



## 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 № 16/18

об оценке рыночной стоимости тринадцатикомнатной квартиры



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

**Дата проведения оценки:** 01 февраля 2018 года

**Дата составления отчёта:** 01 февраля 2018 года

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

Санкт-Петербург

2018

## 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
10.2. АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ НЕЗАВИСИМОГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА ОТДЕЛЬНО ОТ ИНЫХ АКТИВОВ .....	17
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-СЕНТЯБРЕ 2017 ГОДА.....	22
11.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.....	25
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	33
13. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....	34
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	36
15. ВЫВОД ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	41
16. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ .....	41
17. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ .....	42
18. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ.....	43
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1 .....</b>	<b>44</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2 .....</b>	<b>46</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3 .....</b>	<b>53</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4 .....</b>	<b>59</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 5 .....</b>	<b>64</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 6 .....</b>	<b>77</b>

Дата: «01» февраля 2018 г.

Исх. № 16/18

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 февраля 2018 года.

Целью оценки является определение рыночной стоимости (рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») объекта недвижимости для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1-3, 7), Стандартами и правилами оценочной деятельности СМАО.

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

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

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

На основании информации, представленной и проанализированной в приведённом ниже отчёте, мы пришли к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость квартиры, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 2, по состоянию на 01 февраля 2018 года составляет округленно (НДС не облагается):

**100 300 000 (СТО МИЛЛИОНОВ ТРИСТА 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

<b>Объект оценки</b>	Тринадцатикомнатная квартира общей площадью 591,1 кв.м
<b>Адрес</b>	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 2
<b>Кадастровый номер</b>	78:31:0001225:2034 (по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, www.rosreestr.ru)
<b>Условный номер</b>	78-78-01/0010/2009-053
<b>Собственники объекта оценки</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «БАЛТИНВЕСТ – Российская недвижимость» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «БАЛТИНВЕСТ УК»
<b>Оцениваемые имущественные права</b>	Право общей долевой собственности (100% долей) владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «БАЛТИНВЕСТ – Российская недвижимость»
<b>Сведения об обременениях (ограничениях)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Доверительное управление.</li> <li>Выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта.</li> </ul>
<b>Цель оценки</b>	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.
<b>Назначение оценки</b>	Результаты настоящей оценки будут использованы в целях, предусмотренных ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».
<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор на проведение оценки №119-БО от 30.10.2009 г.
<b>Дата оценки</b>	01 февраля 2018 года
<b>Дата осмотра</b>	25 января 2018 года
<b>Номер и дата отчета</b>	№ 16/18 от 01 февраля 2018 года
<b>Рекомендуемый срок действия результатов оценки</b>	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 <b>шести месяцев</b> с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
<b>Сведения о независимости юридического лица и Оценщика</b>	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.
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом</b>	Не использовался
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом</b>	Не использовался
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом (НДС не облагается)<sup>1</sup></b>	100 300 000 (СТО МИЛЛИОНОВ ТРИСТА ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки после согласования (НДС не облагается)<sup>1</sup></b>	<b>100 300 000 (СТО МИЛЛИОНОВ ТРИСТА ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ</b>
<b>Дополнительная информация</b>	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.

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

## 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 февраля 2018 г.
Дата осмотра	25 января 2018 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – "Оценщик") и подготовившие Отчёт об оценке рыночной стоимости имущества (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями ООО "АБК-Консалт", имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.</li> <li>2. В процессе подготовки Отчёта Оценщик исходит из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставляемой в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.</li> <li>3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо ограничений (обременений) кроме тех, которые оговорены в Отчёте.</li> <li>4. Оценщик 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.</li> <li>5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки.</li> <li>6. Отчёт содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчёте стоимости.</li> <li>7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</li> <li>8. Информация, полученная Оценщиком от третьих лиц и содержащаяся в настоящем Отчёте, была получена из источников, достоверных и надёжных согласно мнению Оценщика.</li> <li>9. Оценщик не производит химическую, радиационную, биологическую экспертизу земельного участка, относящегося к объекту оценки. Предполагается, что отсутствует химическое, радиационное, биологическое загрязнение данного земельного участка.</li> <li>10. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут разглашать содержание настоящего Отчёта без предварительного письменного согласования, если это не связано со стороны Заказчика с целями проведенной оценки.</li> <li>11. Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы соблюдены, если не указано иное.</li> <li>12. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта в целом, все промежуточные расчётные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают рыночные экономические отношения.</li> <li>13. В Отчете приводится итоговый результат оценки рыночной стоимости объекта оценки, без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.</li> <li>14. Поскольку на стадии заключения договора не представляется возможным выявить все ограничения и обременения, то прочие ограничения (обременения), допущения будут указаны в соответствующем разделе Отчёта.</li> </ol>



