



ООО «АБК-КОНСАЛТ»

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

ОТЧЁТ № 130/17

об оценке рыночной стоимости тринадцатикомнатной квартиры



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

Дата проведения оценки: 01 августа 2017 года

Дата составления отчёта: 01 августа 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.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
4.	ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
4.1.	ПРОЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ, ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	7
5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
6.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	10
7.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
8.	ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
9.	ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ.....	15
10.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
10.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА	16
11.	АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	18
11.1.	АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ	18
11.2.	ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-МАРТЕ 2017 ГОДА.....	21
11.3.	АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	25
12.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
13.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	33
14.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	35
15.	ВЫВОД ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
16.	ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	40
17.	СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	41
18.	ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	42
ПРИЛОЖЕНИЕ 1		43
ПРИЛОЖЕНИЕ 2		45
ПРИЛОЖЕНИЕ 3		52
ПРИЛОЖЕНИЕ 4		58
ПРИЛОЖЕНИЕ 5		63
ПРИЛОЖЕНИЕ 6		74

Дата: «01» августа 2017 г.

Исх. № 130/17

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 Договором на проведение оценки №119-БО от 30.10.2009 г., заключённым между ООО «БАЛТИНВЕСТ УК» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «БАЛТИНВЕСТ – Российская недвижимость» и ООО «АБК-Консалт», мы произвели оценку рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 2, по состоянию на 01 августа 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 августа 2017 года составляет округленно (НДС не облагается):

101 200 000 (СТО ОДИН МИЛЛИОН ДВЕСТИ 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	Договор на проведение оценки №119-БО от 30.10.2009 г.
Дата оценки	01 августа 2017 года
Дата осмотра	26 июля 2017 года
Номер и дата отчета	№ 130/17 от 01 августа 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	101 200 000 (СТО ОДИН МИЛЛИОН ДВЕСТИ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки после согласования (НДС не облагается)¹	101 200 000 (СТО ОДИН МИЛЛИОН ДВЕСТИ 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. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, состав объекта оценки, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	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.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности (100% долей) владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "БАЛТИНВЕСТ – Российская недвижимость".
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты настоящей оценки будут использованы в целях, предусмотренных ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах".
Вид стоимости	Рыночная стоимость (сравнительный подход). Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".
Дата оценки	01 августа 2017 г.
Дата осмотра	26 июля 2017 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – "Оценщик") и подготовившие Отчёт об оценке рыночной стоимости имущества (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями ООО "АБК-Консалт", имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости. 2. В процессе подготовки Отчёта Оценщик исходит из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставляемой в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. 3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо ограничений (обременений) кроме тех, которые оговорены в Отчёте. 4. Оценщик производит визуальную инспекцию объекта оценки и отмечает в отчёте все видимые важные дефекты, которые могут быть замечены. Оценщик не несёт ответственность за оценку состояния объекта, которую невозможно обнаружить иным путём, кроме обычного визуального осмотра или путём изучения технической документации. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщика не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения. 5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки. 6. Отчёт содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчёте стоимости. 7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. 8. Информация, полученная Оценщиком от третьих лиц и содержащаяся в настоящем Отчёте, была получена из источников, достоверных и надёжных согласно мнению Оценщика. 9. Оценщик не производит химическую, радиационную, биологическую экспертизу земельного участка, относящегося к объекту оценки. Предполагается, что отсутствует химическое, радиационное, биологическое загрязнение данного земельного участка. 10. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут разглашать содержание настоящего Отчёта без предварительного письменного согласования, если это не связано со стороны Заказчика с целями проведенной оценки. 11. Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы соблюдены, если не указано иное. 12. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта в целом, все промежуточные расчётные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают рыночные экономические отношения. 13. В Отчете приводится итоговый результат оценки рыночной стоимости объекта оценки, без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость. 14. Поскольку на стадии заключения договора не представляется возможным выявить все ограничения и обременения, то прочие ограничения (обременения), допущения будут указаны в соответствующем разделе Отчёта.

3. 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.

4. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

4.1. 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».

5. 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, лит. А, оф. 322. Почтовый адрес: 197342, г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, лит. А, 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, 3-ий подъезд, 2-й этаж.</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, лит. А, 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>

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.
--	--

6. 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.

7. 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.

8. 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 – 220 217 чел. (по данным Управления Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области на 01.01.2017 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 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 Александровской 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»</p>

	и «Владимирская» – 600 м, до станций метро «Площадь Восстания», «Гостиный Двор», «Невский проспект» – 1 км. 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

9. 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	-

10. 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 подъезд 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.

10.1. 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.

11. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

11.1. Анализ социально-экономической обстановки в России

Главные выводы из анализа социально-экономического развития в 2016 году:

Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1% в 2016 г. до 3,4% в 2017 г. и до 3,6% в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5%. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5% в 2017 году и 3,7% в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2% г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1%. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9% г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5%, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6%, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1% г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5% г/г, в 2016 году рост составил 1,5% г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4% (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3% м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6%.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4% г/г, а в целом за год 4,8%. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2% м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3% г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3% и -13,5% г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3% г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4% г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4% м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике – на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4%, в среднем за год потребительские цены выросли

на 7,1% (в 2015 году – 12,9% и 15,5% соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3% (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4%).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3% от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2% от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5% от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8%).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6%.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1% г/г, в ноябре – 6,0% г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9%.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь - 5,9% г/г против -4,1% г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5% м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2%.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2% м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3%.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2% г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4% г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0% г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0% г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2% г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9% относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2%, импорт – на 0,8%. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9% к 2015 г.

Валовой внутренний продукт

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232,6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2,8% г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0,9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199,7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0,7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП

изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0,2% г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддерживали инвестиционный (3,3% г/г) и внешний спрос (2,3% г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8% г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, 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 декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично компенсировано ростом ненафтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5%, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9%) и составили 10,3% ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6% ВВП. Увеличение ненафтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1%, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11%. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5%.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6%, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4%. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9% ВВП против 10951,91 млрд. руб. – на начало 2016 года (13,1% ВВП).

Таблица 4

Основные показатели развития экономики, % г/г

	2015 год		2016 год			
	декабрь	январь-декабрь	ноябрь	декабрь	декабрь м/м*	январь-декабрь
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,5	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 ⁶⁾	47054 ⁷⁾		36703 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5		279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3		191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С устранением сезонности

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Ноябрь, декабрь - в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – 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.

⁸⁾ По методологии платёжного баланса.

⁹⁾ Оценка Банка России.

Источник информации: Министерство экономического развития Российской Федерации, economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/resources/9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8/monitor1-12.pdf

11.2. Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области в январе-марте 2017 года

В I квартале 2017 года в Санкт-Петербурге отмечалось увеличение объемов промышленного производства и жилищного строительства, в Ленинградской области незначительно увеличился объем продукции сельского хозяйства, а показатели промышленности и ввода жилья снизились. На потребительском рынке в Санкт-Петербурге третий год фиксируется снижение оборота розничной торговли, в Ленинградской области наметился устойчивый рост. В числе других позитивных тенденций продолжилось замедление роста потребительских цен, снижение числа зарегистрированных безработных и умеренный прирост реальной заработной платы.

Промышленное производство

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в промышленности составил в январе–марте 2017 года в Санкт-Петербурге 587 млрд. рублей, что в действующих ценах на 11,7% больше соответствующего периода 2016 года, в Ленинградской области – 215 млрд. рублей, на 3,2% больше.

Индекс промышленного производства в январе–марте 2017 года по сравнению с соответствующим периодом 2016 года составил в Санкт-Петербурге – 102,0%, в Ленинградской области – 95,7%.

В Санкт-Петербурге увеличение объемов выпуска в обрабатывающих производствах на 2,6%, на долю которых приходилось 89% объемов промышленности города, было обусловлено ростом производства резиновых и

пластмассовых изделий на 40%; автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 34% за счет увеличения выпуска легковых автомобилей на 38%.

Увеличение объемов выпуска зарегистрировано в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, на 9%; в производстве пищевых продуктов – на 7% за счет увеличения переработки и консервирования рыбы на 22%, производства какао, шоколада и сахаристых кондитерских изделий, а также готовых пищевых продуктов и блюд – на 20%, продуктов мукомольной и крупяной промышленности – на 10%, хлеба и хлебобулочных изделий недлительного хранения – на 9%.

В то же время в январе–марте 2017 года в промышленности города наблюдалось снижение производства мебели на 26%; химических веществ и химических продуктов – на 18%; прочей неметаллической минеральной продукции – на 8%, за счет сокращения выпуска гипса (на 15%), стекла и изделий из стекла (на 14%), изделий из бетона для использования в строительстве (на 12%).

В Ленинградской области определяющее влияние на снижение объемов промышленного производства оказало уменьшение выпуска табачных изделий в 1,7 раза вследствие принимаемых с 2014 года мер по сокращению потребления населением Российской Федерации табака и табачных изделий.

Вместе с тем, в отдельных видах обрабатывающих производств области в I квартале 2017 года наблюдалась положительная динамика. Объемы производства пищевых продуктов выросли на 16 % за счет увеличения выпуска хлебобулочных и мучных кондитерских изделий на 25%, колбасных изделий – на 22%, мясных (мясосодержащих) консервов – на 17%; отмечался рост в производстве напитков на 13%.

Объемы металлургического производства выросли на 45%; выпуск электрического оборудования – на 30% за счет увеличения производства электрической распределительной и регулирующей аппаратуры (в 2,4 раза), волоконно-оптических кабелей (в 1,7 раза). Производство одежды выросло в 1,5 раза, мебели – на 43%.

Строительство

В январе–марте 2017 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области отмечалось сокращение объема работ по виду деятельности «строительство»: в городе выполнено работ на 65 млрд. рублей, что на 9,1% меньше, чем в аналогичном периоде 2016 года; в Ленинградской области – на 10 млрд. рублей, что на 17,1% меньше, чем за I квартал 2016 года.

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО. В Санкт-Петербурге в январе–марте 2017 года введено жилых домов на 24% больше, чем в январе–марте 2016 года, что составило 1,1 млн. кв. м общей площади (23,4 тыс. квартир). В числе активно застраиваемых районов города были: Приморский – 245 тыс. кв. м, Невский – 158 тыс. кв. м и Выборгский район – 147 тыс. кв. м, на долю которых приходилось 49% общего ввода жилья в городе. В расчете на 1000 жителей Санкт-Петербурга введено 211 кв. м общей площади. Населением за счет собственных средств и с помощью кредитов банков построено 224 дома общей площадью 23 тыс. кв. м (2,1% от общего ввода).

В Ленинградской области объем введенного жилья снизился на 1,3% по сравнению с январем–мартом 2016 года и составил 851 тыс. кв. м (20,2 тыс. квартир), в том числе во Всеволожском районе построено 707 тыс. кв. м жилья. В расчете на 1000 жителей в Ленинградской области введено 475 кв. м общей площади. Населением за счет собственных средств и с помощью кредитов банков построено 355 домов общей площадью 46 тыс. кв. м (5,4% от общего ввода).

ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ И СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ. В январе–марте 2017 года в Санкт-Петербурге в результате нового строительства и реконструкции введены в действие 27 объектов, в том числе 2 трансформаторные подстанции, водоводы и сети протяженностью 5,8 км, общетоварные склады общей площадью 2,0 тыс. кв. м, капитальные гаражи на 445 машино-мест, гостиницы в Петроградском и Центральном районах; бизнес-центры в Колпинском и Фрунзенском районах.

