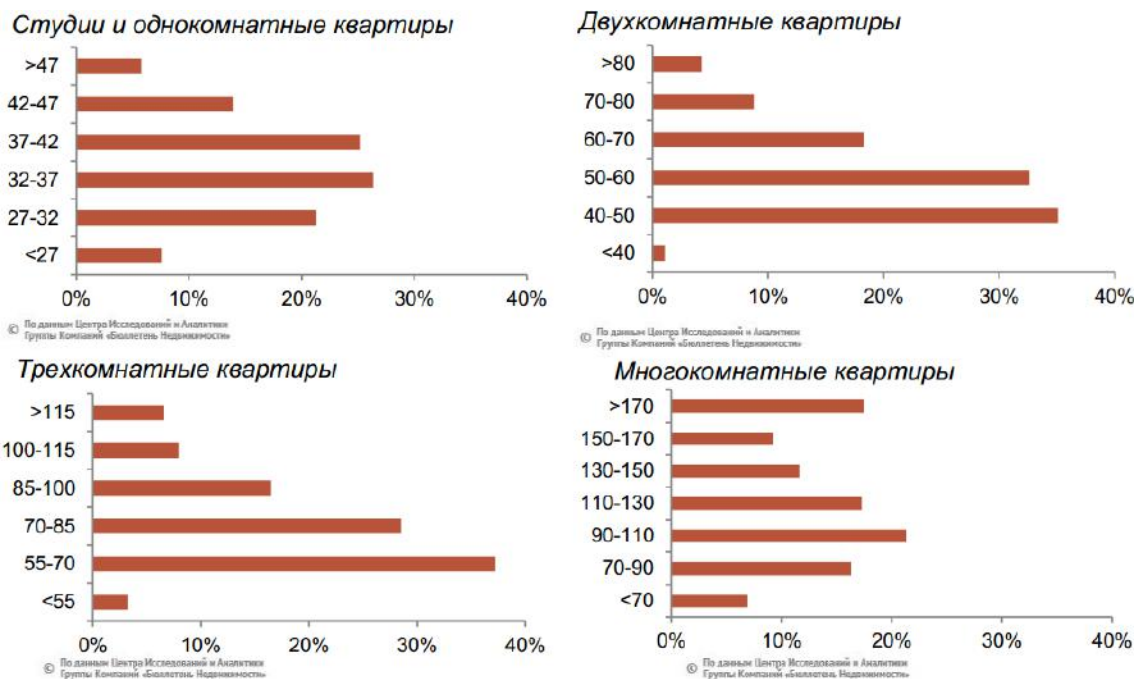


Рис. 1. Диапазоны площади, кв.м

В структуре предложения на вторичном рынке квартир по-прежнему преобладают студии и одно- и двухкомнатные квартиры, они составили 63,6% рынка, трехкомнатные – 27,8%, многокомнатные – 8,6% от общего объема.

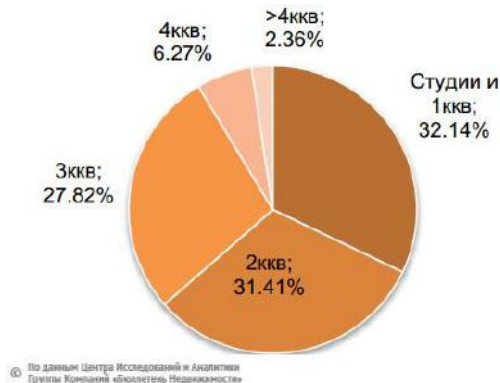


Рис. 2. Структура предложения по типам квартир, % от общего объема

В предложении с разбивкой по типу дома в декабре 2016 года, как и в декабре 2015 года, преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля на конец декабря 2016 года составляет 43,2%. Также наибольший объем в структуре предложения занимают панельные дома старой постройки – 25,1% от всего рынка. Меньший процент приходится на квартиры в сталинских домах.

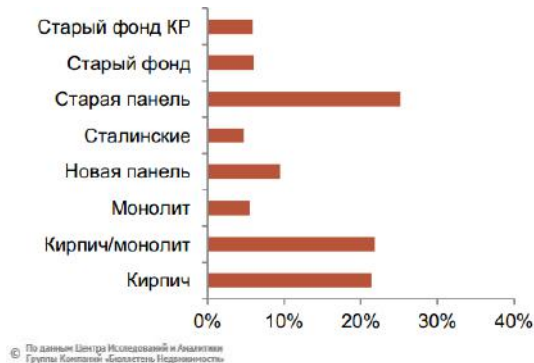


Рис. 3. Структура предложения по типам домов, % от общего объема

В структуре предложения по районам на конец 2016 года лидирующие позиции занимают Приморский, Невский и Выборгский районы Петербурга – 13%, 11,4% и 10,2% соответственно от всего объема рынка вторичных

квартир. Минимальную долю составляет предложение в Адмиралтейском районе – 3,4% от общего объема выставленных на продажу квартир.

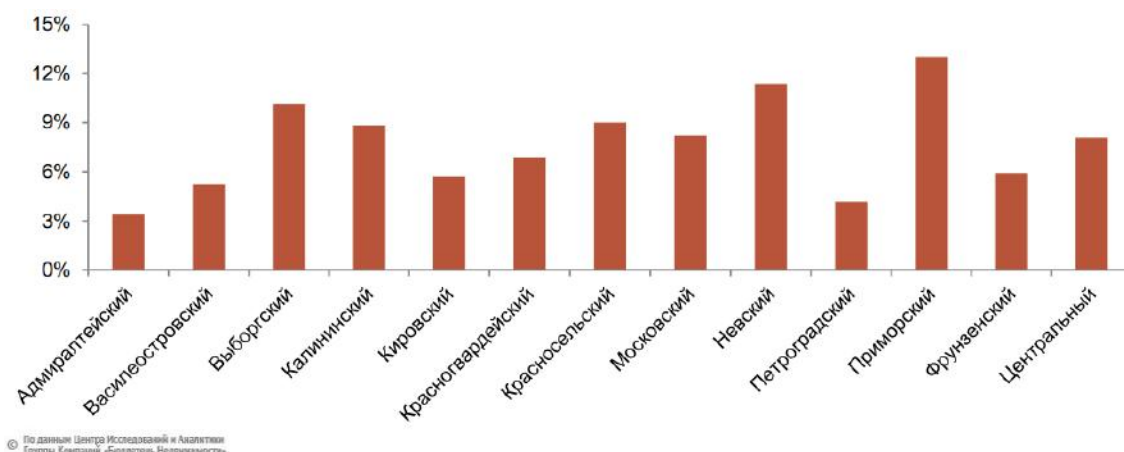


Рис. 4. Структура предложения по районам, % от общего объема

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.

Приведенные данные получены в результате анализа предложений квартир на продажу, публикуемых в журнале «Бюллетень недвижимости».

Цены предложения, как правило, отличаются от цен реальных сделок.

Источники информации: nsp.ru/analytics/203-dekabriskii-ryvok;
www.bn.ru/uploads/2017_01/vtorithcnirynok_itogi2016года.pdf

Основные выводы:

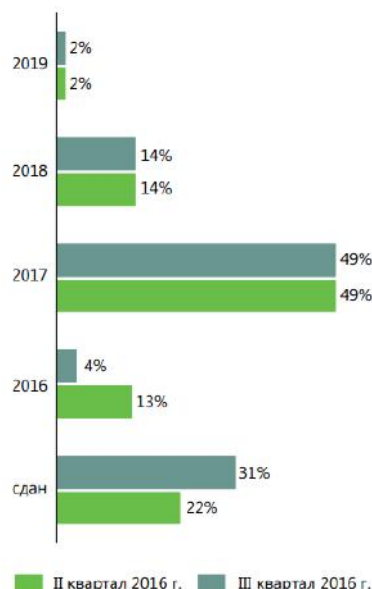
- В декабре стоимость типового жилья на вторичном рынке увеличилась на 0,9% и составила 97 506 рублей за квадратный метр.
- Основным фактором, влияющим на стоимость жилой недвижимости, является местоположение. Наибольшая стоимость 1 кв.м жилья в Центральном (111 386 руб.), Московском (108 072 руб.), Петроградском (108 023 руб.) и Василеостровском (107 730 руб.) районах. В нижней части ценового рейтинга – Красногвардейский (89 227 руб.) и Красносельский (89 445 руб.) районы.
- Самый дорогой «квадрат» – в «сталинках» (103 007 руб.), домах старого фонда, прошедших капремонт (101 918 руб.) и современных кирпичных и монолитных домах (101 700 руб.). В нижней части ценового рейтинга – панельные пятиэтажки (84 250 руб.) и «корабли» (87 204 руб.).
- В структуре предложения на вторичном рынке квартир по-прежнему преобладают студии и однокомнатные квартиры (32,14%) и двухкомнатные квартиры (31,41%).
- В предложении с разбивкой по типу дома в декабре 2016 года, как и в декабре 2015 года, преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля на конец декабря 2016 года составляет 43,2%.
- В структуре предложения по районам на конец 2016 года лидирующие позиции занимают Приморский, Невский и Выборгский районы Петербурга – 13%, 11,4% и 10,2% соответственно от всего объема рынка вторичных квартир. Минимальную долю составляет предложение в Адмиралтейском районе – 3,4% от общего объема выставленных на продажу квартир.
- Большое количество сделок с жилой недвижимостью совершается с привлечением ипотечных средств. В краткосрочной перспективе число покупателей, пользующихся ипотекой, сократится, учитывая кризисную ситуацию в экономике, высокие процентные ставки по ипотечным кредитам, повышенные требования к заемщикам, сокращение реальных денежных доходов населения, отсутствие уверенности населения в стабильности получения дохода, что, по нашему мнению, приведет к сокращению спроса на жилую недвижимость.

Обзор рынка элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам III квартала 2016 года

Предложение

В III квартале 2016 г. новые элитные объекты на рынок не поступали. На фоне стабильного спроса свободное предложение сократилось за квартал на 8%, составив по итогам сентября 169,6 тыс.кв.м или 1,3 тыс. юнитов. Около 30% всего предложения представлено в формате элитных апартаментов.