### 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><b><u>Оценщик, работающий на основании трудового договора:</u></b> 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><b><u>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u></b> Брель Олег Григорьевич является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) (№0001 от 28.06.07г в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков). № согласно реестру: 917. Дата включения в реестр: 24.10.07г. Место нахождения СМАО: 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 3-ий подъезд, 2-й этаж.</p> <p><b><u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка активов, бизнеса и инвестиций» (специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)») ПП № 418752 от «19» апреля 2002г. Выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации кадров по новым направлениям развития техники и технологии при Санкт-Петербургском государственном техническом университете.</li><li>• Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» в Санкт-Петербургском государственном инженерно-экономическом университете от 22.06.2007г. Регистрационный номер:1362.</li></ul> <p><b><u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u></b> В соответствии со страховым полисом № 433-191-055108/17 от 29.08.2017г. гражданская ответственность Оценщика застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ». <b>Лимит ответственности:</b> 50 млн. руб. <b>Период страхования:</b> с 08.09.2017г. по 07.09.2018г. включительно. <b>Страховое покрытие:</b> действует на всей территории Российской Федерации.</p> <p><b><u>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u></b> <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><b><u>Сведения о страховании гражданской ответственности Общества с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК - Консалт»):</u></b> В соответствии с сертификатом к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-191-079156/17 от 06.12.2017г. гражданская ответственность Общества с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК-Консалт») застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ». <b>Общий лимит ответственности:</b> 100 млн. руб. <b>Период страхования:</b> с 01.01.2018г. по 31.12.2018г. включительно. <b>Страховое покрытие:</b> действует на всей территории Российской Федерации.</p>



	<p>Стаж осуществления оценочной деятельности Брея О.Г. с 01.11.2000г.</p> <p>В отношении оценщика Брея О.Г. со стороны Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) не применялись за последние три года меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО).</p>
<b>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:</b>	<p>Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.</p>

## 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><b>Центральный район</b> образован из трех ранее существовавших районов: Дзержинского, Смольнинского и Куйбышевского. Границы Центрального района: река Нева – Дворцовый мост – Адмиралтейский пр. – ул. Гороховая – ул. Бородинская – ул. Звенигородская – Обводный канал – река Нева.</p> <p>Территория района составляет 17,12 кв.км (1,2% общегородской площади), население – 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><b>Характеристика жилого фонда района.</b> Большая часть застройки района относится ко второй половине XIX века и к началу XX века. Здания, построенные после 1917 года, в большей мере в послевоенные годы, сосредоточены, главным образом, в районе Лиговского проспекта и соседних с ним улиц, а также на набережных 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><b>Экология района.</b> Зеленые насаждения в общей площади района занимают 18,5% – это Летний, Михайловский и Таврический сады, а также скверы.</p>