В Ленинградской области введено в действие 50 объектов, в том числе здание для птичника по разведению индейки, газопроводы протяженностью 1,1 км, нефтеемкости – 240 куб. м, общетоварные склады общей площадью 31,2 тыс. кв.м, капитальные гаражи на 657 машино-мест. Введены предприятия торговли на 7,8 тыс. кв. м торговой площади, амбулаторно-поликлиническая организация в Кировском районе, одна школа и 5 детских садов во Всеволожском районе, физкультурно-оздоровительный комплекс в Приозерском районе.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства Ленинградской области в январе–марте 2017 года составил 17,1 млрд. рублей или 100,3% к уровню января–марта 2016 года (годом ранее рост составил 103,4%).

Транспорт

ПЕРЕВОЗКИ ГРУЗОВ И ПАССАЖИРОВ. В Санкт-Петербурге объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составил 1,0 млн. тонн, что на 18,3% больше, чем в I квартале 2016 года; в Ленинградской области – 2,4 млн. тонн, на 17,6% больше.

Объем перевозок пассажиров Санкт-Петербурга автобусами по маршрутам регулярных перевозок составил 134,4 млн. человек, что на 1,4% больше, чем в I квартале 2016 года. В Ленинградской области автобусами перевезено 14,0 млн. человек, на 10,3% меньше, чем в I квартале 2016 года.

ДОРОЖНО-ТРАНСПОРТНЫЕ ПРОИСШЕСТВИЯ. По предварительным данным Управления государственной инспекции безопасности дорожного движения ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и

Ленинградской области, аварийность дорожного движения в I квартале 2017 года в городе увеличилась, в области – снизилась.

В Санкт-Петербурге ежедневно регистрировалось в среднем 15 происшествий против 14 – в I квартале 2016 года. В целом за три месяца 2017 года было зарегистрировано 1,4 тыс. ДТП, что на 79 происшествий больше, чем за аналогичный период 2016 года.

В Ленинградской области в среднем регистрировалось 6 происшествий в день против 7 – годом ранее; в целом за I квартал 2017 года зарегистрировано 541 ДТП, что на 73 случая меньше, чем в I квартале 2016 года.

Изменилась тяжесть последствий ДТП (соотношение числа погибших к общему числу пострадавших в ДТП человек): в городе этот показатель уменьшился на 0,7 процентного пункта, в области – увеличился на 3 п.п.

Потребительские цены

В январе–марте 2017 года в Санкт-Петербурге индекс потребительских цен составил 101,9% (в январе–марте 2016 года – 102,7%), в Ленинградской области – 101,2% (102,6%).

Прирост цен на продовольственные товары составил в Санкт-Петербурге 2,0%, в Ленинградской области – на 1,9%, что ниже прироста цен в 2016 году, соответственно, в 1,9 и 1,6 раза.

В I квартале наибольший прирост цен традиционно отмечался на плодоовощную продукцию: в городе – на 8,7%, в области – на 10,3% (в I квартале 2016 года – 11,0% и 10,4%, соответственно).

Прирост цен на непродовольственные товары в Санкт-Петербурге составил 1,3%, в Ленинградской области – 0,9%.

Прирост цен на платные услуги населению в Санкт-Петербурге составил 2,7%, в Ленинградской области – 0,6%. Отмечался рост тарифов на услуги пассажирского транспорта в городе – 16,8%, в области – 6,5% и жилищного хозяйства – 3,5% и 1,5%. Возросли цены на санаторно-оздоровительные услуги – 3,2% и 1,9%, медицинские – 1,9 и 2,9, бытовые услуги – 0,8% и 1,0%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг, применяемого для проведения межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения, в ценах марта 2017 года составила в Санкт-Петербурге – 16022,2 рубля (15 -е место среди всех субъектов РФ), в Ленинградской области – 15059,8 рубля (23-е место). По сравнению с декабрем 2016 года стоимость набора возросла в городе на 2,7%, в области – на 1,4%.

Потребительский рынок

ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ в Санкт-Петербурге составил 297,0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 0,6% меньше, чем в январе–марте 2016 года, в Ленинградской области – 82,3 млрд. рублей, что на 2,2% больше. В структуре оборота розничной торговли Санкт-Петербурга по-прежнему преобладали непродовольственные товары – 64% (в январе–марте 2016 года – 62%), в области их доля составляла 54% против 48% годом ранее.

На 1 апреля 2017 года объем товарных запасов в организациях розничной торговли составил в Санкт-Петербурге 95,1 млрд. рублей, в Ленинградской области – 20,5 млрд. рублей, что обеспечит работу этих предприятий в городе на 38 дней, в области на 36 дней. По сравнению с 1 апреля 2016 года объем товарных запасов увеличился в Санкт-Петербурге на 24,8%, в Ленинградской области на 21,0%.

ОБОРОТ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ в Санкт-Петербурге составил 15,7 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 1,4% меньше, чем в январе–марте 2016 года, в Ленинградской области – 3,6 млрд. рублей или на 5,0% меньше.

Финансы

ИСПОЛНЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОГО БЮДЖЕТА. На 1 марта 2017 года, по данным комитетов финансов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, консолидированный бюджет города исполнен с профицитом 0,1 млрд. рублей, консолидированный бюджет области – с дефицитом 1,4 млрд. рублей.

Доходы бюджета увеличились по сравнению с январем–февралем 2016 года в Санкт-Петербурге на 17,8%, в Ленинградской области – на 19,7% и составили, соответственно 56,3 млрд. рублей и 11,2 млрд. рублей.

Расходы увеличились в городе на 16,9%, в области – на 5,5% и составили, соответственно, 56,2 и 12,6 млрд. рублей.

На социально-культурные мероприятия за январь–февраль 2017 года было израсходовано в городе 74%, в области 78% от общей суммы расходов бюджетов (в январе–феврале 2016 года, соответственно, 73% и 70%).

НАЛОГОВЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ. Объем налоговых поступлений в номинальном выражении был выше, чем в январе–марте 2016 года: в городе – на 21,9%, в области – на 44,9%. По данным Федеральной налоговой службы на 1 апреля 2017 года Санкт-Петербург обеспечил поступление в бюджетную систему Российской Федерации 283,4 млрд. рублей налогов и сборов, Ленинградская область – 99,5 млрд. рублей, из которых 38% в городе и 29% в области поступило в консолидированные бюджеты субъектов Федерации.

ФИНАНСЫ ОРГАНИЗАЦИЙ (наблюдаемых видов экономической деятельности, без субъектов малого предпринимательства). В Санкт-Петербурге за январь–февраль 2017 года убыток допустили 27% организаций, их число по сравнению с аналогичным периодом 2016 года уменьшилось на 8,5%, общий размер убытка сократился на 25,7%. При этом сальдированный финансовый результат возрос в номинальном выражении на 44,5% и составил 71 млрд. рублей.

В Ленинградской области убыточными были 32% организаций. По сравнению с соответствующим периодом 2016 года их количество уменьшилось на 11,5%, общий размер убытка сократился на 23,6%. Сальдированный финансовый результат составил 21 млрд. рублей, что на 13,1% больше, чем в январе–феврале 2016 года.

Доля организаций, имеющих просроченную кредиторскую задолженность, по итогам февраля 2017 года составила в городе 6,7%, в области – 16,2%.

Уровень жизни населения

В январе–феврале 2017 года реальные денежные доходы, рассчитанные с учетом индекса потребительских цен, в Санкт-Петербурге снизились по сравнению с аналогичным периодом 2016 года на 5,6%, в Ленинградской области – увеличились на 0,7%; общий объем денежных доходов составил, соответственно, 336 млрд. рублей и 92 млрд. рублей.

ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА. В январе–феврале 2017 года прирост номинальной заработной платы в Санкт-Петербурге составил 10,1%, в Ленинградской области – 5,4% к уровню января–февраля 2016 года.

По сравнению со средним показателем по России (35,6 тыс. рублей) среднемесячная заработная плата была выше в Санкт-Петербурге на 39%, в Ленинградской области – на 0,1% и составила, соответственно, за январь–февраль 2017 года 49,4 тыс. рублей и 35,6 тыс. рублей.

Реальная заработная плата в январе–феврале 2017 года по сравнению с январем–февралем 2016 года увеличилась в городе на 5,3%, в области – на 0,5%, в аналогичном периоде предыдущего года в Санкт-Петербурге возросла на 0,1%, в Ленинградской области отмечалось снижение на 4,8%.

По состоянию на 1 апреля 2017 года общая сумма просроченной задолженности по заработной плате в организациях наблюдаемых видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составила в Санкт-Петербурге 81,9 млрд. рублей, в Ленинградской области – 76,8 млрд. рублей. Основной объем задолженности в городе и в области образовался на промышленных предприятиях обрабатывающих производств и составил в городе 52,6 млрд. рублей (64% от общей суммы задолженности), в области – 44,6 млрд. рублей (58%).

ЗАНЯТОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ. Средняя численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) в феврале 2017 года составила в Санкт-Петербурге 1467 тыс. человек, в Ленинградской области – 369 тыс. человек и по сравнению с февралем 2016 года увеличилась в городе на 3,5%, в области – на 5,1%.

В марте 2017 года уровень зарегистрированной безработицы в городе и области, как и годом ранее, был ниже среднероссийского (1,2%) и составил на конец марта 2017 года в Санкт-Петербурге 0,4% к численности рабочей силы, в Ленинградской области – 0,5%.

К концу марта 2017 года в государственных учреждениях службы занятости населения на учете состояло в Санкт-Петербурге 28,5 тыс. граждан, не занятых трудовой деятельностью, ищущих работу, в Ленинградской области – 5,9 тыс. человек; из них, соответственно, 12,1 тыс. (42%) и 4,4 тыс. человек (75%) имели статус безработного. Численность официально зарегистрированных безработных увеличилась за период с января по март 2017 года в городе на 3%, в области – на 9%. В числе безработных доля женщин сложилась в Санкт-Петербурге и в Ленинградской области на одном уровне – 51%; граждан в возрасте 16–29 лет, соответственно, 16% и 18%. Средняя продолжительность зарегистрированной безработицы составила в городе 5,0 месяца, в области – 4,3 месяца.

Нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, состоящего на учете в государственных учреждениях службы занятости, на одну заявленную вакансию на конец марта 2017 года по сравнению с мартом 2016 года в Санкт-Петербурге осталась без изменений и составила 0,7 человека, в Ленинградской области снизилась с 0,4 до 0,3 человека.

В январе–марте 2017 года при содействии государственных учреждений службы занятости населения в Санкт-Петербурге были трудоустроены 15,1 тыс. человек, в Ленинградской области – 2,6 тыс. человек, из них безработные составляли, соответственно, 14% и 46%.

Демография

По предварительной оценке, на 1 марта 2017 года численность постоянного населения в Санкт-Петербурге составила 5 млн. 291 тыс. человек, в Ленинградской области – 1 млн. 793 тыс. человек. Отмечалось снижение рождаемости и сокращение смертности населения.

По данным текущего учета населения, в январе–феврале 2017 года в Санкт-Петербурге родились 10,1 тыс. детей, что на 905 человек меньше, чем в соответствующем периоде 2016 года, в Ленинградской области – 2,3 тыс. детей, на 161 человека меньше. Общий показатель рождаемости в городе снизился на 8%, в области – на 6% и составил, соответственно, 11,8 и 8,0 родившихся на 1000 человек населения.