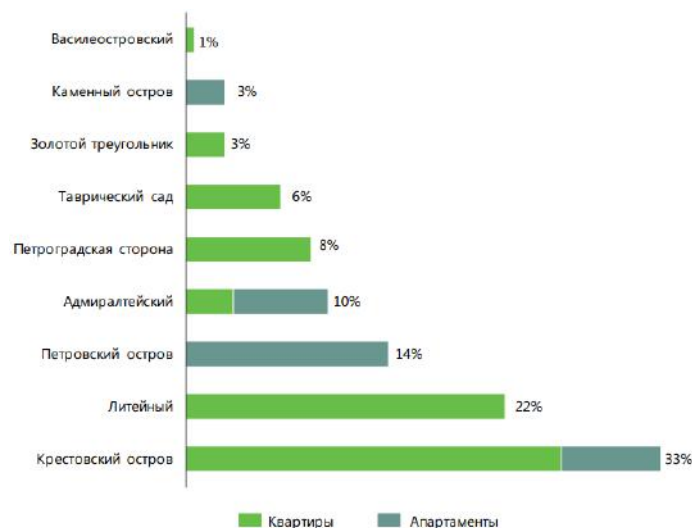
За минувший квартал был введен в эксплуатацию комплекс апартаментов «Голландия», расположенный на набережной Адмиралтейского канала, д. 15. В результате доля готового жилья в структуре предложения увеличилась за квартал на 9 п. п.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Рис. 5. Структура предложения элитных квартир в зависимости от срока сдачи в эксплуатацию

Распределение свободного предложения по типам элитного жилья по локациям таково, что основной объем элитных апартаментов представлен на Петровском острове, где реализуется новый крупный проект Royal Park. В Адмиралтейском районе элитное предложение в формате апартаментов превышает предложение квартир. Градостроительные особенности Каменного острова также отразились на структуре предложения, где реализуются только объекты в формате апартаментов.



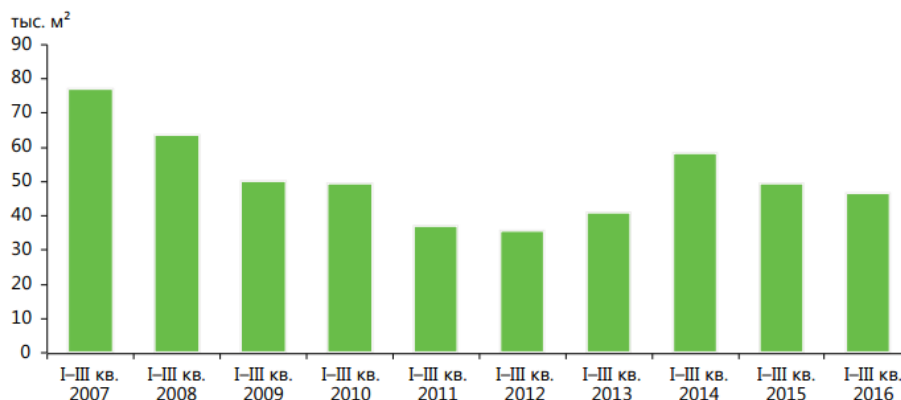
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Рис. 6. Структура предложения по типам элитного жилья и по локациям

Спрос

Объем продаж элитного жилья в III квартале 2016 г. составил 155 квартир совокупной жилой площадью 19,5 тыс. кв. м, что на 7% выше аналогичного показателя II квартала 2016 г. Лидерами по количеству проданного жилья стали локации Крестовского острова и Литейного проспекта. Вместе с тем был зафиксирован рост доли сделок с

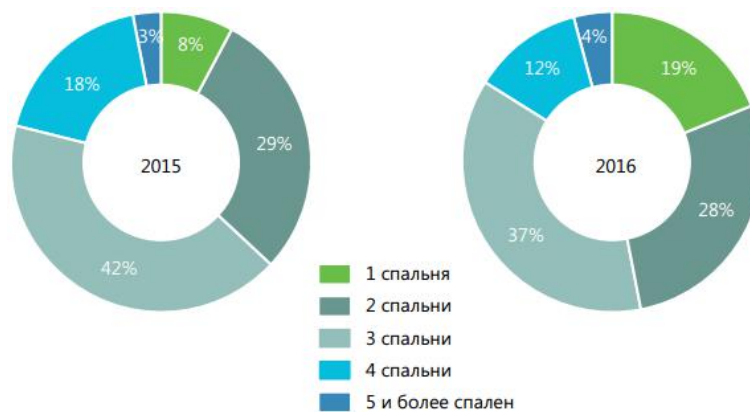
элитными апартаментами. За квартал доля проданных апартаментов в общей структуре продаж выросла с 6% до 21%, что обусловлено успешной реализацией проекта на Петровском острове.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Рис. 7. Динамика совокупной жилой площади реализованных квартир элитного сегмента

В целом число сделок на элитном рынке в 2016 г. сопоставимо с показателем 2015 г. При этом значение совокупной реализованной площади жилья в 2016 г. показало снижение на 6% по сравнению с 2015 г. За три квартала 2015 г. средняя площадь проданной элитной квартиры составила 132 кв. м, а за аналогичный период 2016 г. – 125 кв. м. Изменения затронули структуру продаж по типам квартир. Более чем в 2 раза выросла доля сделок с квартирами с 1 спальней, в то время как доля сделок с квартирами с 3 и 4 спальнями сократилась на 5 и 6 п. п. соответственно.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Рис. 8. Структура продаж на рынке элитного жилья в зависимости от количества спален по годам

В III квартале замечены изменения в покупательских предпочтениях. Возросла доля покупок с инвестиционной целью (на 11 п. п. за квартал), а также участилось приобретение квартир для ближайших родственников (на 9 п. п. за квартал).



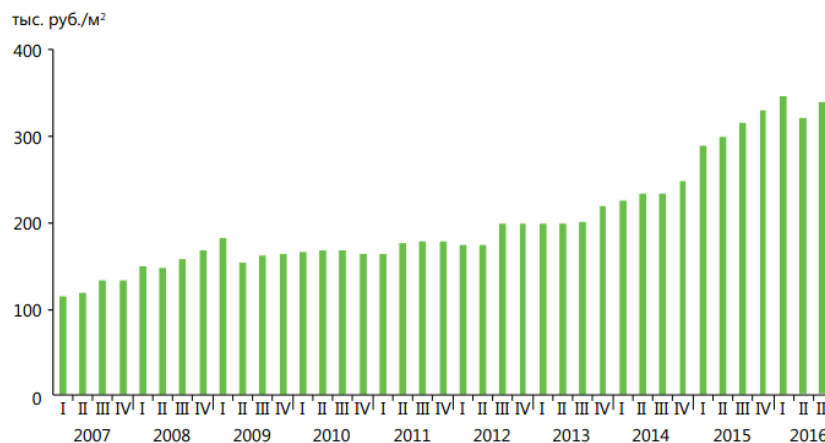
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Рис. 9. Основные мотивы покупки элитного жилья

Квартиры в старом фонде, расположенные в историческом центре, в настоящее время спросом не пользуются. Это связано с тем, что данные квартиры – старые расселенные коммуналки в домах, где ветхие коммуникации, узкие подъезды и сомнительное социальное окружение. Исключения составляют дома, прошедшие полную реконструкцию. Квартиры с антиквариатом в старом фонде традиционно покупали люди творческих профессий и иностранцы. Но у людей искусства сейчас нет денег, а иностранцев из-за охлаждения отношений России и Запада на рынке почти не осталось. Правда, год назад, когда рубль рухнул, их стало больше. Цены на недвижимость в Петербурге стали для них очень привлекательны.

Коммерческие условия

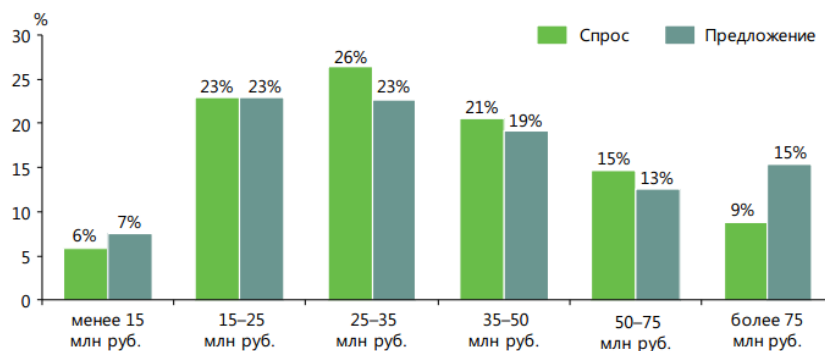
По итогам сентября 2016 г. показатель средней рублевой цены элитного рынка составил 341,8 тыс. руб./кв.м. При этом по объектам девелоперы скорректировали свои цены в среднем на 1,9%.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Рис. 10. Динамика средневзвешенной рублевой цены элитного жилья на первичном рынке

Анализ структуры спроса и предложения по стоимости элитного жилья показал, что в целом предложение соответствует покупательским предпочтениям. Однако за последний квартал спрос сместился в сторону меньшей стоимости квартир – до 35 млн. рублей. Наряду с этим возросло число запросов на квартиры стоимостью свыше 50 млн. рублей во многом благодаря появлению на рынке покупателей из Москвы.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Рис. 11. Структура покупательских предпочтений и предложения на рынке элитного жилья в зависимости от стоимости

Источники информации:

kfcontent.blob.core.windows.net/research/603/documents/ru/residentialcityaclassq32016-4238.pdf;
www.vipflat.ru/articles/1075

Основные выводы:

- В конце III квартала 2016 г. в продаже было представлено 1,3 тыс. элитных квартир и апартаментов.
- За III квартал 2016 г. было реализовано 155 квартир и апартаментов, что на 7% больше, чем во II квартале 2016 г.
- Наибольшим спросом в III квартале 2016 г. пользовались локации Крестовского острова и Литейного проспекта.
- Доля апартаментов выросла в общей структуре сделок с 6% до 21%, что обусловлено успешной реализацией проекта на Петровском острове.
- Наибольшим спросом пользуются квартиры с 2-3 спальнями.
- По итогам III квартал 2016 г. средневзвешенная цена предложения составила 341,8 тыс. руб./кв.м.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

1. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности при вычислениях, негативно скажется на конечном результате и снизит общую точность оценки.
2. Кроме того, Оценщику абсолютно не известны случаи подобного «изошрённого» приобретения жилья, когда покупатель – частное лицо приобретал в собственность одну квартиру в многоквартирном доме посредством его строительства.
3. Наличие развитого рынка продаж квартир способствует тому, что на формирование представления покупателей (и продавцов) о стоимости подобных объектов значительно большее влияние оказывает рыночный подход к оценке стоимости, который вполне применим для целей настоящей оценки и способен дать достоверные результаты.
4. Согласно п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

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

1. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. собственники не планируют сдавать её в аренду с целью извлечения дохода.
2. Во-вторых, несмотря на существующий в Санкт-Петербурге развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным.

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 оферт);
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. Определение единиц и элементов сравнения (ценообразующих факторов);
4. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
5. Определение качественных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов, вывод показателя стоимости объекта оценки.