	<p>Загрязнение почв очень неоднородное. «Весьма интенсивное» (максимальное по городу) – часть бывшего Смольнинского района, примыкающая к Неве. Концентрация вредных веществ доходит до более чем в 30 крат выше допустимой. Остальная часть Смольнинского района, часть бывших Дзержинского (у станции метро «Чернышевская») и Куйбышевского – «умеренное» и «интенсивное» загрязнение (от 5 до 30 крат превышения).</p> <p>Основной источник загрязнения воздуха – транспорт. Наиболее загрязнен воздух над центральными магистралями района – Невским, Староневским, Лиговским и Литейным проспектами. Загрязнение атмосферного воздуха почти однородно во всем районе: более 3-х ПДК.</p> <p>Наиболее шумные магистрали: начало Литейного проспекта, Невский проспект и часть Суворовского, Лиговский, Владимирский, Староневский проспекты.</p> <p>Радиационная обстановка – средняя в пределах города.</p> <p><b>Транспортное сообщение по району.</b></p> <p>Всю территорию района от Дворцовой набережной у Адмиралтейства и до 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"> <li>• Кировско-Выборгская линия (1) – «Чернышевская», «Площадь Восстания», «Владимирская»;</li> <li>• Московско-Петроградская линия (2) – «Невский проспект»;</li> <li>• Невско-Василеостровская линия (3) – «Площадь Александра Невского-1», «Маяковская», «Гостиный двор»;</li> <li>• Правобережная линия (4) – «Достоевская», «Лиговский проспект», «Площадь Александра Невского-2»;</li> <li>• Фрунзенско-Приморская линия (5) – «Адмиралтейская».</li> </ul>
<b>Местоположение в микрорайоне</b>	Объект оценки расположен в микрорайоне, ограниченном улицей Рубинштейна, Графским переулком, набережной реки Фонтанки и Невским проспектом.
<b>Преобладающая застройка микрорайона</b>	Жилой фонд представлен домами старого фонда с капремонтом и без капитального ремонта.
<b>Транспортная доступность</b>	10-15 минут пешком до станций метро «Владимирская», «Достоевская», «Маяковская», «Площадь Восстания», «Гостиный Двор», «Невский проспект».
<b>Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)</b>	Хорошая
<b>Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1,5 км)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Детские сады № 25, 60, 78, 83, 91, 92, 97, 112, 250;</li> <li>• Школы № 122, 206, 207, 216; гимназия № 209; лицей № 214;</li> <li>• Городская поликлиника № 40;</li> <li>• Отделения почтовой связи № 191025, 191193;</li> <li>• ТК «Владимирский Пассаж», «Атриум», «Невский центр», «Галерея», многочисленные магазины Невского проспекта.</li> </ul>
<b>Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)</b>	Хорошая. Район с развитой социальной инфраструктурой
<b>Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона</b>	Не обнаружены
<b>Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона</b>	<p>Основная транспортная магистраль микрорайона – Невский проспект.</p> <p>В непосредственной близости от объекта оценки расположены остановки следующих видов наземного городского транспорта:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Маршрутных такси № K90, K177, K258;</li> <li>• Автобусов № 3, 7, 22, 24, 27, 181, 191;</li> <li>• Троллейбусов № 1, 5, 7, 10, 11, 22.</li> </ul> <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.
<b>Состояние прилегающей территории</b>	Территория двора закрыта металлическими воротами с домофоном.
<b>Экологическая обстановка</b>	В целом удовлетворительная
<b>Дополнительная существенная информация</b>	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"> <li>• Центральное отопление</li> <li>• Горячее водоснабжение от газовых колонок</li> <li>• Электроснабжение</li> <li>• Водопровод</li> <li>• Канализация</li> <li>• Газоснабжение</li> <li>• Лифт</li> </ul>
Количество этажей в здании	5 (2-4-5), подвал
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Хорошее
Внешний вид фасада дома (субъективная оценка)	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, <a href="http://www.rosreestr.ru">www.rosreestr.ru</a> )
Условный номер	78-78-01/0010/2009-053
Текущее использование объекта	По назначению
Этаж расположения	3
Количество квартир на этаже	Нет данных
Площадь, кв. м: общая/жилая	591,1 / 373,5
Кол-во комнат, их площадь, кв. м	13 комнат (54,3 кв.м, 43,4 кв.м, 35,9 кв.м, 28,1 кв.м, 43,5 кв.м, 27,7 кв.м, 21,4 кв.м, 23,2 кв.м, 17,7 кв.м, 20,9 кв.м, 11,7 кв.м, 24,2 кв.м, 21,5 кв.м)
Площадь кухни, кв. м	42,7
Санузел	3 совмещенных санузла (5,0 кв.м; 22,8 кв.м; 3,3 кв.м), 2 туалета (1,7 кв.м; 1,6 кв.м), ванная (7,6 кв.м)
Высота потолков, м	3,30
Вспомогательные и подсобные помещения	4 кладовые (2,2 кв.м, 1,5 кв.м, 2,0 кв.м, 2,3 кв.м)
Лоджия (балкон)	2 балкона площадями 4,1 кв.м и 5,0 кв.м (приведенными площадями 1,2 кв.м и 1,5 кв.м соответственно)
Вид из окон	На улицу Рубинштейна, во двор
Слаботочное обеспечение	Телефон, ТВ-антенна

<b>Дополнительные системы безопасности</b>	Вход в подъезд оборудован металлической дверью с домофоном
<b>Состояние объекта (субъективная оценка)</b>	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).
<b>Данные о перепланировке/переоборудовании</b>	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.
<b>Дополнительная существенная информация</b>	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.