Естественная убыль населения в январе–феврале 2017 года по сравнению с соответствующим периодом 2016 года в Санкт-Петербурге увеличилась на 354 человека, в Ленинградской области снизилась на 68 человек.

*Источник информации: Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области,
[petrostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/petrostat/resources/2f20f50041011902ae79afa3e1dde74c1_%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0%D0%BB_2017.pdf](http://petrostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/petrostat/resources/2f20f50041011902ae79afa3e1dde74c1/_%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0%D0%BB_2017.pdf)*

11.3. 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 июнь 2017 года

В июне средняя цена предложения квадратного метра типового жилья в Петербурге увеличилась на один процент – до 99 119 рублей.

За год цены выросли на 3,1%. Их увеличение сопровождалось сокращением предложения (10,6% – в июне, 46% – за год), что вполне соответствует законам рыночной экономики.

В июне рубль потерял по отношению к доллару 1,1%, а к евро – 2,5%. Так что в пересчете на доллары цены увеличились всего лишь на 0,3%, а в евро и вовсе снизились на 1,3%. За год цены в валюте прибавили более 17%.

Отставание от максимальных предкризисных цифр сентября 2008 г. в рублях составляет 1,7%, в долларах – 57%, в евро – 44,8%.

Таблица 5

Динамика цен за кв.м жилья

Месяц	Рубль	USD	Euro	Кол-во предложений (в среднем за неделю)
Июнь 2016	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
Январь 2017	98 067	1 636	1 538	5 351
Февраль	97 644	1 673	1 570	5 648
Март	97 119	1 665	1 561	5 319
Апрель	98 168	1 742	1 633	6 076
Май	98 116	1 711	1 554	5 368
Июнь	99 119	1 717	1 534	4 799

В июне подорожали преимущественно небольшие квартиры, а за год – все, кроме самых крупных.

Таблица 6

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

Кол. комнат	2016							2017						Изменение цен			Июнь (\$)	Изменение за месяц (\$)
	Июнь	Июль	Авг.	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	Янв.	Февр.	Март	Апр.	Май	Июнь	За месяц	За год	После сент. 08		
1	104 454	104 651	104 813	105 506	105 145	104 605	105 222	105 458	106 070	105 734	105 829	106 075	106 721	646	2 267	-1 144	1 849	0
2	95 429	95 850	95 436	95 718	95 153	95 334	95 850	96 456	95 841	95 032	96 879	96 514	97 701	1 187	2 272	-3 436	1 691	9
3	89 589	90 145	90 809	90 079	90 517	90 756	92 286	92 827	91 260	91 273	92 423	92 285	93 624	1 339	4 035	-2 345	1 621	12
4	90 586	88 579	89 615	90 539	89 677	90 781	91 959	93 717	91 157	90 156	91 045	91 451	92 699	1 248	2 113	-3 097	1 607	12
5	89 198	87 065	88 822	88 160	87 701	90 435	91 673	91 799	90 596	95 745	89 927	91 743	91 581	-162	2 383	-4 148	1 589	-10
6	80 848	85 110	90 022	97 877	90 339	88 973	97 469	87 485	91 148	88 438	94 203	89 301	87 710	-1 591	6 862	-9 330	1 524	-34
7 и более	90 958	91 275	86 854	91 321	85 901	94 114	96 512	99 840	95 042	99 987	81 952	76 503	77 494	991	-13 464	-22 185	1 327	-8

В первый месяц лета цены выросли в девяти городских районах из тринадцати. Наиболее заметно – в Адмиралтейском, Центральном и Московском. В шести районах цены превышают 100 000 рублей за «квадрат»: к Московскому и центральному районам в июне примкнул Приморский. Лидирует Центральный район.

Таблица 7

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

Район	2016							2017						Изменение цен			Июнь (\$)	Изменение за месяц (\$)
	Июнь	Июль	Авг.	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	Янв.	Февр.	Март	Апр.	Май	Июнь	За месяц	За год	После сент. 08		
Адмиралтейский	97 895	100 673	97 793	97 184	97 421	99 304	99 176	98 545	96 588	97 453	100 696	100 510	104 716	4 206	6 820	4 619	1 805	53
Василеостровский	103 392	104 665	104 818	104 936	106 998	107 245	107 730	106 862	108 623	108 732	110 403	108 967	109 833	866	6 441	2 826	1 903	2
Выборгский	93 607	93 734	94 164	93 831	94 429	94 310	95 546	96 415	97 322	96 496	95 335	95 836	96 146	310	2 540	-5 874	1 665	-5
Калининский	92 399	91 460	92 689	93 822	92 557	92 063	92 073	93 349	91 499	90 952	93 574	92 500	91 878	-622	-521	-8 322	1 591	-22
Кировский	91 242	93 682	93 609	92 750	92 095	90 679	90 254	89 557	90 522	90 246	91 019	90 513	90 378	-135	-864	-7 097	1 566	-12
Красногвардейский	89 143	90 279	90 269	90 293	89 925	89 402	89 227	88 166	88 750	88 837	90 288	91 157	91 404	247	2 261	-7 710	1 583	-7
Красносельский	88 951	89 941	90 224	90 109	90 660	88 639	89 445	89 020	88 834	88 085	89 420	89 344	90 002	658	1 051	-6 350	1 558	1
Московский	106 251	106 092	106 947	106 073	105 716	107 660	108 072	107 387	107 024	105 987	106 662	106 030	108 029	1 999	1 778	2 538	1 870	23
Невский	91 515	90 525	90 753	90 650	91 108	91 389	90 161	90 886	90 552	90 798	91 459	90 902	90 723	-179	-792	-8 333	1 570	-15
Петроградский	104 112	106 393	103 659	107 593	105 883	105 422	108 023	107 194	106 395	106 293	105 025	108 579	109 004	425	4 892	6 596	1 888	-6
Приморский	98 197	99 192	99 532	100 001	99 380	99 787	100 765	102 117	100 882	100 030	101 516	99 525	100 084	559	1 888	-838	1 735	0
Фрунзенский	92 035	92 202	92 530	93 106	92 188	92 766	92 614	92 867	92 177	93 484	94 078	93 689	92 447	-1 242	413	-4 582	1 602	-32
Центральный	110 051	108 229	107 920	109 271	108 268	109 545	111 386	112 042	112 886	111 429	112 428	113 259	116 173	2 914	6 121	12 938	2 012	38

Подорожали все категории домов, кроме сталинских. В современных кирпичных и монолитных домах, а также в «сталинках» квадратный метр предлагают дороже 100 000 рублей.

В нижней части ценового рейтинга находятся все панельные дома.

Таблица 8

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

Категория дома	2016							2017						Изменение цен			Июнь (\$)	Изме- нение за месяц (\$)
	Июнь	Июль	Авг.	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	Янв.	Февр.	Март	Апр.	Май	Июнь	За месяц	За год	После сент. 08		
Старый фонд без капремонта	91 662	91 282	91 026	91 472	91 767	93 547	96 062	94 443	94 817	95 909	94 434	94 119	94 461	342	2 799	-4 290	1 633	-10
Старый фонд с капремонтом	98 121	98 169	98 475	99 885	98 787	100 422	101 918	99 368	97 717	98 431	99 334	97 576	97 964	388	-158	-5 458	1 698	-3
Сталинские дома	101 148	99 716	100 672	102 350	101 538	104 116	103 007	101 895	100 442	100 434	103 598	104 059	101 578	-2 481	430	-4 505	1 759	-55
Кирпичные «хрущевки»	91 730	93 578	94 269	94 674	92 919	92 457	91 796	91 706	94 170	94 284	92 820	92 536	93 544	1 008	1 814	-11 160	1 622	9
Панельные «хрущевки» и «брежневки»	85 061	85 011	84 854	85 273	84 725	84 345	84 250	84 855	84 630	84 776	85 598	84 920	85 117	197	56	-12 452	1 473	-7
«Корабли»	84 539	83 930	85 449	87 042	86 885	86 269	87 204	87 221	85 175	84 982	85 400	85 167	86 010	843	1 471	-11 629	1 490	5
Другие панельные многоэтажные дома	90 170	90 474	90 685	90 935	90 699	90 731	90 759	91 965	91 248	90 796	91 167	89 474	90 029	555	-142	-10 277	1 560	0
Современные кирпичные и монолитные дома	101 832	101 966	102 220	101 978	101 894	101 693	101 709	101 885	106 466	105 997	106 305	106 897	108 130	1 233	6 299	7 082	1 872	8

На конец июня 2017 года максимальное количество предложений студий и однокомнатных квартир, выставленных на продажу, зафиксировано в диапазоне от 27 до 42 кв. м общей площади, что занимает 70,4% от всего объема по указанному типу. В сегменте двухкомнатных квартир максимальное предложение объектов приходится на диапазоны от 40 до 50 кв. м и от 50 до 60 кв. м, в сумме они составляют 66,0%. По трехкомнатным максимальное число предложений объектов находится в диапазоне общей площади от 55 до 85 кв. м, это 62,0% 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 64,7% рынка, трехкомнатные – 26,8%, многокомнатные – 8,4% от общего объема.

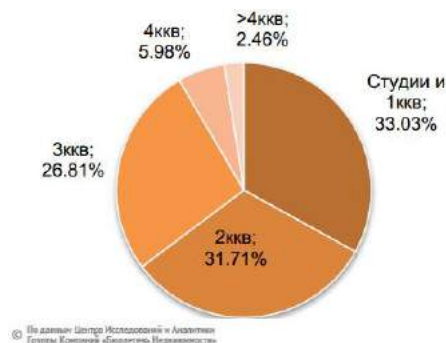


Рис. 2. Структура предложения по типам квартир, % от общего объема

В предложении с разбивкой по типу дома в июне 2017 г., как и в мае 2017 г., преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля на конец июня 2017 г. составляет 44,5%. Также наибольший объем в структуре предложения занимают панельные дома старой постройки – 25,0% от всего рынка. Меньший процент приходится на квартиры в домах старого фонда без капитального ремонта.



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

В структуре предложения по районам на конец июня лидирующие позиции занимают Приморский, Невский и Выборгский районы Петербурга – 12,1%, 10,5% и 10,4% соответственно от всего объема рынка вторичных квартир. Минимальную долю составляет предложение в Адмиралтейском районе – 3,4% от общего объема выставленных на продажу квартир.