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

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

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

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

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

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

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

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

Оценщик учёл следующие виды корректировок:

Корректировки 1 группы (последовательные):

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

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

1. Условия рынка (тип сделки)

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

По информации, полученной от сотрудников риэлтерских компаний Richness Realty (Надежда Гладышева, тел. +7 931 596-01-85), Фабрика Недвижимости (Федоров Тарас, тел. +7 812 959-54-07), МИР КВАРТИР (Бондаренко Анатолий, тел. +7 812 380-73-30, +7 921 943-76-86), Knight Frank (Алина, тел. +7 812 363-22-22, +7 921 865-33-50), ИнтерСервис (тел. +7 906 263-30-24, +7 909 583-02-66), Адвекс (Крузе Т.М., тел. 322-52-00, 920-28-53), величина данной корректировки составляет в среднем 10%-15% от цены предложения (публичной оферты). Для дальнейших расчетов по квартире № 2 Оценщик для квартир, выставленных на продажу, а не реально проданных, решил уменьшить цену на 15% (максимальное значение диапазона 10%-15%).

По информации, полученной от сотрудников риэлтерских компаний Невский Альянс (Короткова Ю.В., тел. +7 812 954-36-90), СМІРНОВ и К (Савина Е.Л., тел. +7 921 558-73-30), Итака (Светлана, тел. +7 921 868-08-58, Ольга, тел. +7 921 879-24-63), Агентство Аркада (Ярослав, тел. +7 812 327-16-80, +7 931 593-19-31), Вектор АН (Осокина Н.М., тел. +7 952 355-29-36), величина данной корректировки для типовой жилой недвижимости составляет в среднем 5%-10% от цены предложения (публичной оферты). Для дальнейших расчетов по квартире № 28 Оценщик для квартир, выставленных на продажу, а не реально проданных, решил уменьшить цену на 10% (максимальное значение диапазона 5%-10%).

2. Тип квартиры

В качестве объектов-аналогов № 2, 3, 5, 6 для квартиры № 28 были выбраны квартиры, которые на дату оценки являются коммунальными. Для данных аналогов Оценщик счел необходимым ввести дополнительную корректировку. Это связано с тем, что расселение коммунальной квартиры связано с дополнительными временными и материальными затратами. По данным сотрудников риэлтерских компаний СМІРНОВ и К (Савина Е.Л., тел. +7 921 558-73-30), Итака (Светлана, тел. +7 921 868-08-58), Агентство Аркада (Ярослав, тел. +7 812 327-16-80, +7 931 593-19-31), Вектор АН (Осокина Н.М., тел. +7 952 355-29-36), величина данной корректировки составляет в среднем 1-3% от цены предложения. Для дальнейших расчетов Оценщик для коммунальных квартир решил ввести корректировку в размере 2% (среднее значение диапазона 1%-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.

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

1. Местоположение

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

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов нормировалось следующим образом:

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

2. Состояние и уровень отделки квартиры

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

Состояние и уровень отделки квартиры нормировались следующим образом:

Состояние и уровень отделки квартиры	Количественное значение, коды
Ремонт «дворцового типа»	5
Дизайнерский ремонт (объект после ремонта по дизайн-проекту 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
Удовлетворительное	1
Неудовлетворительное, требуется капитальный ремонт	0,5

3. Этаж расположения квартиры

Общеизвестно, что квартиры на первом и последнем этажах типовых домов стоят, как правило, дешевле, чем квартиры на средних этажах.

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

Этаж расположения квартиры нормировался по следующей шкале:

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

4. Тип дома

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

Тип дома нормировался следующим образом:

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

5. Вид из окон

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

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

Вид из окон	Количественное значение, коды
На 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

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 9-20 по методу качественной оценки представлены в Приложении 2.

Таким образом, рыночная стоимость объекта, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 01 февраля 2017 года после округления составила (НДС не облагается):

98 600 000 (ДЕВЯНОСТО ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ ШЕСТЬСОТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

14. ВЫВОД ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, которая по состоянию на 01 февраля 2017 года после округления составила (НДС не облагается):

98 600 000 (ДЕВЯНОСТО ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ ШЕСТЬСОТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

15. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

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

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

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

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

16. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

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

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

Рыночная стоимость права собственности (общей долевой собственности, 100% долей) на квартиру, расположенную по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 2, по состоянию на 01 февраля 2017 года после округления составила (НДС не облагается):

98 600 000 (ДЕВЯНОСТО ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ ШЕСТЬСОТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

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

Генеральный директор
ООО «АБК – Консалт»



Дипломированный оценщик
активов, бизнеса и инвестиций

(Копия диплома прилагается в Приложении 5).


/Коростелева Т.Н./


/Брель О.Г./

17. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Приложение № 1. Местоположение объекта оценки на карте города.

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

Приложение № 3. Фотографии объекта оценки.

Приложение № 4. Задание на оценку.

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

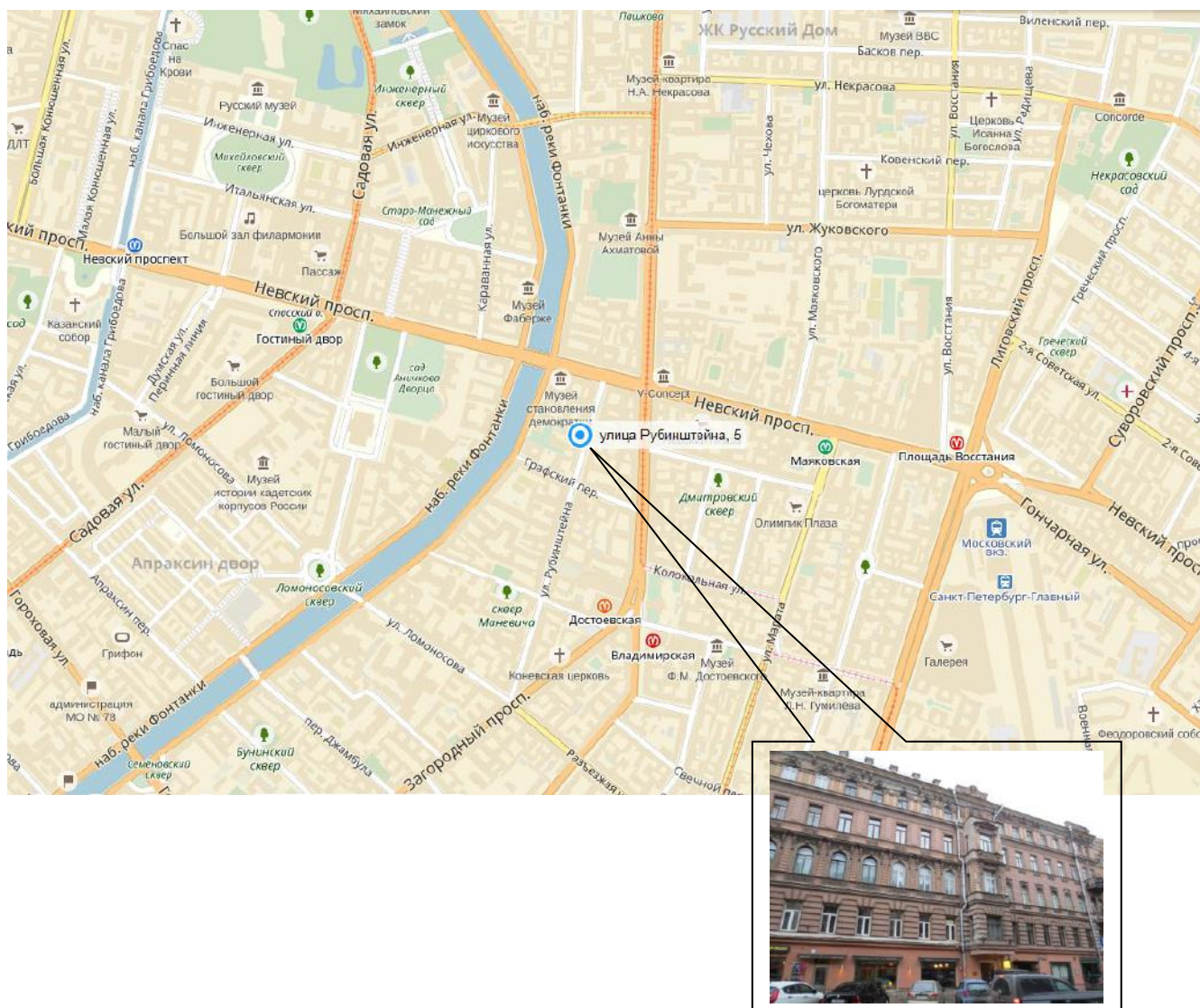
Приложение № 6. Объявления о продаже объектов-аналогов.

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА КАРТЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

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

Исходные данные по объектам-аналогам для использования сравнительного подхода и источники получения информации, представлены в таблице 9.

Таблица 9

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты - аналоги					
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6
Наименование объектов	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Местоположение	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 2	г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, д. 83	г. Санкт-Петербург, улица Захарьевская, д. 23	г. Санкт-Петербург, улица Ломоносова, д. 14	г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, д. 4	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 15	г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, д. 51
Этаж	3/5	2/5	4/5	2/5	6/6	4/6	2/5
Общая площадь квартиры, кв. м.	427,6	270,0	235,0	252,4	201,0	315,0	230,0
Состояние квартиры	65% - дизайнерский ремонт, 35% - хорошее	80% - ремонт "дворцового типа", 20% - отличное	дизайнерский ремонт	дизайнерский ремонт	дизайнерский ремонт	отличное	ремонт "дворцового типа"
Тип дома	СФ	СФ	СФ	СФ	СФ	СФ	СФ
Вид из окон	на улицу Рубинштейна, во двор	на улицу Чайковского и во двор	на Захарьевскую улицу и во двор	на улицу Ломоносова и во двор	на улицу Чайковского и во двор	во двор	на улицу Чайковского и во двор
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (тип сделки)	сделка	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Условия рынка (дата сделки (предложения))	01.02.17	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017
Стоимость объекта с НДС (руб.)		54 000 000	65 000 000	83 000 000	62 500 000	46 000 000	63 000 000
Цена 1 кв.м общей площади с НДС (руб.)	?	200 000	276 596	328 843	310 945	146 032	273 913
Источник информации		Richness Realty (Надежда Гладышева, тел. +7 931 596-01-85), http://www.emls.ru/fullinfo/1/870851.html	Фабрика Недвижимости (Федоров Тарас, тел. +7 812 959-54-07), http://emls.ru/fullinfo/1/816072.html	МИР КВАРТИР (Бондаренко Анатолий, тел. +7 812 380-73-30, +7 921 943-76-86), http://www.mirkv.ru/card/05d99a1d-e544-b2d6-987c-04575fffa525	Knight Frank (Алина, тел. +7 812 363-22-22, +7 921 865-33-50), http://emls.ru/fullinfo/1/928259.html	ИнтерСервис (тел. +7 906 263-30-24, +7 909 583-02-66), http://www.emls.ru/fullinfo/1/981163.html#photos3	Адвекс (Крузе Т.М., тел. 322-52-00, 920-28-53), http://emls.ru/fullinfo/1/1054019.html

Результаты расчета сравнительным подходом и произведенные корректировки приведены в таблице 10.