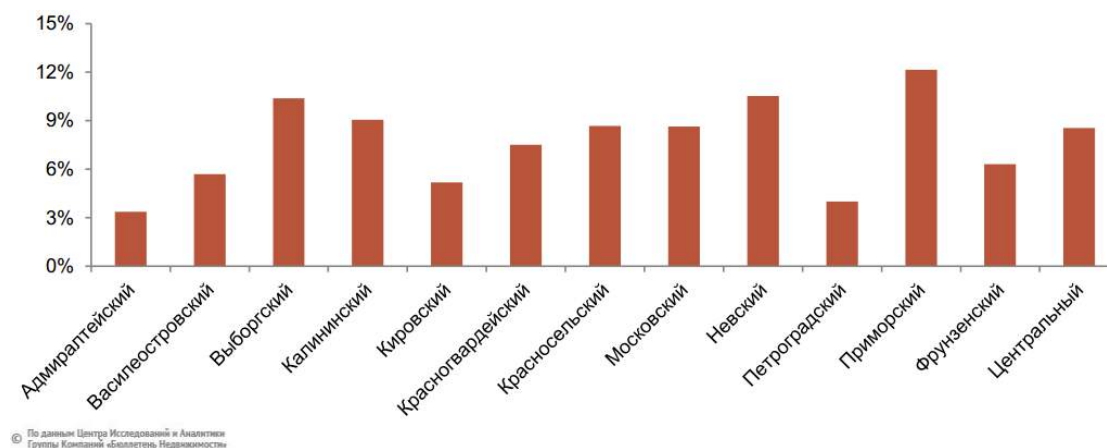


Рис. 4. Структура предложения по районам, % от общего объема

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/244-v-pogonyu-za-dollarom;
www.bn.ru/uploads/2017_07/vtorithcniryynok_iyun2017goda.pdf

Основные выводы:

- В июне средняя цена предложения квадратного метра типового жилья в Петербурге увеличилась на 1% и составила 99 119 рублей.
- Основным фактором, влияющим на стоимость жилой недвижимости, является местоположение. Наибольшая стоимость 1 кв.м жилья в Центральном (116 173 руб.), Василеостровском (109 833 руб.), Петроградском (109 004 руб.), Московском (108 029 руб.), Адмиралтейском (104 716 руб.) и Приморском (100 084 руб.) районах.
- Самый дорогой «квадрат» – в современных кирпичных и монолитных домах (108 130 руб.) и «сталинках» (101 578 руб.). В нижней части ценового рейтинга – панельные пятиэтажки (85 117 руб.) и «корабли» (86 010 руб.).
- В структуре предложения на вторичном рынке квартир по-прежнему преобладают студии и однокомнатные квартиры (33,03%) и двухкомнатные квартиры (31,71%).
- В предложении с разбивкой по типу дома в июне 2017 г., как и в мае 2017 г., преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля на конец июня 2017 г. составляет 44,5%. Также наибольший объем в структуре предложения занимают панельные дома старой постройки – 25,0% от всего рынка.
- В структуре предложения по районам на конец июня лидирующие позиции занимают Приморский, Невский и Выборгский районы Петербурга – 12,1%, 10,5% и 10,4% 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 I и II кварталов 2017 года

Предложение

По итогам I квартала 2017 г. свободное предложение элитного жилья составило 143 тыс. кв.м. или 1,1 тыс. квартир. По сравнению с аналогичным периодом 2016 г. показатель сократился на 21%. В феврале 2017 г. были получены разрешения на ввод в эксплуатацию двух крупных жилых комплексов, расположенных в Петроградском районе - «Леонтьевский мыс» и «Привилегия». Совокупная площадь сданных квартир составила 111,6 тыс. кв.м.

Поскольку в I квартале 2017 г. были завершены продажи в единственном на Васильевском острове элитном жилом комплексе «Гранвиль», предложение элитного жилья распределилось между тремя остальными центральными районами. Основная доля оставшихся в продаже квартир сконцентрирована в Петроградском районе – 60% предложения.

Помимо жилого комплекса «Гранвиль» продажи завершились еще в двух объектах - «Смольный проспект. Исторические дома» (девелопер «ЮИТ») и «Смольный парк» - блоки 2, 5, 6 (девелопер ГК «ЛСР»).



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

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

В настоящее время на рынке остается 6% нереализованных квартир в жилых комплексах, введенных в эксплуатацию ранее 2015 г. С каждым кварталом ликвидность данных объектов сокращается. Несмотря на то, что элитные покупатели предпочитают приобретать жилье в высокой степени готовности, либо уже готовое к проживанию, популярность данных объектов падает. Проекты начинают морально устаревать и перестают соответствовать новым требованиям спроса. Средняя доля нереализованных квартир в каждом из данных объектов составляет около 30%.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

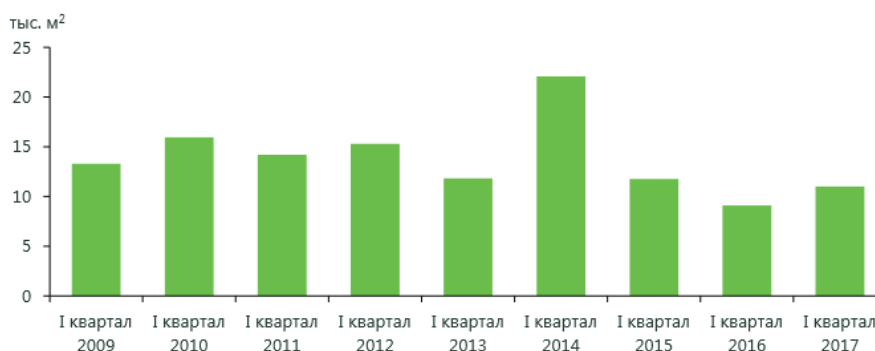
Рис. 6. Распределение предложения элитного жилья по районам

По итогам первого полугодия суммарная площадь представленных в продаже квартир составила 150 тыс.кв.м. 75% предложения элитного жилья сконцентрировано на Крестовском и Петровском островах, а также в локации Литейного проспекта.

До конца 2017 года запланировано к вводу в эксплуатацию 3 комплекса жилой площадью 105 тыс.кв.м.

Спрос

По итогам I квартала 2017 г. продажи элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга выросли на 21% по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. По итогам квартала было продано 11 тыс. кв.м элитного жилья (88 квартир).



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

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

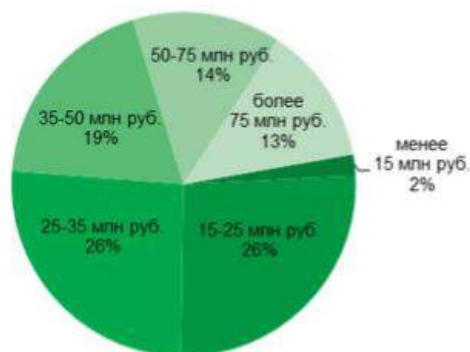
Несмотря на то, что в настоящее время на рынке представлено большое число объектов верхнего ценового сегмента, в них были зафиксированы продажи. Ярким примером служит клубный дом Art View House на наб. р. Мойки, д. 102, в котором было реализовано 2 квартиры совокупной площадью 409 кв.м.

Основное количество сделок было совершено в объектах, расположенных в локациях Крестовского острова, Литейного проспекта и Таврического сада – более 80% от совокупной площади реализованных квартир.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Рис. 8. Структура спроса элитных квартир по локациям

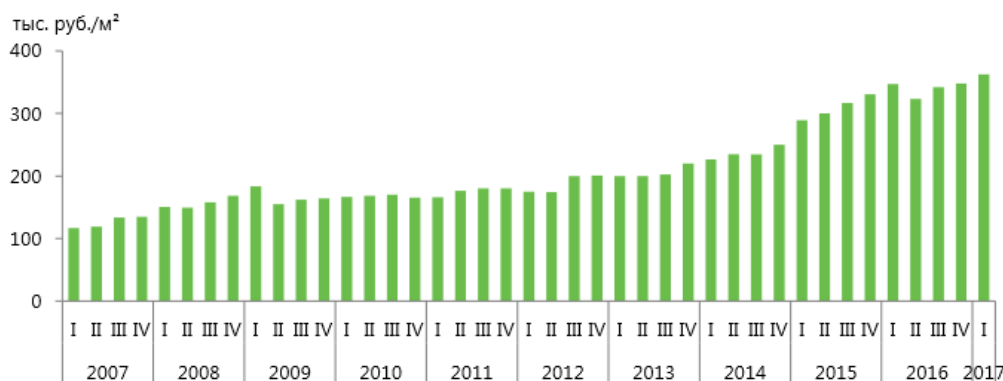


Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Рис. 9. Структура сделок в элитном сегменте в зависимости от стоимости квартир

Коммерческие условия

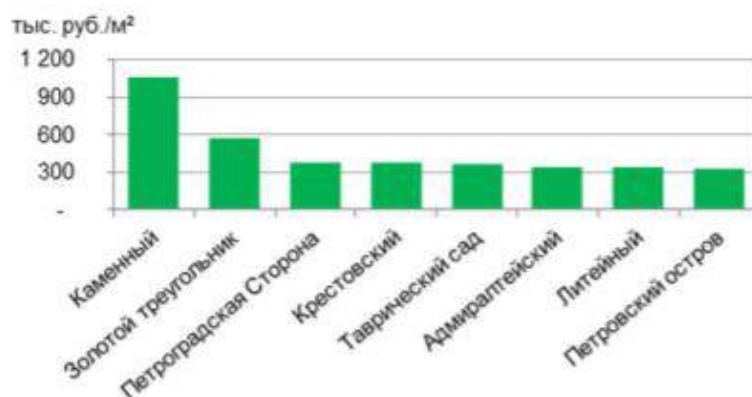
Средняя цена элитного жилья на конец июня 2017 г. составила 370 тыс. руб./ кв.м. Динамика цен по объектам имела разнонаправленный характер. В тех объектах, где изначально представлены наиболее низкие по классу цены, отмечен рост в пределах 1-5%. В некоторых объектах верхнего ценового диапазона стоимость квартир сократилась. В целом среднее изменение цен по объектам А-класс составило – 0,8%.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

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

По итогам первого полугодия было реализовано 20 тыс.кв.м. элитного жилья, что на 27% ниже аналогичного показателя 2016 г. Несмотря на отрицательную динамику продаж, отмечены положительные аспекты спроса. Среди них рост средней величины сделки на 11% по сравнению с первым полугодием 2016 года – приобретались просторные квартиры по более высокой стоимости. Также произошел рост показателя средней площади реализованной квартиры до 132,5 кв.м.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Рис. 11. Распределение средних цен по локациям элитного жилья

Источники информации:
kfcontent.blob.core.windows.net/research/603/documents/ru/residential-market-report-spb-4733.pdf;
www.vipflat.ru/articles/1075 <https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/1297/documents/ru/-i-2017-4804.pdf>

Основные выводы:

- По итогам первого полугодия суммарная площадь представленных в продаже квартир составила 150 тыс. кв. м.
- 75% предложения элитного жилья сконцентрировано на Крестовском и Петровском островах, а также в локации Литейного проспекта.
- По итогам I квартала 2017 г. продажи элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга выросли на 21% по сравнению с аналогичным периодом 2016 г.
- Средняя цена элитного жилья на конец июня 2017 г. составила 370 тыс. руб./ кв. м.
- По итогам первого полугодия 2017 года произошел рост показателя средней площади реализованной квартиры до 132,5 кв. м.

12. 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.

13.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.

14. 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 Фабрика Недвижимости (Федоров Тарас, тел. +7 812 959-54-07), Адвекс (Арутюнян К.А., тел. +7 812 957-51-37), ЮРИНФО Недвижимость (Толкунова Ирина Александровна, тел. +7 812 718-69-69, +7 999 248-77-07), Пушкинское Агентство Недвижимости (Папок Любовь Алексеевна, тел. +7 812 466-63-22, +7 921 449-77-92), 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), ЦПН СЕЗАН (Мыльникова И.Н., тел. +7 911 090-51-41), Итака (Роговик Ольга, тел. +7 921 879-24-63), Адвекс (Роговская Р.В., тел. 8 812 333-39-99, 8-963-328-11-07), Домината (Осокина Н.М., тел. +7 812 622-19-69, +7 921 906-24-61), 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, 4, 5 для квартиры № 28 были выбраны квартиры, которые на дату оценки являются коммунальными. Для данных аналогов Оценщик счел необходимым ввести дополнительную корректировку. Это связано с тем, что расселение коммунальной квартиры связано с дополнительными временными и материальными затратами. По данным сотрудников риэлтерских компаний ЦПН СЕЗАН (Мыльникова И.Н., тел. +7 911 090-51-41), Адвекс (Роговская Р.В., тел. 8 812 333-39-99, 8-963-328-11-07), Домината (Осокина Н.М., тел. +7 812 622-19-69, +7 921 906-24-61), 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%-3%).

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 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 Оценщик понимает 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 отделки квартиры

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

Состояние отделки квартиры нормировалось следующим образом:

Состояние 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	0,5

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 августа 2017 года после округления составила (НДС не облагается):

101 200 000 (СТО ОДИН МИЛЛИОН ДВЕСТИ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

15. ВЫВОД ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

101 200 000 (СТО ОДИН МИЛЛИОН ДВЕСТИ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

16. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Основными источниками информации, использованными в Отчете, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных 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 «Элитные квартиры», www.vipflat.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.

17. 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 августа 2017 года после округления составила (НДС не облагается):

101 200 000 (СТО ОДИН МИЛЛИОН ДВЕСТИ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

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

Генеральный директор
ООО «АБК – Консалт»

Дипломированный оценщик
активов, бизнеса и инвестиций

(Копия диплома прилагается в Приложении 4).



/Коростелева Т.Н./

/Брель О.Г./

18. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Приложение № 1. Местоположение объекта оценки на карте города.

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

Приложение № 3. Фотографии объекта оценки.

Приложение № 4. Свидетельство, страховые полисы, диплом оценщика.

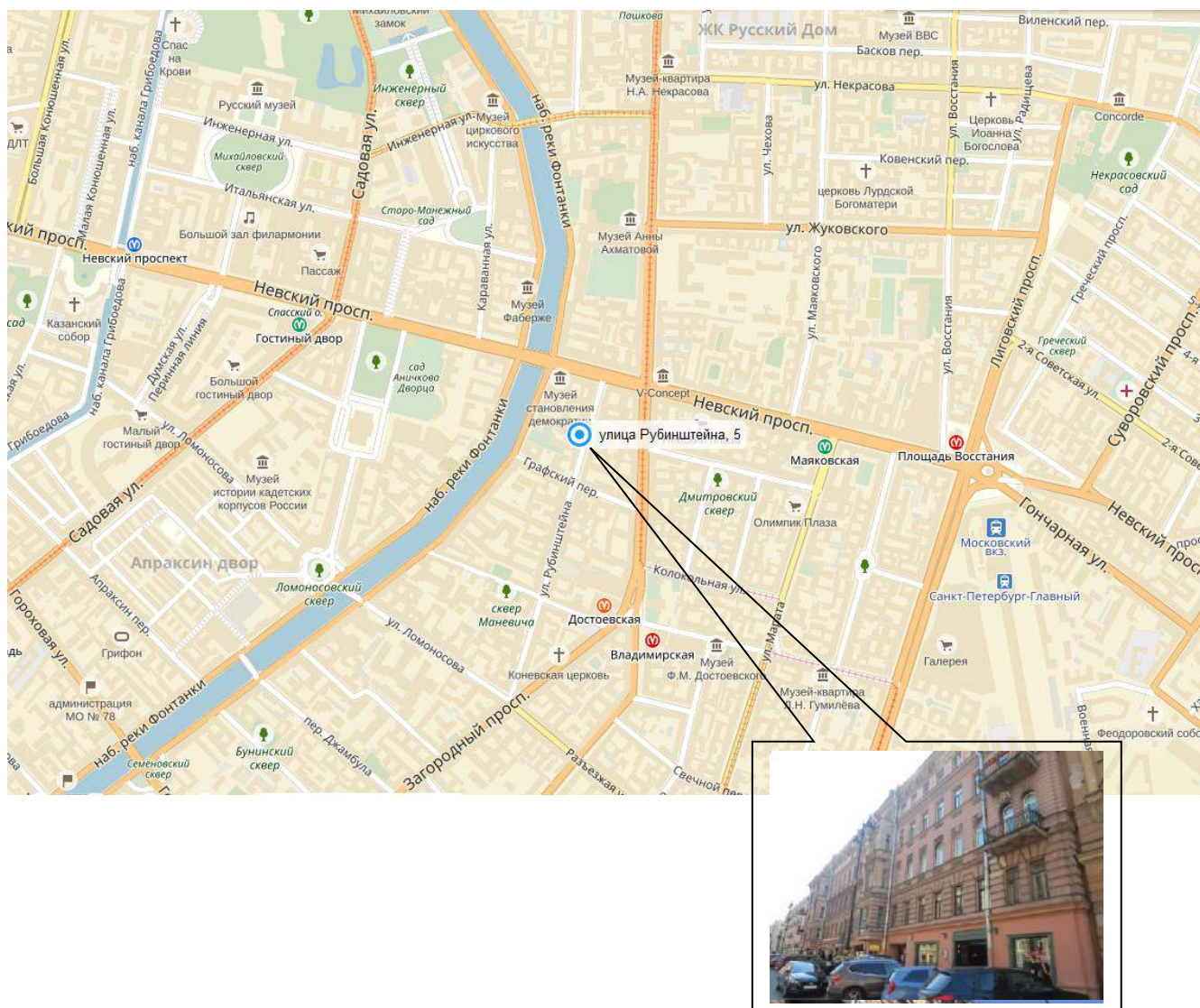
Приложение № 5. Объявления о продаже объектов-аналогов.

Приложение № 6. 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
Наименование объектов	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Местоположение	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 2	г. Санкт-Петербург, улица Захарьевская, д. 23	г. Санкт-Петербург, улица Кавалергардская, д. 2	г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, д. 4	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 27	г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, д. 51
Этаж	3/5	4/5	5/6	5/5	2/5	2/5
Общая площадь квартиры, кв. м.	427,6	235,0	200,0	201,0	239,0	230,0
Состояние отделки квартиры	65% - дизайнерский ремонт, 35% - хорошее	дизайнерский ремонт	ремонт "дворцового типа"	дизайнерский ремонт	дизайнерский ремонт	ремонт "дворцового типа"
Тип дома	СФ	СФ	СФК	СФ	СФК	СФ
Вид из окон	на улицу Рубинштейна, во двор	на Захарьевскую улицу и во двор	на перекресток Суворовского пр. и Кирочной ул., во двор	на улицу Чайковского и во двор	на улицу Рубинштейна и во двор	на улицу Чайковского и во двор
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (тип сделки)	сделка	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Условия рынка (дата сделки (предложения))	01.08.17	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017
Стоимость объекта с НДС (руб.)	?	58 000 000	69 800 000	53 800 000	65 000 000	63 000 000
Цена 1 кв.м общей площади с НДС (руб.)	?	246 809	349 000	267 662	271 967	273 913
Источник информации		Фабрика Недвижимости (Федоров Тарас, тел. +7 812 959-54-07), http://emls.ru/fullinfo/1/816072.html	Адвекс (Аругтюнян К.А., тел. +7 812 957-51-37), http://emls.ru/fullinfo/1/766726.html	ЮРИНФО Недвижимость (Толкунова Ирина Александровна, тел. +7 812 718-69-69, +7 999 248-77-07), http://emls.ru/fullinfo/1/1161965.html	Пушкинское Агентство Недвижимости (Папок Любовь Алексеевна, тел. +7 812 466-63-22, +7 921 449-77-92), http://emls.ru/fullinfo/1/1073372.html	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
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		246 809	349 000	267 662	271 967	273 913
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		246 809	349 000	267 662	271 967	273 913
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		246 809	349 000	267 662	271 967	273 913
Условия рынка (тип сделки)	сделка	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Скидка с цены предложения в %		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Корректировка в руб.		-37 021	-52 350	-40 149	-40 795	-41 087
Скорректированная цена в руб.		209 787	296 650	227 512	231 172	232 826
Условия рынка (дата сделки (предложения))	01.08.17	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		209 787	296 650	227 512	231 172	232 826

Таблица 11

МАТРИЦА КОДИРОВАННЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты - аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Местоположение	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 2	г. Санкт-Петербург, улица Захарьевская, д. 23	г. Санкт-Петербург, улица Кавалергардская, д. 2	г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, д. 4	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 27	г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, д. 51
Нормирование фактора	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Этаж	3/5	4/5	5/6	5/5	2/5	2/5
Нормирование фактора	2,0	2,0	2,0	1,5	2,0	2,0
Общая площадь квартиры, кв. м.	427,6	235,0	200,0	201,0	239,0	230,0
Нормирование фактора	0,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Состояние отделки квартиры	65% - дизайнерский ремонт, 35% - хорошее	дизайнерский ремонт	ремонт "дворцового типа"	дизайнерский ремонт	дизайнерский ремонт	ремонт "дворцового типа"
Нормирование фактора	3,3	4,0	5,0	4,0	4,0	5,0
Тип дома	СФ	СФ	СФК	СФ	СФК	СФ
Нормирование фактора	1,0	1,0	1,5	1,0	1,5	1,0
Вид из окон	на улицу Рубинштейна, во двор	на Захарьевскую улицу и во двор	на перекресток Суворовского пр. и Кирочной ул., во двор	на улицу Чайковского и во двор	на улицу Рубинштейна и во двор	на улицу Чайковского и во двор
Нормирование фактора	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0

Таблица 12

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИВЕДЕНИЯ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Наименование объектов аналогов	Местоположение	Этаж	Общая площадь	Состояние отделки квартиры	Тип дома	Вид из окон	Итого кодов	Отношение цены 1 кв.м к сумме кодов
Аналог № 1	1,00	1,00	1,00	0,80	0,67	1,00	5,5	38375,7
Аналог № 2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6,0	49441,7
Аналог № 3	1,00	0,75	1,00	0,80	0,67	1,00	5,2	43612,6
Аналог № 4	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	5,8	39857,2
Аналог № 5	1,00	1,00	1,00	1,00	0,67	1,00	5,7	41087,0
Среднее значение								42474,8
Объект оценки	1,00	1,00	0,00	0,66	0,67	1,00	4,33	

Таблица 13

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

Наименование объектов-аналогов	Местоположение	Этаж	Общая площадь	Состояние отделки квартиры	Тип дома	Вид из окон	Итого кодов	Отношение цены 1 кв.м к сумме кодов
Аналог № 1	5,00	2,00	1,00	2,40	1,33	2,00	13,7	15275,8
Аналог № 2	5,00	2,00	1,00	3,00	2,00	2,00	15,0	19776,7
Аналог № 3	5,00	1,50	1,00	2,40	1,33	2,00	13,2	17192,4
Аналог № 4	5,00	2,00	1,00	2,40	2,00	2,00	14,4	16053,6
Аналог № 5	5,00	2,00	1,00	3,00	1,33	2,00	14,3	16243,7
Среднее значение								16908,4
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 16908,4 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 отделки квартиры	Тип дома	Вид из окон	Итого кодов	Значение, руб.
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки	5,00	2,00	0,00	1,98	1,33	2,00	12,31	208 199
Стоимость объекта оценки, НДС не облагается, округленно								89 000 000