Таблица 10

КОРРЕКТИРОВКИ ЦЕНЫ 1 КВ.М. ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги					
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		200 000	276 596	328 843	310 945	146 032	273 913
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		200 000	276 596	328 843	310 945	146 032	273 913
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		200 000	276 596	328 843	310 945	146 032	273 913
Условия рынка (тип сделки)	сделка	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Скидка с цены предложения в %		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Корректировка в руб.		-30 000	-41 489	-49 326	-46 642	-21 905	-41 087
Скорректированная цена в руб.		170 000	235 106	279 517	264 303	124 127	232 826
Условия рынка (дата сделки (предложения))	01.02.17	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		170 000	235 106	279 517	264 303	124 127	232 826

Таблица 11

МАТРИЦА КОДИРОВАННЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты - аналоги					
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6
Местоположение	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 2	г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, д. 83	г. Санкт-Петербург, улица Захарьевская, д. 23	г. Санкт-Петербург, улица Ломоносова, д. 14	г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, д. 4	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 15	г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, д. 51
Нормирование фактора	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Этаж	3/5	2/5	4/5	2/5	6/6	4/6	2/5
Нормирование фактора	2,0	2,0	2,0	2,0	1,5	2,0	2,0
Общая площадь квартиры, кв. м.	427,6	270,0	235,0	252,4	201,0	315,0	230,0
Нормирование фактора	0,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	1,0
Состояние квартиры	65% - дизайнерский ремонт, 35% - хорошее	80% - ремонт "дворцового типа", 20% - отличное	дизайнерский ремонт	дизайнерский ремонт	дизайнерский ремонт	отличное	ремонт "дворцового типа"
Нормирование фактора	3,30	4,60	4,00	4,00	4,00	3,00	5,00
Тип дома	СФ	СФ	СФ	СФ	СФ	СФ	СФ
Нормирование фактора	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Вид из окон	на улицу Рубинштейна, во двор	на улицу Чайковского и во двор	на Захарьевскую улицу и во двор	на улицу Ломоносова и во двор	на улицу Чайковского и во двор	во двор	на улицу Чайковского и во двор
Нормирование фактора	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	1,0

Таблица 12

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИВЕДЕНИЯ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Наименование объектов аналогов	Местоположение	Этаж	Общая площадь	Состояние квартиры	Тип дома	Вид из окон	Итого кодов	Отношение цены 1 кв.м к сумме кодов
Аналог № 1	1,00	1,00	1,00	0,92	1,00	1,00	5,9	28716,2
Аналог № 2	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	5,8	40535,6
Аналог № 3	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	5,8	48192,5
Аналог № 4	1,00	0,75	1,00	0,80	1,00	1,00	5,6	47622,2
Аналог № 5	1,00	1,00	0,00	0,60	1,00	0,00	3,6	34479,7
Аналог № 6	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6,0	38804,3
Среднее значение								39725,1
Объект оценки	1,00	1,00	0,00	0,66	1,00	1,00	4,66	

Таблица 13

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

Наименование объектов-аналогов	Местоположение	Этаж	Общая площадь	Состояние квартиры	Тип дома	Вид из окон	Итого кодов	Отношение цены 1 кв.м к сумме кодов
Аналог № 1	5,00	2,00	1,00	2,76	2,00	2,00	14,8	11517,6
Аналог № 2	5,00	2,00	1,00	2,40	2,00	2,00	14,4	16326,8
Аналог № 3	5,00	2,00	1,00	2,40	2,00	2,00	14,4	19410,9
Аналог № 4	5,00	1,50	1,00	2,40	2,00	2,00	13,9	19014,6
Аналог № 5	5,00	2,00	0,00	1,80	2,00	0,00	10,8	11493,2
Аналог № 6	5,00	2,00	1,00	3,00	2,00	2,00	15,0	15521,7
Среднее значение								15547,5
Веса для ценообразующих факторов	5,00	2,00	1,00	3,00	2,00	2,00		

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 15547,5 руб./код.

Результаты методом качественной оценки представлены в таблице 14.

Таблица 14

ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЁТА МЕТОДОМ КАЧЕСТВЕННОЙ ОЦЕНКИ

Наименование показателя	Местоположение	Этаж	Общая площадь	Состояние квартиры	Тип дома	Вид из окон	Итого кодов	Значение, руб.
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки	5,00	2,00	0,00	1,98	2,00	2,00	13,0	201 806
Стоимость объекта оценки, НДС не облагается, округленно								86 300 000

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

Исходные данные по объектам-аналогам для использования сравнительного подхода и источники получения информации, представлены в таблице 15.

Таблица 15

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты - аналоги					
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6
Наименование объектов	Квартира	Квартира	Коммунальная квартира	Коммунальная квартира	Квартира	Коммунальная квартира	Коммунальная квартира
Местоположение	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 28	г. Санкт-Петербург, улица Марата, д. 8	г. Санкт-Петербург, улица Большая Московская, д. 11	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 23	г. Санкт-Петербург, улица Пушкинская, д. 18	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 23	г. Санкт-Петербург, улица Большая Московская, д. 4
Этаж	3/5	4/6	5/5	2/6	4/6	2/6	3/5
Общая площадь квартиры, кв. м.	163,5	117,2	118,2	140,0	132,5	194,2	112,5
Состояние квартиры	неудовлетворительное (требуется ремонт)	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип дома	СФ	СФ	СФК	СФ	СФК	СФ	СФК
Вид из окон	во двор	во двор	на Большую Московскую улицу и во двор	во двор	во двор	во двор	во двор
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (тип сделки)	сделка	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Условия рынка (дата сделки (предложения))	01.02.17	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017
Стоимость объекта, руб.		11 490 000	12 600 000	13 500 000	12 700 000	19 100 000	10 990 000
Цена 1 кв.м общей площади с НДС (руб.)	?	98 038	106 599	96 429	95 849	98 352	97 689
Источник информации		Невский Альянс (Короткова Ю.В., тел. +7 812 954-36-90), http://emls.ru/fullinfo/1/757126.html	СМИРНОВ и К (Савина Е.Л., тел. +7 921 558-73-30), http://emls.ru/fullinfo/1/441305.html	Итака (Светлана, тел. +7 921 868-08-58), http://emls.ru/fullinfo/1/706463548.html	Итака (Ольга, тел. +7 921 879-24-63), http://emls.ru/fullinfo/1/706453323.html	Агентство Аркада (Ярослав, тел. +7 812 327-16-80, +7 931 593-19-31), http://emls.ru/fullinfo/1/888620.html	Вектор АН (Осокина Н.М., тел. +7 952 355-29-36), http://emls.ru/fullinfo/1/1022386.html

Результаты расчета сравнительным подходом и произведенные корректировки приведены в таблице 16.

Таблица 16

КОРРЕКТИРОВКИ ЦЕНЫ 1 КВ.М. ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги					
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		98 038	106 599	96 429	95 849	98 352	97 689
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		98 038	106 599	96 429	95 849	98 352	97 689
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		98 038	106 599	96 429	95 849	98 352	97 689
Условия рынка (тип сделки)	сделка	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Скидка с цены предложения в %		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Корректировка в руб.		-9 804	-10 660	-9 643	-9 585	-9 835	-9 769
Скорректированная цена в руб.		88 234	95 939	86 786	86 264	88 517	87 920
Условия рынка (дата сделки (предложения))	01.02.2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		88 234	95 939	86 786	86 264	88 517	87 920
Тип квартиры	Квартира	Квартира	Коммунальная квартира	Коммунальная квартира	Квартира	Коммунальная квартира	Коммунальная квартира
Корректировка в %		0,0%	2,0%	2,0%	0,0%	2,0%	2,0%
Корректировка в руб.		0	1 919	1 736	0	1 770	1 758
Скорректированная цена в руб.		88 234	97 858	88 521	86 264	90 287	89 678

Таблица 17

МАТРИЦА КОДИРОВАННЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты - аналоги					
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6
Местоположение	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 28	г. Санкт-Петербург, улица Марата, д. 8	г. Санкт-Петербург, улица Большая Московская, д. 11	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 23	г. Санкт-Петербург, улица Пушкинская, д. 18	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 23	г. Санкт-Петербург, улица Большая Московская, д. 4
Нормирование фактора	4,0	4,0	3,5	4,0	4,0	4,0	4,0
Этаж	3/5	4/6	5/5	2/6	4/6	2/6	3/5
Нормирование фактора	2,0	2,0	1,5	2,0	2,0	2,0	2,0
Общая площадь квартиры, кв. м.	163,5	117,2	118,2	140,0	132,5	194,2	112,5
Нормирование фактора	2,0	3,0	3,0	2,0	2,0	2,0	3,0
Состояние квартиры	неудовлетворительное (требуется ремонт)	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Нормирование фактора	0,5	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Тип дома	СФ	СФ	СФК	СФ	СФК	СФ	СФК
Нормирование фактора	1,0	1,0	1,5	1,0	1,5	1,0	1,5
Вид из окон	во двор	во двор	на Большую Московскую улицу и во двор	во двор	во двор	во двор	во двор
Нормирование фактора	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Таблица 18

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИВЕДЕНИЯ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Наименование объектов аналогов	Местоположение	Этаж	Общая площадь	Состояние квартиры	Тип дома	Вид из окон	Итого кодов	Отношение цены 1 кв.м к сумме кодов
Аналог № 1	1,00	1,00	1,00	1,00	0,67	0,00	4,67	18907,2
Аналог № 2	0,88	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	5,63	17397,0
Аналог № 3	1,00	1,00	0,67	1,00	0,67	0,00	4,33	20428,0
Аналог № 4	1,00	1,00	0,67	1,00	1,00	0,00	4,67	18485,2
Аналог № 5	1,00	1,00	0,67	1,00	0,67	0,00	4,33	20835,5
Аналог № 6	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	5,00	17935,7
Среднее значение								18998,1
Объект оценки	1,00	1,00	0,67	0,50	0,67	0,00	4,83	

Таблица 19

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

Наименование объектов аналогов	Местоположение	Этаж	Общая площадь	Состояние квартиры	Тип дома	Вид из окон	Итого кодов	Отношение цены 1 кв.м к сумме кодов
Аналог № 1	5,00	2,00	1,00	3,00	1,33	0,00	12,33	7154,1
Аналог № 2	4,38	1,50	1,00	3,00	2,00	2,00	13,88	7052,8
Аналог № 3	5,00	2,00	0,67	3,00	1,33	0,00	12,00	7376,8
Аналог № 4	5,00	2,00	0,67	3,00	2,00	0,00	12,67	6810,3
Аналог № 5	5,00	2,00	0,67	3,00	1,33	0,00	12,00	7523,9
Аналог № 6	5,00	2,00	1,00	3,00	2,00	0,00	13,00	6898,3
Среднее значение								7136,1
Веса для ценообразующих факторов	5,00	2,00	1,00	3,00	2,00	2,00		

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 7136,1 руб./код.