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
Наименование объектов	Квартира	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 Рубинштейна, д. 25	г. Санкт-Петербург, улица Пушкинская, д. 18	г. Санкт-Петербург, улица Кирочная, д. 24	г. Санкт-Петербург, улица Большая Московская, д. 4
Этаж	3/5	4/6	5/5	4/6	4/7	3/5
Общая площадь квартиры, кв. м.	163,5	117,2	113,0	132,5	162,0	112,0
Состояние отделки квартиры	неудовлетворительное (требуется ремонт)	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип дома	СФ	СФ	СФК	СФК	СФ	СФК
Вид из окон	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (тип сделки)	сделка	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Условия рынка (дата сделки (предложения))	01.08.17	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017
Стоимость объекта, руб.	?	11 000 000	10 100 000	12 800 000	15 200 000	11 300 000
Цена 1 кв.м общей площади с НДС (руб.)	?	93 857	89 381	96 604	93 827	100 893
Источник информации		Невский Альянс (Короткова Ю.В., тел. +7 812 954-36-90), http://emls.ru/fullinfo/1/757126.html	ЦПН СЕЗАН (Мыльникова И.Н., тел. +7 911 090-51-41), http://emls.ru/fullinfo/1/1088096.html	Итака (Роговик Ольга, тел. +7 921 879-24-63), http://emls.ru/fullinfo/1/706492813.html	Адвекс (Роговская Р.В., тел. 8 812 333-39-99, 8-963-328-11-07), http://emls.ru/fullinfo/1/1020268.html	Домината (Осокина Н.М., тел. +7 812 622-19-69, +7 921 906-24-61), 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
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		93 857	89 381	96 604	93 827	100 893
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		93 857	89 381	96 604	93 827	100 893
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		93 857	89 381	96 604	93 827	100 893
Условия рынка (тип сделки)	сделка	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Скидка с цены предложения в %		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Корректировка в руб.		-9 386	-8 938	-9 660	-9 383	-10 089
Скорректированная цена в руб.		84 471	80 442	86 943	84 444	90 804
Условия рынка (дата сделки (предложения))	01.08.2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		84 471	80 442	86 943	84 444	90 804
Тип квартиры	Квартира	Квартира	Коммунальная квартира	Квартира	Коммунальная квартира	Коммунальная квартира
Корректировка в %		0,0%	2,0%	0,0%	2,0%	2,0%
Корректировка в руб.		0	1 609	0	1 689	1 816
Скорректированная цена в руб.		84 471	82 051	86 943	86 133	92 620

Таблица 17

МАТРИЦА КОДИРОВАННЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты - аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Местоположение	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 28	г. Санкт-Петербург, улица Марата, д. 8	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 25	г. Санкт-Петербург, улица Пушкинская, д. 18	г. Санкт-Петербург, улица Кирочная, д. 24	г. Санкт-Петербург, улица Большая Московская, д. 4
Нормирование фактора	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Этаж	3/5	4/6	5/5	4/6	4/7	3/5
Нормирование фактора	2,0	2,0	1,5	2,0	2,0	2,0
Общая площадь квартиры, кв. м.	163,5	117,2	113,0	132,5	162,0	112,0
Нормирование фактора	2,0	3,0	3,0	2,0	2,0	3,0
Состояние отделки квартиры	неудовлетворительное (требуется ремонт)	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Нормирование фактора	0,5	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Тип дома	СФ	СФ	СФК	СФК	СФ	СФК
Нормирование фактора	1,0	1,0	1,5	1,5	1,0	1,5
Вид из окон	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор
Нормирование фактора	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5

Таблица 18

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИВЕДЕНИЯ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Наименование объектов аналогов	Местоположение	Этаж	Общая площадь	Состояние отделки 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	1,00	5,67	14906,6
Аналог № 2	1,00	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	5,75	14269,8
Аналог № 3	1,00	1,00	0,67	1,00	1,00	1,00	5,67	15343,0
Аналог № 4	1,00	1,00	0,67	1,00	0,67	1,00	5,33	16150,0
Аналог № 5	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6,00	15436,6
Среднее значение								15221,2
Объект оценки	1,00	1,00	0,67	0,50	0,67	1,00	4,83	

Таблица 19

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

Наименование объектов-аналогов	Местоположение	Этаж	Общая площадь	Состояние отделки 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	2,00	14,33	5893,3
Аналог № 2	5,00	1,50	1,00	3,00	2,00	2,00	14,50	5658,7
Аналог № 3	5,00	2,00	0,67	3,00	2,00	2,00	14,67	5928,0
Аналог № 4	5,00	2,00	0,67	3,00	1,33	2,00	14,00	6152,4
Аналог № 5	5,00	2,00	1,00	3,00	2,00	2,00	15,00	6174,6
Среднее значение								5961,4
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 5 961,4 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 отделки 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	2,00	12,50	74 518
Стоимость объекта оценки, НДС не облагается, округленно								12 200 000

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фотография 1. Вид дома с улицы Рубинштейна



Фотография 2. Адресный указатель дома



Фотография 3. Вход в подъезд со стороны улицы 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. Комната (помещение 6 по плану)



Фотография 12. Комната (помещение 7 по плану)



Фотография 13. Совмещенный санузел (помещение 18 по плану)



Фотография 14. Коридор (помещение 19 по плану)



Фотография 15. Кухня (помещение 14 по плану)



Фотография 16. Холл (помещение 25 по плану)



Фотография 17. Коридор (помещение 26 по плану)



Фотография 18. Помещение без ремонта (помещение 8 по плану)



Фотография 19. Помещение без ремонта (помещение 9 по плану)



Фотография 20. Помещение без ремонта (помещение 10 по плану)



Фотография 21. Помещение без ремонта (помещение 12 по плану)



Фотография 22. Помещение без ремонта (помещение 13 по плану)



Фотография 23. Помещение без ремонта (помещение 35 по плану)



Фотография 24. Вид из окон во двор



Фотография 25. Вид из окон на улицу Рубинштейна

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

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 (бездействия) 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 неплате 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:
(Владельцов Г.В., заместитель директора по корпоративному бизнесу,
Доверенность-переоверие № 4558153-191/15 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)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 418752

Настоящий диплом выдан Брего
Олегу Григорьевичу
в том, что он(а) с 04" марта 2002 по 19" апреля 2002
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Международном институте повышения квалификации кадров по новым направлениям развития техники и технологии при Санкт-Петербургском государственном техническом университете
по программе "Оценка активов бизнеса и инвестиций специализация "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Государственная аттестационная комиссия решением от 19" апреля 2002
удостоверяет право (соответствие квалификации) Брего
Олега Григорьевича
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии
Директор (лицензор)
Город Санкт-Петербург 2002

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 20/140

Министерство образования, 12506

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

Объекты-аналоги для квартиры № 2

Объект-аналог № 1

The screenshot displays the EMLS.ru website interface. The main heading reads "Продажа четырехкомнатной квартиры, Центральный район, метро Чернышевская, Захарьевская улица 23". Key details include: EMLS ID: 816072, date of entry: 27.10.2015, last update: 23.07.2017, address: Санкт-Петербург, Центральный район, Захарьевская ул., 23, metro: Чернышевская (5 min), area: 340 sq.m. The price is listed as 58,000,000 rubles. The listing is categorized as "Новостройки" (New Developments). The agent is identified as Федоров Тарас, with contact numbers: office +7 812 309-80-65 and agent +7 812 959-54-07. The website also features a sidebar with navigation links, a "Подать объявление" (Post Ad) button, and a section for "Объекты дня" (Objects of the Day).

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

По информации агента компании Фабрика Недвижимости (Федоров Тарас, тел. +7 812 959-54-07), полученной 01.08.2017 г., состояние отделки квартиры – дизайнерский ремонт. Стоимость – 58 000 000 руб.

Объект-аналог № 2

The screenshot displays the EMLS.ru website interface. The main header includes the EMLS logo and navigation links. The left sidebar contains a menu with categories like 'Продажа квартиры', 'Аренда квартиры', etc. The main content area features a large red button 'ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ' and a detailed listing for a three-bedroom apartment. The listing includes the following information:

- Продажа трехкомнатной квартиры, Центральный район, метро Чернышевская, Кавалергардская улица 2**
- Описание:** EMLS ID: 766726, Дата: введена 04.08.2015, изменена 23.07.2017, Адрес: Санкт-Петербург адм.д. Центральный Кавалергардская ул. 2, Метро: Чернышевская (ул. ул.) > 1250 м., Кол-во комнат: 3, Тип сделки: Встречка.
- Цена:** 69 800 тыс. руб. (343 тыс. руб./кв.), ипотека
- Собственность:** Частная (с/м. - 1-х/м. - 2-х)
- Площадь:** Общая жилая: 200.00 м², Жилая жилая: 120.00 м², Кухня: 30-35+55 м², Ванная: 60.00 м², Прихожая: 15.00 м²
- Детали:** Здание: Кирпичный, Старый фонд с КР (п. 1913.), Этаж: этаж 5/6, логgia 3.50 м., лифт
- Телефон:** Есть

The listing also includes a large photo of the apartment interior, a map showing the location, and contact information for the agent, K.A. Arutyunyan. The agent's contact details are: Телефон офиса: +7 812 322-52-00, Телефон агента: +7 812 957-51-37.

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

По информации агента компании Адвекс (Арутюнян К.А., тел. +7 812 957-51-37), полученной 01.08.2017 г., состояние отделки квартиры – ремонт "дворцового типа". Вид из окон – на перекресток Суворовского пр. и Кирочной ул., во двор. Встречная покупка подобрана. Стоимость – 69 800 000 руб.

Объект-аналог № 3

The screenshot displays the EML.SU website interface. The top navigation bar includes links for 'Главная', 'Вход', 'Данные', 'Договоры', 'Инструменты', and 'Справка'. The main content area features a sidebar with a 'МЕНЮ' (Menu) and a 'ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ' (Post Ad) button. The central part of the page shows a detailed listing for a 5-room apartment in the Central District of St. Petersburg, located on Rubinshteynaya Street, No. 5, Apt. 2. The listing includes a description of the property, its location, and contact information for the agent, Irina Alexandrovna Tolkunova. The listing also includes a map of the area and a list of nearby metro stations.