Результаты методом качественной оценки представлены в таблице 20.

Таблица 20

ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЁТА МЕТОДОМ КАЧЕСТВЕННОЙ ОЦЕНКИ

Наименование показателя	Местоположение	Этаж	Общая площадь	Состояние квартиры	Тип дома	Вид из окон	Итого кодов	Значение, руб.
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки	5,00	2,00	0,67	1,50	1,33	0,00	10,50	74 929
Стоимость объекта оценки, НДС не облагается, округленно								12 300 000

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

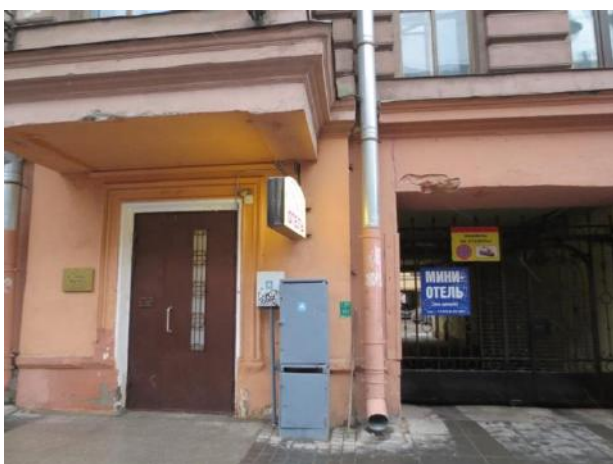
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фотография 1. Вид дома с улицы Рубинштейна



Фотография 2. Вид дома со двора



Фотография 3. Вход в подъезд со стороны ул. Рубинштейна



Фотография 4. Подъезд



Фотография 5. Входная дверь в квартиру



Фотография 6. Комната (помещение 1 по плану)



Фотография 7. Комната (помещение 2 по плану)



Фотография 8. Комната (помещение 3 по плану)



Фотография 9. Комната (помещение 4 по плану)



Фотография 10. Комната (помещение 5 по плану)



Фотография 11. Совмещенный санузел (помещение 18 по плану)



Фотография 12. Коридор



Фотография 13. Кухня (помещение 14 по плану)



Фотография 14. Подсобное помещение



Фотография 15. Коридор



Фотография 16. Помещение без ремонта



Фотография 17. Помещение без ремонта



Фотография 18. Помещение без ремонта



Фотография 19. Помещение без ремонта



Фотография 20. Вид из окон на улицу Рубинштейна

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ОТ 31.01.2017 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 литере 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 использоваться 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 февраля 2017 г.
Дата осмотра	30 января 2017 г.
Срок проведения оценки	10 календарных дней
Допущения и ограничения	<ol style="list-style-type: none"> 1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие Отчёт об оценке рыночной стоимости имущества (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями ООО «АБК-Консалт», имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости. 2. В процессе подготовки Отчёта Оценщик исходит из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставляемой в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. 3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо ограничений (обременений) кроме тех, которые оговорены в Отчёте. 4. Оценщик производит визуальную инспекцию объекта оценки и отмечает в данном отчёте все видимые важные дефекты, которые могут быть замечены. Оценщик не несёт ответственность за оценку состояния объекта, которую невозможно обнаружить иным путём, кроме обычного визуального осмотра или путём изучения технической документации. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщика не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения. 5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки. 6. Отчёт содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчёте стоимости. 7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. 8. Информация, полученная Оценщиком от третьих лиц и содержащаяся в настоящем Отчёте, была получена из источников, достоверных и надёжных согласно мнению Оценщика. 9. Оценщик не производит химическую, радиационную, биологическую экспертизу земельного участка, относящегося к объекту оценки. Предполагается, что отсутствует химическое, радиационное, биологическое загрязнение данного земельного участка. 10. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут разглашать содержание настоящего Отчёта без предварительного письменного согласования, если это не связано со стороны Заказчика с целями проведенной оценки. 11. Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы соблюдены, если не указано иное. 12. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта в целом, все промежуточные расчётные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают рыночные экономические отношения. 13. В Отчёте приводится итоговый результат оценки рыночной стоимости объекта оценки, без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость. 14. Поскольку на стадии заключения договора не представляется возможным выявить все ограничения и обременения, то прочие ограничения (обременения), допущения будут указаны в соответствующем разделе Отчёта.

ЗАКАЗЧИК

Генеральный директор



ИСПОЛНИТЕЛЬ

Генеральный директор



ПРИЛОЖЕНИЕ 5

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

дубликат
от 28.05.2012

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

24 октября 2007 917
Дата включения в реестр № 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

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"



ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-191-053686/16

«23» августа 2016 г.

г. Санкт-Петербург

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Брель Олег Григорьевич**
Паспортные данные: 4102, 961951, выдан Отраденским ОМ Кировского района Ленинградской области,
19.02.2003г.
Россия, Санкт-Петербург, пр. Науки д.26 кв.141

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге
Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40
тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08
ИНН 7705042179

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 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 (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК
ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):

6.1. С «08» сентября 2016 года по «07» сентября 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.

9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА:

9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) Рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч) Рублей.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

11.1. 17 300,00 (Семнадцать тысяч триста) Рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 22.09.2016г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Брель Олег Григорьевич

От Страхователя
(Брель О.Г.)

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
Филиал СПАО Ингосстрах в г. Санкт-Петербурге

От Страховщика:
(Владелец/Иванов Г.В., заместитель директора по корпоративному бизнесу,
Доверенность-передоверие № 4558/153-191/15 от 02.09.2015г.)



СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-191-079365/16 ОТ «09» ДЕКАБРЯ 2016

«09» декабря 2016г.

г. Санкт-Петербург

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-191-079365/16 от «09» декабря 2016г. (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. 322
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 7705042179

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

С «01» января 2017 года по «31» декабря 2017 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 №433-191-079365/16 от «09» декабря 2016г.

**СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
Филиал СПАО Ингосстрах в г. Санкт-Петербурге**

От Страховщика
(Владеличкова Г.В., заместитель директора по
корпоративному бизнесу,
На основании доверенности-передоверия от 21.11.2016г.,
зарегистрированной в реестре нотариуса за № 6-2175)





ПРИЛОЖЕНИЕ 6

Объекты-аналоги для квартиры № 2

Объект-аналог № 1

Скриншоты веб-страницы EMLS.ru, посвященной продаже пятикомнатной квартиры в Центральном районе, метро Чернышевская, улица Чайковского 83.

Продажа пятикомнатной квартиры, Центральный район, метро Чернышевская, улица Чайковского 83

МЕНЮ: Терминал Агента (онлайн), Продажа квартир, Продажа комнат, Аренда квартир и комнат, Аренда коттеджей и дач, Квартиры в новостройках, Дома и Участки, Коттеджные поселки, Коммерческая недвижимость, Бизнес-центры, Торговые комплексы, Зарубежная недвижимость.

Акции и скидки: Цены на недвижимость, Юридическая консультация, Оценка квартир, Фотоотчеты, Подарить объект, Как добавить объект, Курсы для риэлторов, Ипотека.

ОБЪЕКТЫ ДНЯ: (Изображение зимнего пейзажа)

АГЕНТ ДНЯ: (Изображение женщины)

ИНФОРМЕРЫ: (График изменения цен)

Описание:

- EMLS ID: 870851
- Даты: введена 08.02.2016, изменена 13.01.2017
- 200 Адрес: Санкт-Петербург, адм.д., Центральный район, Чайковского ул., 83
- Метро: Чернышевская (пеш 10м) ➤ 420 м.
- Кол.во комнат: 5
- Тип сделки: Прямая продажа
- Цена: 54 000 тыс руб. (208 тыс руб./м²)
- Собственность: (кв. -3)
- Планировка: Смешанно-изопр.
- Общая пл.: 270.00 м²
- Жилая пл.: 180.00 м²
- Пл.комнат: 180 м²
- Кухня: 18.00 м²
- Прихожая: Коридор
- Здание: Старый фонд, без КР (г.п. 1900.)
- Этаж: этаж 2/6, потолок 3.76 м., лифт
- Телефон: Санузлов: 2
- Балкон: Пол: Паркет
- Ремонт: Не требуется
- Ванна: Гор. вода
- Мусоропровод: Вход: С улицы
- Вид из окон: На улицу и во двор
- Плита:

Примечание:

К продаже предлагается пятикомнатная квартира в бывшем доходном доме Шрандмана и Лихачева, на пересечении улиц Чайковского и Потемкинской.

Год постройки 1970-1900гг.

Идеальное расположение:

- Центральный р-н.
- до м. Чернышевская 5 минут.
- Таврический сад расположен через дорогу.
- до набережной реки Невы всего 400 метров.
- в пешей доступности Смольный собор, Музей воды, музей Суворова, а так же другие достопримечательности.
- Дворовые интерьеры, высокие потолки, камин, мраморный пол, всякая в квартиранском стиле все это создает атмосферу роскоши и уюта.

О квартире:

- этаж 2/6,
- двухстороннее расположение,
- общая площадь 270 кв.м.
- 5 комнат,
- потолок 3,76м
- камин,
- библиотека,
- балкон,
- наборный паркет

Агент: Надежда Гладышева
Агентство: Richness Realty

Телефон офиса: +7 812 340-00-48
Телефон агента: +7 931 596-01-85

Расположение от метро:

Станция метро	Расстояние
Чернышевская	420 метров
Ленина пл.	1550 метров
Восстания пл.	1660 метров
Маяковская	1660 метров
Владимирская	2310 метров

1-к кв. Московский, Смоленская ул. 18

Все объекты дня

новостройки на EMLS:

- Prime Residence
- Царская столица
- Дом на Юрочной
- дом у Невского
- HOVARD PALACE

<http://www.emls.ru/fullinfo/1/870851.html>

По информации агента компании Richness Realty (Надежда Гладышева, тел. +7 931 596-01-85), состояние квартиры – 80% - ремонт "дворцового типа", 20% - отличное. Стоимость – 54 000 000 руб.

Объект-аналог № 2

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

Описание Фото Карта

EMLS ID: 816072
Дата: введена 27.10.2016, изменена 14.01.2017
Адрес: Санкт-Петербург адм.д., Центральный Захарьевская ул., 23
Метро: Чернышевская (пеш 5м) 340 м
Кол-во комнат: 4
Тип сделки: Прямая продажа
Цена: 65 000 тыс.руб. (277 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: Смешанно-изолир.
Общая пл.: 235,00 м²
Жилая пл.: 122,00 м²
Пл.комнат: 73+22+15+12 м²
Кухня: 68,00 м²

Прихожая:
Коридор:
Этаж: Старый фонд
Этаж: этаж 4/5, логиком 3.55 м.
Телефон: Есть
Санузел: 2
Балкон: Балкон
Пол: Паркет
Ремонт: Евростандарт
Ванна:
Гор.вода: Теплоцентр
Мусоропровод:
Вход:
Вид из окон: На улицу и во двор
Питка:

Примечание
S = 235 м² Большая квартира с 3 спальнями. 4-ый этаж с лифтом. Ремонт выполнен по современным западным стандартам. При входе крупный холл с отделанными деревянными панелями коридор-библиотекой. Новые межкомнатные перегородки. Открытая кухня-столовая (58 м²). Необычная гостиная холл (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. Квартира полностью меблирована современной мебелью, часть обстановки - антиквариат. Есть вся бытовая техника. Квартира оснащена всем необходимым оборудованием, включая микроволновую печь, посудомоечную машину, воздухоочиститель и пр. В квартире много света, поскольку окна выходят на 2 стороны - во двор и на улицу. Стеклопакеты с двойными звукоизолирующими стеклами. Отдельная кладовая комната. Автоматическая система обогрева. Принудительная вентиляция. Два телефонных линии. Система охраны, соединенная с пультом милиции. Вход с улицы. На входе система Integrom. Чистая отремонтированная лестница. Металлическая дверь. Хорошие соседи.

Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.
Пожаловаться на объявление
служба контроля качества EMLS 24

Продажа квартир - Захарьевская улица 23 город Санкт-Петербург:

Адрес	Кол-во комнат Общ./Жил./Кух./Кор./Трих	Этаж Лифт	Цена тыс.руб.	Агент	Телефон
Центральный Захарьевская ул., 23 Чернышевская (пеш 5м)	4 комн. общ. 235,00, жил. 122,00 (73+22+15+12), кух. 68,00	4/5	65000 (277 м²)	Фабрика Недвижимости: Федоров Тарас	+7 812 959-54-07

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

По информации агента компании Фабрика Недвижимости (Федоров Тарас, тел. +7 812 959-54-07), состояние квартиры – дизайнерский ремонт. Стоимость – 65 000 000 руб.

Объект-аналог № 3

МИР КВАРТИР
НАМ 12 ЛЕТ

МЫ УВЕРЕНЫ В ЮРИДИЧЕСКОЙ ЧИСТОТЕ ПРЕДЛАГАЕМЫХ КВАРТИР

ЛОМОНОСОВА УЛ. 14 ГОЛОСОВАЯ ПРЕЗЕНТАЦИЯ 252.4 М² 2 ЭТАЖ

83 000 000 Р
329 365 Р за м²

ОПИСАНИЕ ПЛАНИРОВКА ХАРАКТЕРИСТИКИ

АНАТОЛИЙ БОНДАРЕНКО
МИР КВАРТИР онлайн!

№ 759504 СОСТОЯНИЕ ГОД ПОСТРОЙКИ 1891

АДРЕС
Регион Санкт-Петербург
Район Центральный
Улица Ломоносова ул., 14

ПЛОЩАДЬ
Студия 252.4
Комнаты 26.8 + 27.2 + 17.8 + 28.9 + 41.8
Жилая 142.5

ПАРАМЕТРЫ
построен в 1891
тип дома кирпичный
этаж 2 этаж
этажей 5
потолки 3.6
балкон терраса
санузел 2

ПРОСЛУШАЙТЕ ГОЛОСОВУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ ОБЪЕКТА

83 000 000 Р
329 365 Р за м²

РАССЧИТАТЬ КРЕДИТ

МИР КВАРТИР онлайн!

<http://www.mirkv.ru/card/05d99a1d-e544-b2d6-987c-04575ffa525>

По информации агента компании МИР КВАРТИР (Бондаренко Анатолий, тел. +7 812 380-73-30, +7 921 943-76-86), состояние квартиры – дизайнерский ремонт. Вид из окон – на улицу Ломоносова и во двор. Стоимость – 83 000 000 руб.

Объект-аналог № 4

Продажа трехкомнатной квартиры, Центральный район, метро Чернышевская, улица Чайковского 4

Описание Фото Карта

EMLS ID: 928259
Даты: введена 17.05.2016, изменена 27.01.2017
Адрес: Санкт-Петербург адм.д. Центральный Чайковского ул., 4
Метро: Чернышевская < 940 м.
Коп. во коммат: 3
Тип сделки: Прямая продажа
Цена: 62 500 тыс. руб. (311 тыс. руб./м²)

Агент: Найт Франк
Агентство: Knight Frank
Телефон офиса: +7 812 363-22-22
Телефон агента: +7 812 363-22-22

Собственность:
Планировка:
Общая пл.: 201.00 м²
Жилая пл.: 131.00 м²
Пл.комнат: 131 м²
Кухня: 20.00 м²

Прихожая:
Коридор:
Здание: Старый фонд
Этаж: этаж 6/6

Телефон:
Санузлы:
Балконы:
Пол:
Ремонт:
Ванна:
Горюха:
Мусоропровод:
Вход:
Вид из окон:
Плита:

Примечание

Невероятно спальная, светлая и уютная квартира предлагается к продаже абсолютно готовой для проживания. Просторная кухня, обустроенная удобным образом с плавным переходом в зону солнечной гостиной-столовой. Детская, кабинет, потрясающе наполненная воздухом спальня с балконом, с которого открывается вид на центр Петербурга в сторону набережной Фонтаны и со своей гардеробной комнатой 17 метров. Редкое предложение центра города!

Антиполюска ул. № 58м 3/5 44000р 964-45-41

EMLS входит в состав ЦИАН

<http://emls.ru/fullinfo/1/928259.html>

По информации агента компании Knight Frank (Алина, тел. +7 812 363-22-22, +7 921 865-33-50), состояние квартиры – дизайнерский ремонт. Вид из окон – на улицу Чайковского и во двор. Стоимость – 62 500 000 руб.

Объект-аналог № 5

Скриншоты веб-страницы EMLS.ru, посвященной продаже пятикомнатной квартиры в Центральном районе Санкт-Петербурга, метро Достоевская, улица Рубинштейна 15.

Заголовок: Продажа пятикомнатной квартиры, Центральный район, метро Достоевская, улица Рубинштейна 15

Описание:

- EMLS ID: 981163
- Даты: введена 29.08.2016, изменена 31.01.2017
- Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Центральный Рубинштейна ул., 15
- Метро: Достоевская < 380 м
- Коп-во комнат: 5
- Тип сделки: Прямая продажа
- Цена: 46 000 тыс.руб. (146 тыс.руб./м²), торг уместен
- Собственность: Частная
- Планировка: Изолированная
- Общая пл.: 315.00 м²
- Жилая пл.: 183.00 м²
- Пл.комнат: 183.00 м²
- Кухня: 27.00 м²
- Прихожая: Коридор
- Здание: Кирпичный (г.п. 1910;)
- Этаж: этаж 4/6, потолок 3.50 м., лифт
- Телефон: Есть
- Санузлы: 4
- Балкон:
- Пол: Паркет
- Ремонт: Евростандарт
- Ванна:
- Гор.вода: Теплоцентр
- Мусоропровод:
- Вход: С улицы
- Вид из окон: Во двор
- Плита:

Примечание:

- +79062633024, +79095830266
- Евроремонт в классическом стиле.
- 4 спальни и 4 су с мебелью и кухней, трехсторонняя планировка
- В парадной - консьерж, заменены все коммуникации, новый лифт
- Опис
- Территория дома - закрытая. С обеих сторон расположены пункты охраны

Агент: ИнтерСервис

Телефон офиса: +7 812 309-22-30

Телефон агента: +7 905 282-88-22

Расположение от метро:

Станция метро	Расстояние (метры)
Владимирская	380
Достоевская	380
Звенигородская	680
Гостиный Двор	680
Невский пр.	680

Скриншоты показывают интерьер квартиры (кухня, гостиная) и карту района.

<http://www.emls.ru/fullinfo/1/981163.html#photos3>

По информации агента компании ИнтерСервис (тел. +7 906 263-30-24, +7 909 583-02-66), состояние квартиры – отличное. Стоимость – 46 000 000 руб.

Объект-аналог № 6

Продажа пятикомнатной квартиры, Центральный район, метро Чернышевская, улица Чайковского 51

Описание Фото Карта

EMLS ID: 1054019
Даты: введена 12.01.2017, изменена 26.01.2017
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Центральный Чайковского ул., 51
Метро: Чернышевская (пеш 5м) 260 м.
Кол-во комнат: 5
Тип сделки: Прямая продажа
Цена: 63 000 тыс.руб. (274 тыс.руб./м²), ипотека

Собственность: Частная
Планировка: Изолированная
Общая пл.: 230.00 м²
Жилая пл.: 120.00 м²
Пл.комнат: 120.00 м²
Кухня: 36.00 м²

Прихожая:
Коридор:
Здание: Кирпичный (г.г. 1904.)
Этаж: этаж 2/5, потолок 3.60 м., лифт
Телефон: Есть
Санузел: 2
Балкон: Эркер
Пол: Паркет
Ремонт: Произведен
Ванна: Отдельная
Гор.вода: Теплоцентр
Мусоропровод: Нет
Вход: С улицы
Вид из окон: На улицу и во двор
Плита: газовая

Агент: Крузе Т.М.
Агентство: Адвекс
Телефон: +7 812 322-52-00
Пожалуйста, обратитесь к продавцу, что вы позвонили в EMLS

Примечание

920-28-53 Роскошная квартира, вход парадный, по одной квартире на этаже, двухсторон., все для комфортной жизни., 2 с/у, гардеробные комнаты, кухня 36 кв.м, гостиная 42 кв.м с эркером.

Расположение от метро:

<http://emls.ru/fullinfo/1/1054019.html>

По информации агента компании Адвекс (Крузе Т.М., тел. 322-52-00, 920-28-53), состояние квартиры – ремонт "дворцового типа". Стоимость – 63 000 000 руб.