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

Описание: **5** комн. **5** в. **1161965**
Дата ввода в 16.07.2017, вводная 23.07.2017
Адрес: Санкт-Петербург, адм. ц. Центральный, Чайковского ул. 4
Метро: Чернышевская, 450 м.
Кол-во комнат: 5
Тип сделки: Продажа
Цена: 53 800 тыс. руб. (268 тыс. руб./м²), ипотека

Собственность: Частная
Полная стоимость: 53 800 тыс. руб.
Жилая площадь: 201,00 м²
Жилая комната: 130,00 м²
Кухня: 23,00 м²

Помещения:
Здание: Карточный, Старый фонд (пл. 1927, кв. р. 1)
Этаж: этаж 4/5, высота 3,80 м, лифт
Телефон: Есть
Санузел: 3
Ванная: Ванная
Вход: Парная доска
Ремонт: Евро-ремонт
Возможности: Отделка
Город: Санкт-Петербург
Мусоропровод: Нет
Отопление: Газовое
Вид из окон: На улицу и на двор
Плита: Газовая

Примечание:
Санкт-Петербург, Центральный район, Чайковского улица, дом 4
Дизайнерский ремонт в классическом стиле завершён
Полностью сформирован
В 2012 году была произведена капитальная реконструкция и замена системы отопления.
Общая площадь квартиры составляет 201 кв. м.
Кухня: 23,00 кв. м, пол из массива дуба, лакированный, дизайнерский ремонт.
Ванная комната и туалет, с раздельными входами.
Все помещения имеют качественную отделку.
ВХОД: ДИВАНЫ, ЛАМПА СВЕТОДИОДНАЯ, КУРЯЧАКОВЫЙ КОМПЛЕКТ, КУРЯЧАКОВЫЙ КОМПЛЕКТ, КУРЯЧАКОВЫЙ КОМПЛЕКТ.
Два парковочных места в закрытом дворе.
Зеленый треугольник Петербурга.
Очень развитая инфраструктура.
Площадь Чернышевской, Курганов, Пискаревский сад.
В пешей доступности Марсово поле, Тарковский сад.
Средняя стоимость жилья для своего требовательного покупателя.
Идеальное место для комфортного проживания. Документы все готовы.
Прямая продажа. 1 собственник.
Звоните прямо сейчас: +7 999 248 77 07 Ирина Александровна

Агент: ТУЛКУНОВА И.А.
Агентство: ЮРИНФО Недвижимость
Телефон офиса: +7 812 718 69 69
Телефон агента: +7 999 248 77 07

Расположение от метро:
Чернышевская: 450 метров
Пискаревский: 1440 метров
Невский пр.: 1580 метров
Пискаревский: 1730 метров

<http://emls.ru/fullinfo/1/1161965.html>

По информации агента компании ЮРИНФО Недвижимость (Толкунова Ирина Александровна, тел. +7 812 718-69-69, +7 999 248-77-07), полученной 01.08.2017 г., состояние отделки квартиры – дизайнерский ремонт. Дом, в котором расположена квартира, – старого фонда без капитального ремонта. Вид из окон – на улицу Чайковского и во двор. Стоимость – 53 800 000 руб.

Объект-аналог № 4

The screenshot displays the EML.S.RU website interface. The main listing is for a 5-room apartment at Rubinshteyna Street 27, Central District, near Dostoevskaya Metro Station. The listing includes the following details:

- EMLS ID:** 1073372
- Дата введена:** 13.02.2017, **изменена:** 22.07.2017
- Адрес:** Санкт-Петербург, ком. п., Центральный район, Рубинштейна ул., 27
- Метро:** Достоевская < 360 м.
- Бог во дворе:** 5
- Тип сделки:** Покупка
- Цена:** 65 000 тыс. руб. (272 тыс. руб./м²)
- Собственность:** Частная
- Планировка:** Изолированная
- Общая жил.:** 239.00 м²
- Жилая жил.:** 144.60 м²
- Площадь:** 19.24х12х27 1+36 8+34 5+18 м²
- Кухня:** 39.90 м²
- Правление:** Куплено
- Кирпич:** Да
- Здание:** Кирпичное, Старый фонд с КР (эт. 1874.)
- Этаж:** этаж 2/5
- Самостоят.:** 3
- Валентин:** Да
- Пол:** Паркет
- Ремонт:** Евростандарт
- Ванна:** Одельная
- Парковка:** Типовая
- Мусоропровод:** Да
- Вход:** С улицы
- Вид из окна:** На улицу и во двор
- Пятиэтаж:** Да

The agent information is as follows:

- Агент:** Елена Рубина, Агентство
- Агентство:** Пушкинское Агентство Недвижимости
- Телефон офиса:** +7 812 466-63-22
- Телефон агента:** +7 921 449-77-92

The listing also includes a map showing the location of the apartment and a list of nearby metro stations: Владимирская, Достоевская, Звенигородская, Пушкинская, and Петровский парк.

<http://emls.ru/fullinfo/1/1073372.html>

По информации агента компании Пушкинское Агентство Недвижимости (Папок Любовь Алексеевна, тел. +7 812 466-63-22, +7 921 449-77-92), полученной 01.08.2017 г., состояние отделки квартиры – дизайнерский ремонт. Стоимость – 65 000 000 руб.

Объект-аналог № 5

The screenshot displays the EMLS.ru website interface. The main content area features a listing for a 5-room apartment in the Central district, near Chernyshevskaya station. The listing includes details about the apartment's size, price, and location, along with a map and contact information for the agent.

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

ЕMLS ID: 1054019
Дата: введена 12.01.2017, изменена 25.07.2017
Адрес: Санкт-Петербург, Центральный район, Чернышевская ул., 51
Метро: Чернышевская (ул. Чайковского) 250 м
Ком. во дворе: 5
Тип сделки: Прямая продажа

Цена: 63 000 тыс. руб. (274 тыс. руб./кв.), ипотека
Собственность: Частная
Планировка: Монокоридорная
Общая пл.: 230.00 м²
Жилая пл.: 120.00 м²
Площадь: 120.00 м²
Кухня: 36.00 м²

Примечание:
Коридор:
Здание: Кирпичный (сл. 1904.)
Этаж: этаж 2/5, лоджия 3.60 м., лифт
Телефон: Есть
Санузел: 2
Балкон: Занят
Пол: Паркет
Ремонт: Произведен
Ванна: Остельная
Гор. вода: Теплоцентр
Мусоропровод: Нет
Вход: С улицы
Вид из окна: На улицу и во двор
Плита: газовая

Агент: Крузе Т.М.
Агентство: Адвекс
Телефон офиса: +7 812 322-52-00
Телефон агента: +7 812 920-28-53

Расположение от метро:
Чернышевская 250 метров
Ленинская пл. 1400 метров
Выставочная 1640 метров
Маяковская 1640 метров
Неский пр. 1970 метров

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

По информации агента компании Адвекс (Крузе Т.М., тел. 322-52-00, 920-28-53), полученной 01.08.2017 г., состояние отделки квартиры – ремонт "дворцового типа". Стоимость – 63 000 000 руб.

Объекты-аналоги для квартиры № 28

Объект-аналог № 1

МЕНЮ

- Терминал Агента (online)
- Продажа квартир
- Продажа комнат
- Аренда квартир и комнат
- Аренда коттеджей и дач
- Квартиры в новостройках
- Дома и Участки
- Коттеджные поселки
- Коммерческая продажа
- Коммерческая аренда
- Бизнес-центры
- Торговые комплексы
- Зарубежная недвижимость

Акции и скидки

- Цены на недвижимость
- Юридическая консультация
- Оценка квартиры
- Фотокастинг
- Подобрать объект
- Как добавить объект
- Курсы для риэлторов
- Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

НОВОСТРОЙКИ

ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

Продажа трехкомнатной квартиры, Центральный район, метро Маяковская, улица Марата 8

Описание **Фото** **Карта**

EMLS ID: 757126
Даты: введена 15.07.2015, изменена 13.07.2017
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Центральный Марата ул., 8
Метро: Маяковская (пеш 2м) < 340 м.
Кол-во комнат: 3
Тип сделки: Встречка
Цена: 11 000 тыс.руб. (94 тыс.руб./м²), ипотека
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 (г.п. 1876;)
Этаж: этаж 4/6, потолок 3.40 м., лифт
Телефон: Есть
Санузел: Раздельный
Балкон: Нет
Пол: Паркет
Ремонт: Требуется
Банка:

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

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

АГЕНТ ДНЯ

ИЗМЕСТЬЕВА ОЛЬГА МИХАЙЛОВНА

Все участники системы КРИС-Бонус
Курсы для риэлторов

ИНФОРМЕРЫ

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

Пожалуйста на объявление

Расположение от метро:

Станция	Расстояние
Маяковская	340 метров
Восстания пл.	340 метров
Владимирская	490 метров
Достоевская	490 метров
Питомский 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), полученной 01.08.2017 г., состояние отделки квартиры – удовлетворительное. Встречная покупка подобрана. Стоимость – 11 000 000 руб.

Объект-аналог № 2

Письмо «ИМД_5298-31-07-» knight frank — Яндекс: наш Аналитический отчет — Купить трехкомнатную

emls.ru/fullinfo/1/1088096.html

Описание Фото Карта

EMLS ID: 1088096
Даты: введена 11.03.2017, изменена 30.07.2017
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Центральный район, Рубинштейна ул., 25
Метро: Владимирская (пеш.) < 320 м.
Кол-во комнат: 3
Тип сделки: Встречка
Цена: 10 100 тыс.руб. (89 тыс.руб./м²)
Собственность: Частная
Планировка: Изолированная
Общая пл.: 113.00 м²
Жилая пл.: 86.00 м²
Пл.комнат: 25.3+23.0+17.6 м²
Кухня: 19.80 м²
Прихожая: Коридор
Здание: Кирпичный. Старый фонд с КР (г.п. 1873; кап.р. 1959)
Этаж: этаж 5/5; потолок 3.05 м.; лифт
Телефон: Санузел: Раздельный
Балкон: Пол: Паркет
Ремонт: Ванна: Отдельная
Гор.вода: газовая колонка
Мусоропровод: Нет
Вход: Со двора
Вид из окон: Во двор и север
Плита: газовая

Агент: Мыльников И.Н.
Агентство: ЦПН СЕЗАН
Телефон офиса: +7 812 954-48-10
Телефон агента: +7 911 090-51-41

«Арсенал Групп» Санкт-Петербург, Итальянская ул., д. 1. Входит в состав ЗАО «Арсенал-5». Прямые продажи на сайте: www.arsenalgroup.ru. Адрес строительства: ЮЗ. Исаковский район, микрор. Исаковский 2.

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

http://emls.ru/fullinfo/1/1088096.html#object

Центр Срочно. Евро-рем. Навский пр-т 172. 9900. Все объекты дня.

Агент дня: Мусихина Елена Алексеевна. Владелец системы КРИС-Бонус. Купил дом с баней в ВЕРХИ.

ИНФОРМЕРЫ! Лариса. Планировка (схема) в архиве в СЕЗАН. 31.07.2017.

EMLS входит в состав ЦПН

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

3:47 31.07.2017

<http://emls.ru/fullinfo/1/1088096.html>

По информации агента компании ЦПН СЕЗАН (Мыльников И.Н., тел. +7 911 090-51-41), полученной 01.08.2017 г., квартира – коммунальная. Состояние отделки квартиры – удовлетворительное. Вид из окон – во двор. Встречная покупка подобрана. Стоимость – 10 100 000 руб.

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

Описание Фото Карта

EMLS ID: 706492813
 Дата: введена 24.03.2016, изменена 30.07.2017
 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Центральный район, Пушкинская ул., 18
 Метро: Восстания пл. (пеш 5м) ➔ 450 м.
 Кол-во комнат: 3
 Тип сделки: Встречка
 Цена: 12 800 тыс.руб. (97 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. 1876.)
 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

Агент: Роговик О.И.
 Агентство: Итага
 Телефон офиса: +7 812 740-70-40
 Понедельник, окантите продажу, что вы позвонили в EMLS
 Телефон агента: +7 812 777-11-33
 Понедельник, окантите продажу, что вы позвонили в EMLS







ID 706492813

Готовые квартиры от 49 900 м² КЛЮЧИ ЭТОЙ ОСЕНЬЮ!

ТРОИЦКИЙ ДОМ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ОБЪЕКТЫ СО СНИЖЕННОЙ ЦЕНОЙ КУПИ И ЖИВИ

ЕВРОПЛАНИРОВКИ отделка «ПОД КЛЮЧ»

Примечание:
 1-25364 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. Лифт новый. Во дворе можно парковать машину. Вся инфраструктура в шаговой доступности. 3 станции метро, лучшие магазины города, Невский проспект - 3 минуты пешим. т.8 921 8792463 Ольга.