Объекты-аналоги для квартиры № 28

Объект-аналог № 1

EMLS ID: 757126
Даты: введена 15.07.2015, изменена 26.01.2017
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Центральный Марата ул., 8
Метро: Маяковская (пеш 2м) < 340 м.
Кол-во комнат: 3
Тип сделки: Встречка
Цена: 11 490 тыс.руб. (98 тыс.руб./м²), *илотеха*

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 (п.п. 1876.)
Этаж: этаж 4/6, потолок 3.40 м., **лифт**
Телефон: Есть
Санузел: Раздельный
Балкон: Нет
Пол: Паркет
Ремонт: Требуется
Ванна:
Гор.вода: Газовая колонка
Мусоропровод: Нет
Вход: Со двора
Вид из окон: Во двор

Примечание
954 35 90 ТоргВстречная покупка(легкая), более 3х лет собственности, не коммунальная квартира детей собственников нет. Квартира солнечная(первая половина дня), односторонняя теплая. Состояние нормальное. 2 входа в квартиру. В ванной помытой трубы, в кухне - столы. Косметический ремонт дома и подъезда. Квартиры соседней отдельной, не коммунальные. Соседи все приличные. Возможность парковки в 2х дворах. Закрытый двор на пульте. Ст.м. Маяковская 3мин. пешком, ст.м. пл. 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.

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

Расположение от метро:

Станция метро	Расстояние
Маяковская	340 метров
Восстания пл.	340 метров
Владимирская	490 метров
Достовская	490 метров
Лиговский пр.	1030 метров

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

По информации агента компании Невский Альянс (Короткова Ю.В., тел. +7 812 954-36-90), состояние квартиры – удовлетворительное. Встречная покупка подобрана. Стоимость – 11 490 000 руб.

Объект-аналог № 2

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

Описание **Фото** **Карта**

EMLS ID: 441305
Дата введена: 15.01.2014, **изменена:** 28.01.2017
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Центральный, Большая Московская ул., 11
Метро: Владимирская (пеш 5м) 240 м.
Коп. во коммат: 3
Тип сделки: Расселение
Цена: 12 600 тыс. руб. (107 тыс. руб./м²) [ценовая](#)
Собственность: Частная (с/вм. 3-жил. 3.)
Планировка: Изолированная
Общая пл.: 116.20 м²
Жилая пл.: 63.60 м²
Пл.комнат: 32.3+30.9+20.4 м²
Кухня: 15.30 м²
Прихожая:
Коридор: 12.60 м²
Здание: Кирпичный, Старый фонд с КР (сп. 1844; кап.р. 1964)
Этаж: этаж 5/5, потолок 2.95 м.;
Телефон: Есть
Санузел: Раздельный
Балкон: Нет
Пол: Паркет
Ремонт: Требуется
Ванна: Отдельная
Гор.вода: Теплоцентр
Мусоропровод:
Вход: С улицы
Вид из окон: На улицу и во двор
Плита:

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.

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

Объекты дня
2 к.п. Шербакова ул. 11. 61.80 кв.м. 7500 тыс.руб.
[Все объекты дня](#)

Агент дня
EMLS входит в состав ЦИАН

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

По информации агента компании СМЕРНОВ и К (Савина Е.Л., тел. +7 921 558-73-30), квартира – коммунальная. Состояние – удовлетворительное. Вид из окон – на Большую Московскую улицу и во двор. Стоимость – 12 600 000 руб.

Объект-аналог № 3

Продажа шестикомнатной квартиры, Центральный район, метро Владимирская, улица Рубинштейна 23

Описание Фото Карта

EMLS ID: 706463548
Даты: введена 04.03.2016, изменена 20.01.2017
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Центральный Рубинштейна ул., 23
Метро: Владимирская (пеш 5м) 350 м.
Коп-во комнат: 6
Тип сделки: Встречка
Цена: 13 500 тыс.руб. (96 тыс.руб./м²)

Собственность: Частная
Плановка:
Общая пл.: 140,00 м²
Жилая пл.: 100,70 м²
Пл.комнат: 23,7+20,2+13,1+18+25,7 м²
Кухня: 18,60 м²

Прихожая:
Коридор:
Здание: Старый фонд (г.п. 1911г.)
Этаж: этаж 2/6, потолок 3,60 м.; лифт
Телефон: Есть
Санузел: 2
Балкон: Нет
Пол: Паркет
Ремонт:
Ванна:
Гор.вода:
Мусоропровод:
Вход: Со двора
Вид из окон: Во двор
Плита:

Примечание

1-25002 Предлагается к продаже уютная квартира в доме стиля Модерн на одной из самых фешенебельных улиц Центрального района. Роскошный дом знаменит своими жильцами проживающими в разные времена: писатель Сергей Довлатов, артист Аркадий Райкин, Александр Друзь. Дом с огороженной, охраняемой территорией. Всего в 100 шагах от метро Достоевская. В квартире 2 входа, кухня 18,6м кв., высота потолка 3,6м. Звоните т.89215680858 Светлана

Агент: Мещеряков С. П.
Агентство: Итака
Телефон офиса: +7 812 740-70-40
Телефон агента: +7 812 777-11-33

Пожалуйста, оцените продавца, что вы получаете с EMLS
Пожалуйста, оцените продавца, что вы получаете с EMLS

ИД: 706463548

Вход в личный кабинет | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

<http://emls.ru/fullinfo/1/706463548.html>

По информации агента компании Итака (Светлана, тел. +7 921 868-08-58), квартира – коммунальная. Состояние квартиры – удовлетворительное. Встречная покупка подобрана. Стоимость – 13 500 000 руб.

Объект-аналог № 4

Продажа трехкомнатной квартиры, Центральный район, метро площадь Восстания, Пушкинская улица 18

Описание Фото Карта

ЕMLS ID: 706453323
Даты: введена 24.03.2016, изменена 10.01.2017
Адрес: Санкт-Петербург адм.д., Центральный район Пушкинская ул., 18
Метро: Восстания пл. (пеш 5м) 450 м.
Коп-во комнат: 3
Тип сделки: Встречная
Цена: 12 700 тыс. руб. (96 тыс. руб./м²)

Собственность: Частная
Планировка:
Общая пл.: 132.50 м²
Жилая пл.: 99.70 м²
Пл.комнат: 37.5+37.9+24.3 м²
Кухня: 14.00 м²

Прихожая:
Коридор:
Здание: Старый фонд с КР (г.п. 1976,)
Этаж: этаж 4/6, потолок 3.70 м.; лифт
Телефон: Есть
Санузел: Раздельный
Балкон: Нет
Пол: Паркет
Ремонт:
Ванна:
Гор.вода:
Мусоропровод:
Вход: С улицы
Вид из окон: Во двор
Плита:

Агент: **Егорова О. И.**
Агентство: Итака
Телефон офиса: +7 812 740-70-40
Телефон агента: +7 812 777-11-33

Примечание

1-25354 Квартира расположена в красивом доме после капитального ремонта 1962 год. Вход парадный, окна на две стороны - во двор. Высокие потолки 3.70м. Комнаты большие, хорошей формы, большая прихожая - холл, кухня квадратная. Есть лифтовый. Во дворе можно парковать машину. Вся инфраструктура в шаговой доступности: музеи, театры, 3 станции метро, лучшие магазины города, Невский проспект - 3 минуты пешком. +7 812 8792463 Ольга

Вход в «Личный кабинет» | **корзина** | **сохраненные запросы**

<http://emls.ru/fullinfo/1/706453323.html>

По информации агента компании Итака (Ольга, тел. +7 921 879-24-63), состояние квартиры – удовлетворительное. Встречная покупка подобрана. Стоимость – 12 700 000 руб.

Объект-аналог № 5

EMLS ID: 888620
Даты: введена 10.03.2016, изменена 11.01.2017
Адрес: Санкт-Петербург, адм. ц., Центральный район, Рубинштейна ул., 23
Метро: Достоевская (пеш 2км) < 350 м.
Кол-во комнат: 8
Тип сделки: Встречка
Цена: 19 100 тыс.руб. (98 тыс.руб./м²)

Собственность: Частная
Планировка: Изолированная
Общая пл.: 194.20 м²
Жилая пл.: 135.40 м²
Пл.комнат: 135.4 м²
Кухня: 17.00 м²

Прихожая:
Коридор:
Здание: Кирпичный, Старый фонд без КР (г.п. 1911;)
Этаж: этаж 2/6, подполк 3.63 м., лифт
Телефон: Есть
Санузел: 2
Балкон:
Пол: Паркет
Ремонт:
Ванна: Отдельная
Гор.вода: Газовая колонка
Мусоропровод:
Вход: Со двора
Вид из окон: Во двор и сквер
Плита:

Примечание
Предлагается к продаже 3-х комнатная квартира в доме стиля "Модерн" на одной из самых fashionable улиц Центрального района, занесенной в книгу рекордов Гиннеса по соотношению количества ресторанов на количество домов.

Роскошный дом знаменит своими жильцами проживающими в разные времена: писатель Сергей Довлатов, артист Аркадий Райкин, Александр Дрозд.
Интеллигентные соседи.
Дом с огороженной, охраняемой территорией.
В 2016 г. выполнен капитальный ремонт в парадной.
Дом находится в 100 шагах от метро "Достоевская".

Агент: Отдел продаж №3
Агентство: Агентство Аркада
Телефон: +7 812 327-16-80
Покупателя, оплатите продажу, что вы позвонили в EMLS

Расположение от метро:

Станция метро	Расстояние (метры)
Владимирская	350
Достоевская	350
Звенигородская	710
Невский пр.	990
Гостинный двор	990

<http://emls.ru/fullinfo/1/888620.html>

По информации агента компании Агентство Аркада (Ярослав, тел. +7 812 327-16-80, +7 931 593-19-31), квартира – коммунальная. Состояние квартиры – удовлетворительное. Вид из окон – во двор. Встречная покупка подобрана. Стоимость – 19 100 000 руб.