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

Пожалуйста на объявление:
 служба контроля качества EMLS 24

Расположение от метро:
 Маяковская 450 метров
 Восстания пл 450 метров

Вход в «Личный кабинет» | корзина | сохраненные загляды

<http://emls.ru/fullinfo/1/706492813.html>

тел: (812) 335-11-20, 335-11-21

Объект-аналог № 4

Продажа пятикомнатной квартиры, Центральный район, метро Чернышевская, Кирочная улица 24

Описание Фото Карта

EMLS ID: 1020268
Дата: введена 03.11.2016, изменена 18.07.2017
Адрес: Санкт-Петербург адм. ц. Центральный Кирочная ул. 24
Метро: Чернышевская (пеш 2х) < 100 м.
Кол-во комнат: 5
Тип сделки: Отсрочка
Цена: 15 200 тыс.руб. (94 тыс.руб./м²). ипотека
Собственность: Частная
Планировка: Смешанно-изолир.
Общая пл.: 162,00 м²
Жилая пл.: 108,00 м²
Пл.комнат: (39+13)+21+20,5+15 м²
Кухня: 25,00 м²
Прихожая:
Коридор: 20,00 м²
Здание: Кирпичный; Старый фонд (г.п. 1904.)
Этаж: этаж 4/7, потолок 4,10 м., лифт
Телефон: Есть
Санузел: Раздельный
Балкон: Балкон
Пол: Паркет, линолеум
Ремонт: Не требуется
Ванна: Отдельная
Гор.вода: Теплоцентр
Мусоропровод: Нет
Вход: Со двора
Вид из окон: Во двор

Агент: Роговская Р.В.
Агентство: Адвекс-Московский
Телефон: +7 812 333-39-99
Посмотреть, купить, продать, что вы можете с EMLS

Очень перспективный и выгодный вариант для решения Вашего квартирного вопроса и получения Ваших денег в недвижимости в центре северной столицы, в двух минут ходьбы от метро Чернышевская, 10 минут до Центра Города (Невский проспект, пл. Восстания, пл. Ленина). Предлагается к продаже светлая и уютная 5 комн. квартира, в шикарном историческом доходном доме Юлиана Борисовича Бака на Кирочной улице д.24. Дом Бака, благодаря неповторимым воздушным галереям, стал значимым неформальным памятником Санкт-Петербурга. Но Дом Бака не только великолепный образец модной, уникальной витрина, гордость фасада. Это дом, в котором истории людей тесно переплелись с историей Санкт-Петербурга, России и Европы. Квартира общей площадью 162 кв.м., на 4 этаже (лифт), 7 этанного дома. Очень интересная планировка, две кухни 15+10 кв.м., правильной формы комнаты 15+20 5+21+(13+39) кв.м., во всех комнатах сохранена лепнина, большие, около трех метров окна, что придаст таинство и нежность квартире, все окна во двор, что доставляет только комфорт и тишину, жизнь в центре города. Еще одно удобство квартиры, это погреб, который находится в комнате 15 кв.м., в которой можно хранить всё что угодно. Просторный коридор 20 кв.м., одно из преимуществ этой квартиры две санузла (ванная и душевая кабина), а так же высокие потолки 4,1 м., где можно дать раздолье своей фантазии, сделать как двухуровневую квартиру, так и дворец мечты! Есть балкон. Квартира в хорошем состоянии. Вход со двора. Закрытый двор, самый знаменитый, тихий, не обычный, достаточно просторный двор-колодец, с коридором переходящим из одной части дома в другую. Парковка на территории закрытого двора у парадной. Чистая парадная, в парадных же до сих пор сохранилась часть внутренней отделки, по которой можно судить о состоятельности жителей этого дома. Расселения. Последняя коммунальная квартира в этом подъезде. Работаем с ипотекой, субсидиями и мат.капиталом, а так же наличными, возможен обмен. Торг уместен. Более подробная информация по телефону.

Агент: Роговская Р.В.
Агентство: Адвекс-Московский
Телефон: +7 812 333-39-99
Посмотреть, купить, продать, что вы можете с EMLS

http://emls.ru/fullinfo/1/1020268.html

По информации агента компании Адвекс (Роговская Р.В., тел. 8 812 333-39-99, 8-963-328-11-07), полученной

01.08.2017 г., квартира – коммунальная, состояние отделки квартиры – удовлетворительное. Встречная покупка подобрана. Стоимость – 15 200 000 руб.

Объект-аналог № 5

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

ЕMLS ID: 1022386
Даты: введена 07.11.2016, изменена 24.07.2017
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Центральный район Большая Московская ул., 4
Метро: Владимирская (пеш 2км) 60 м.
Ком. во комит: 5
Тип сделки: Встречка
Цена: 11 300 тыс.руб. (101 тыс.руб./м²), ипотека

Собственность:
Планировка: Смешанно-копир
Общая пл.: 112.06 м²
Жилая пл.: 75.70 м²
Площадь: 10.4+10.6+15.8+19.1+19.8 м²
Кухня: 11.00 м²

Прихожая:
Коридор: Кирпичный. Старый фонд с КР (г.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: Отдельная
Гор.вода: Газовая колонка

Агент: Осокина Н.М.
Агентство: Домината
Телефон офиса: +7 812 622-19-69
Телефон агента: +7 921 906-24-61

Примечание:
Продается 5-ти комнатная квартира в Центральном районе. Старый фонд с кап. ремонта 1960г. Отреставрированный фасад. Перевернутый металл с деревом. Дом стоит на красной, пешеходной улице, посвященной Ф.М. Достоевскому. Общая площадь 112м, комнаты 10.4+10.6+15.8+19.1+19.8, кухня 11м, с/у раздельный, требуется ремонт, пол паркет в прихожую, газовая колонка, потолок 3.2м. 2 мин до метро Владимирская, пешеходная улица. Чистая парадная, красивая лестница. Закрытый двор на пустырь. Парковочные места во дворе. Центральный район СПб, рядом множество магазинов, кафе, ресторанов, баню, прекрасный Владимирский собор. Документы готовы. 3 собственника. Встречная покупка.

Агент: Осокина Н.М.
Агентство: Домината
Телефон офиса: +7 812 622-19-69
Телефон агента: +7 921 906-24-61

<http://emls.ru/fullinfo/1/1022386.html#photos2/photo2>

По информации агента компании Домината (Осокина Н.М., тел. +7 812 622-19-69, +7 921 906-24-61), полученной 01.08.2017 г., квартира – коммунальная. Состояние отделки квартиры – удовлетворительное. Встречная покупка подобрана. Стоимость – 11 300 000 руб.

ПРИЛОЖЕНИЕ 6


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	591,1
	Назначение		Жилое	
Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна д.5 кв.2			
Условный номер	78-78-01/0010/2009-053			
Сведения об обременениях (ограничениях)	-Доверительное управление. -Выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта.			

О ЧЕМ В ЕДИННОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И
СДЕЛОК С НИМ 01.03.2010
СДЕЛАНА ЗАПИСЬ РЕГИСТРАЦИИ № 78-78-01/0096/2010-395

РЕГИСТРАТОР _____ (подпись)

Козлова В.В.



78-АД 700253

78-78-01/0096/2010-395 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, Sжил=373.5 кв.м, Sобщ=591.1 кв.м, высота 3.30 м

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

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

III. Экспликация к плану квартиры

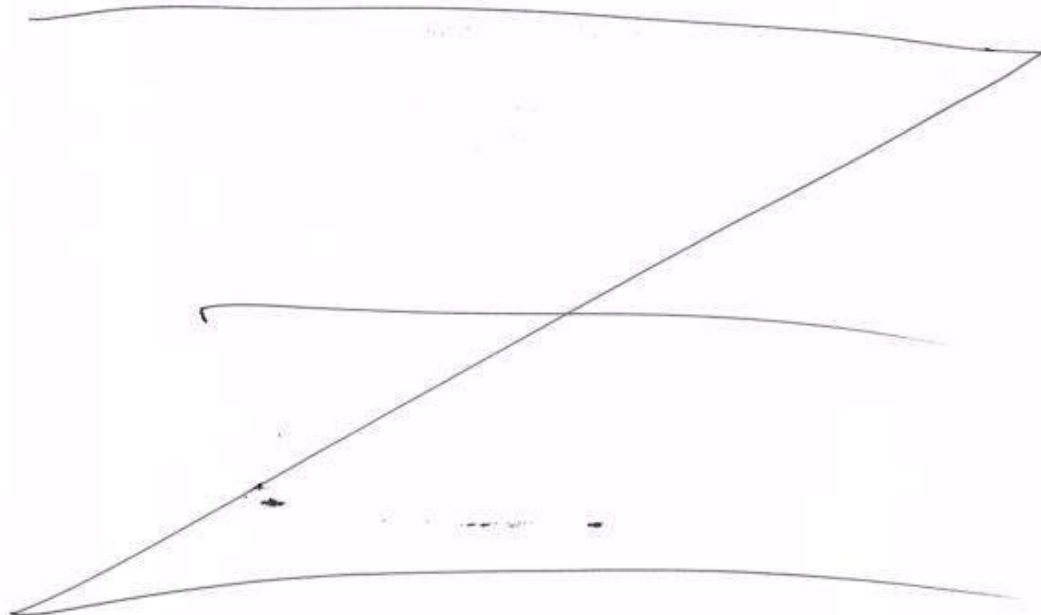
№ п/п	№ части	Наименование части помещения	Общая площадь квартиры, кв.м (до 01.03.05 - площадь квартиры)	В т.ч. площадь, кв.м		Кроме того, приведенная площадь: лоджий, балконов, веранд, террас	Примечание
				Жилая	Вспом.		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	комната	54.3	54.3			под печами 0.60 кв.м
2	2	комната	43.4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

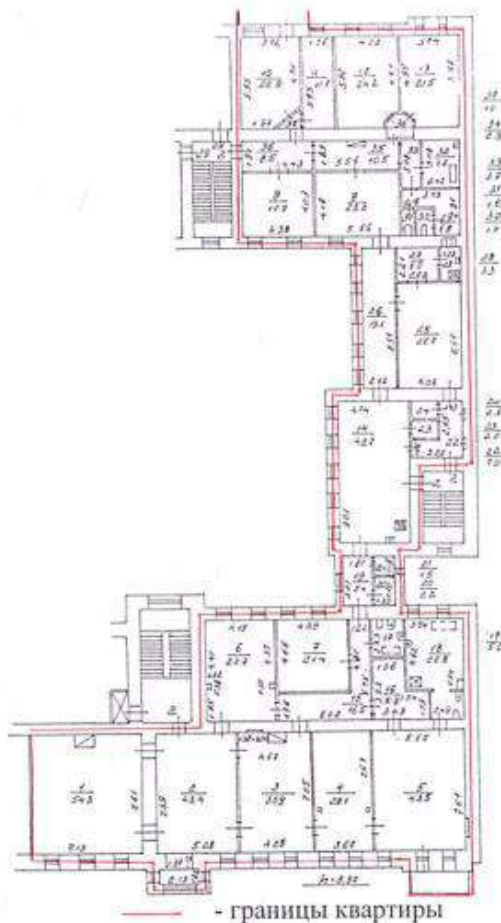
III. Экспликация к плану квартиры

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 подаются на рассмотрение районной межведомственной комиссии, которая выносит решение о согласовании переустройства и перепланировки.
- Приемка выполненных работ по переустройству и перепланировке жилых помещений осуществляется районной межведомственной комиссией.
- Самовольное переустройство и перепланировка жилых помещений, использование их не по назначению влечет ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.