Объект-аналог № 6

ЕMLS ID: 1022386
Даты: введена 07.11.2016, изменена 19.01.2017
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Центральный
Большая Московская ул., 4
Метро: Владимирская (пеш 2м) 50 м.
Кол-во комнат: 5
Тип сделки: Встречка
Цена: 10 990 тыс.руб. (98 тыс.руб./м²), ипотека

Агент: Осокина Н.М.
Агентство: Вектор АН
Телефон офиса: +7 812 622-19-69
Телефон агента: +7 952 355-29-36

Собственность:
Планировка: Смешанно-копир.
Общая пл.: 112,00 м²
Жилая пл.: 75,70 м²
Пл.комнат: 10,4+10,6+15,8+19,1+19,8 м²
Кухня: 11,00 м²

Прихожая:
Коридор:
Здание: Кирпичный; Старый фонд с КР (п.п. 1905; кап.р. 1967)
Этаж: этаж 3/5; потолок 3,20 м.; без лифта
Телефон:
Санузел: Раздельный
Балкон: Нет
Пол: Паркет
Ремонт: Требуется
Ванна:
Гор.вода: Газовая колонка
Мусоропровод: Нет
Вход: Со двора
Вид из окон: Во двор
Плита: газовая

Примечание
99523652936.XC.83:парковка. Дом находится на пешеходной улице. До метро 1 минута. Старый фонд с капитальным ремонтом. Перекрытия металл с деревом. Обновленный фасад. Квартира - гребенка. Все окна квартиры смотрят в один двор. Большой закрытый двор с парковочными местами. 3 собств. Две легкие встречные покупки. Можем указать в договоре полную стоимость квартиры. Чистая аккуратная парадная. НЕТ лифта. Одна комната из 5ти - кладовая. Можно увеличить кухню за счет нее до 22м. ПЕРЕСТРАИРОВОК не было. Подходит под ипотеку. Есть возможность увеличить метраж до 220м за счет соседей (они тоже продают свою квартиру). Звоните!

Описание Фото Карта

Продажа пятикомнатной квартиры, Центральный район, метро Владимирская, Большая Московская улица 4

Продажа квартир - Большая Московская улица 4 город Санкт-Петербург:

Адрес	Кол-во комнат Общ./Жил./Кух./Кор/Прях	Этаж/ Лифт	Цена тыс.руб.	Агент	Телефон
Центральный Большая Московская	4 комн. общ. 183,50, жил. 96,10 (19,9+22,2+18,9+35,1)	3/4 нет	39900 (217 м²)	Richview Realty: Надежда Подошва	+7 931 596-01...

<http://emls.ru/fullinfo/1/1022386.html>

По информации агента компании Вектор АН (Осокина Н.М., тел. +7 952 355-29-36), квартира – коммунальная. Состояние квартиры – удовлетворительное. Общая площадь квартиры – 112,5 кв.м. Встречная покупка подобрана. Стоимость – 10 990 000 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	Квартира		
	Этаж	3	Площадь, м ²
	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 № 78-78-01/0096/2010-395

РЕГИСТРАТОР _____
(подпись)

Козлова В.В.



78-АД 700253

74622185 01.03

Серия А 091840

ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ
Филиал ГУП "ГУИОН" ПИБ Центрального района

Инв. № документа 2775/08 Кадастровый номер 78: _____
Паспорт на квартиру

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

I. Общие сведения о строении литере А
Описательный адрес: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 5
Год постройки 1896
Год последнего капитального ремонта
Этажность: 5(2-4-5) _____, подвал _____, _____, кроме того _____
Материал стен кирпичные
Материал перекрытий _____, _____, _____, _____
_____ чердачных _____ междуэтажных _____ подвальных _____

II. Характеристика квартиры
Квартира расположена на 3 этаже, состоит из 13 комнат, Сжил=373.5 кв.м, Собщ=591.1 кв.м, высота 3.30 м

Благоустройство квартиры:
отопление: центральное ☒, автономное ☐
горячее водоснабжение: центральное ☐, от газовых колонок ☒, дровяных колонок ☐
водопровод ☒; канализация ☒; газоснабжение ☒; электроплиты ☐; мусоропровод ☐
прочее:
наличие в парадной: мусоропровод ☐; лифт ☒

Инвентаризационная стоимость квартиры по состоянию на 01.01.2008 года
составляет 2200444 рублей (два миллиона двести тысяч четыреста сорок четыре рубля)

III. Экспликация к плану квартиры

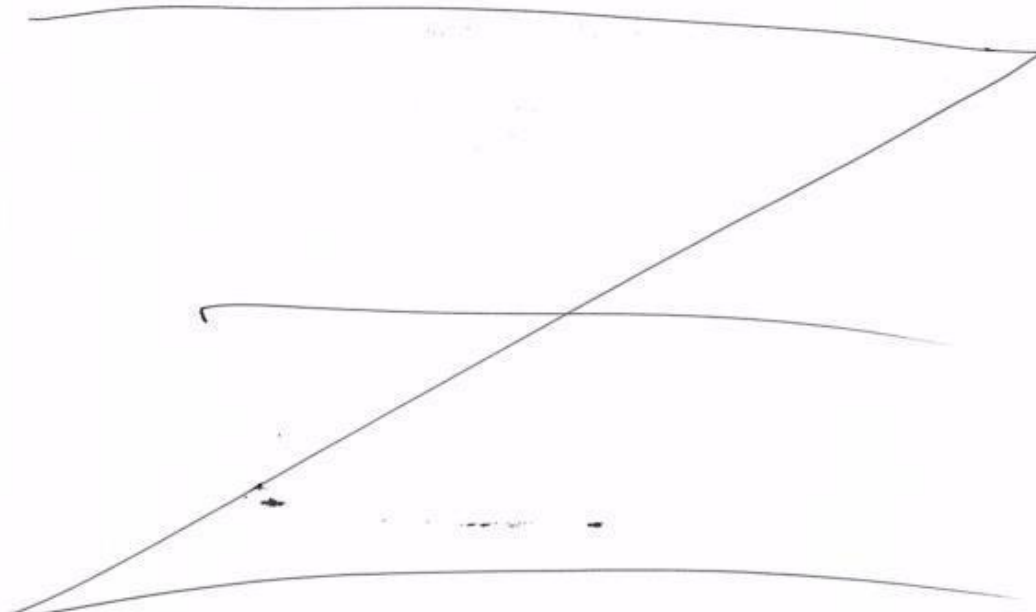
№ п/п	№ части	Наименование части помещения	Общая площадь квартиры, кв.м (до 01.03.05 - площадь квартиры)	В т.ч. площадь, кв.м		Кроме того, приведенная площадь: лоджий, балконов, веранд, террас	Примечание
				Жилая	Вспом.		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	комната	54.3	54.3			под печами 0.60 кв.м
2	2	комната	43.4	43.4			
3	3	комната	35.9	35.9			под 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 1

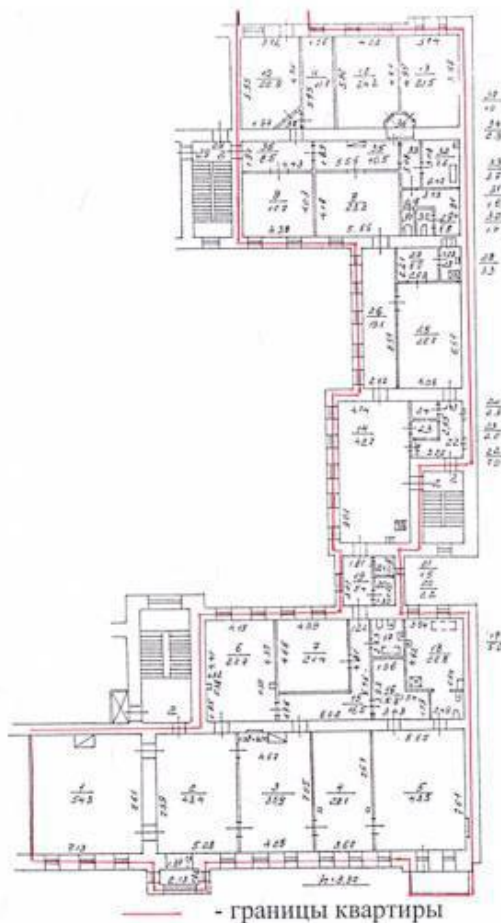
III. Экспликация к плану квартиры

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, приведенная площадь лоджий, балконов, веранд, террас	Примечание
				Жилая	Вспом.		
1	2	3	4	5	6	7	8
13	13	комната	21.5	21.5			
14	14	кухня	42.7		42.7		
15	15	коридор	16.5		16.5		
16	16	коридор	10.8		10.8		
17	17	совм. с/у	5.0		5.0		
18	18	совм. с/у	22.8		22.8		
19	19	коридор	5.4		5.4		
20	20	кладовая	2.2		2.2		
21	21	кладовая	1.5		1.5		
22	22	коридор	7.0		7.0		
23	23	кладовая	2.0		2.0		
24	24	кладовая	2.3		2.3		
25	25	холл	26.7		26.7		
26	26	коридор	19.1		19.1		
27	27	коридор	6.0		6.0		
28	28	совм. с/у	3.3		3.3		
29	29	коридор	6.8		6.8		
30	30	туалет	1.7		1.7		
31	31	туалет	1.6		1.6		
32	32	ванная	7.6		7.6		
33	33	коридор	3.7		3.7		
34	34	тамбур	2.9		2.9		
35	35	коридор	10.5		10.5		
36	36	коридор	8.5		8.5		
37	37	тамбур	1.0		1.0		
Итого:			591.1	373.5	217.6	2.70	



IV. План квартиры



Дополнительные сведения:

Произведено объединение квартир № 2 и № 28 согласно утвержденного МВК Центрального района проекта (протокол № 38 от 13.12.2007г.) и акта приемки работ от 26.02.08г. Вновь образованной квартире присвоен № 2. На момент обследования в ч/п 17,18 сан.тех.приборы не установлены. В результате перепланировки общая площадь квартиры составила 591.1 кв.м, жилая - 373.5 кв.м. Наружные границы объекта изменились.

Паспорт составлен по состоянию на 25 Июня 2008 г.

Исполнитель Соски (Солнцева Т.И.). Изготовлено 02 Июля 2008 г.

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"

ПИБ Центрального района



/Чаузова Г.С./

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

Памятка владельцу:

1. Паспорт на квартиру является обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации прав (ст. 17 Федерального закона от 21.07.97 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).
2. Переустройство и перепланировка жилого помещения подлежат утверждению в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, распоряжением мэра Санкт-Петербурга от 22.08.94 № 872-р «О переустройстве и перепланировке квартир».
- Право на осуществление переустройства и перепланировки принадлежит собственнику помещения или уполномоченному им лицу.
- Переустройство и перепланировка жилых помещений могут производиться только на основании согласованных в установленном порядке проектов.
- Заявления на осуществление переустройства и перепланировки вместе с проектной документацией и иными необходимыми документами подносятся на рассмотрение районной межведомственной комиссии, которая выносит решение о согласовании переустройства и перепланировки.
- Применяемые при переустройстве и перепланировке жилых помещений материалы подлежат утверждению районной межведомственной комиссией.
- Самовольное переустройство и перепланировка жилых помещений, использование их не по назначению влечет ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.