## **10.2. Анализ возможности независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов**

Поскольку объект оценки представляет собой обособленное жилое помещение (квартиру), то Оценщик пришел к выводу о возможности независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов.

## 11. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

### 11.1. Анализ социально-экономической обстановки в России

#### Главные выводы из анализа социально-экономического развития за 2017 год:

В ноябре 2017, по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3 % по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Основной отрицательный вклад в ВВП внесла динамика промышленного производства (-1,2 п.п.).

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Снижение было обусловлено в первую очередь неожиданным спадом в обрабатывающей промышленности (-4,7 % г/г), который был локализован в двух отраслях - металлургии и производстве прочих транспортных средств и оборудования.

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности. Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

Внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (2,7 % г/г в ноябре, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2% г/г в 3кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки. Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций в терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года темпами, близкими к показателям 3кв17.

Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса. Темпы роста реальных заработных плат в октябре и, по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5,4 % г/г в октябре-ноябре). Ускорение роста реальных заработных плат происходит в условиях сохранения безработицы на низких уровнях, рекордного замедления инфляции, а также повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы в 4кв17. По оценкам Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс реальных зарплат превысит предыдущий максимум 2014 года уже в январе 2018 года.

Курс рубля в ноябре-декабре был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выраженно проявившихся в январе-апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май-декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

После спада в 2016 году на 0,2 % ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4-1,8 процента. Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

#### **Промышленное производство**

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Ноябрьская статистика оказалась существенно хуже как ожиданий рынка, так и прогнозов Минэкономразвития России. Спад наблюдался по всем четырем укрупненным компонентам индекса промышленного производства, при этом наибольший вклад в резкое ухудшение его динамики внесло падение выпуска обрабатывающих отраслей на 4,7% г/г (в октябре был зафиксирован рост на 0,1% г/г).

Снижение выпуска обрабатывающей промышленности в ноябре было обусловлено резким спадом в двух отраслях. По оценке, около 4,3 из 4,7 п.п. (или более 90 %) снижения выпуска обрабатывающей промышленности в годовом выражении пришлось на металлургию и производство «прочих» транспортных средств и оборудования. При этом доля указанных видов деятельности в добавленной стоимости обрабатывающей промышленности составляет 21,8 %.

Темп роста перевозок грузов железнодорожным транспортом за 2017 год составил 3,2 %. Основной вклад в рост показателя внесли перевозки угля (+2,4 п.п.), что было связано в первую очередь с ростом экспортных поставок. Рост погрузки грузов, за исключением топливно-энергетических, составил 1,7 % в 2017 году. Вместе с тем динамика изменений в товарной структуре перевозимых грузов отражает отсутствие роста в некоторых видах

деятельности. Например, сокращение погрузки строительных грузов является отражением низкого уровня экономической активности в строительном секторе.

### **Внутренний спрос**

**В осенние месяцы наметилась тенденция к стабилизации потребительского спроса.** Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (в ноябре 2,7 % г/г, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2 % г/г в 3кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки.

Индекс потребительских настроений в декабре незначительно увеличился по сравнению с предыдущим месяцем (до 99 п.п.), а по отношению к декабрю прошлого года показатель вырос на 7 п.п. Наибольший вклад в прирост общего индекса в 2017 году внесло повышение респондентами оценок своего текущего материального положения и улучшение их отношения к крупным покупкам, что стало отражением благоприятной ситуации на рынке труда и уверенного роста заработных плат в 2017 году.

### **Инвестиции**

Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций темпами, близкими к показателям 3кв17. Основной вклад в рост капитальных вложений в ноябре продолжали вносить закупки машин и оборудования - как отечественного, так и зарубежного. При этом инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья по-прежнему растет высокими темпами: в ноябре его рост ускорился до 29,5 % г/г по сравнению с 19,8 % г/г в октябре и 25,6 % г/г в 3кв17. Показатели строительства в ноябре остались в отрицательной области (-1,1 % г/г), несмотря на улучшение по сравнению с предыдущим месяцем (-3,1 % г/г в октябре). Вместе с тем текущие оценки, говорящие о спаде в строительстве, не вполне согласуются с устойчивым ростом в годовом выражении с мая текущего года производства стройматериалов.

Инвестиции крупных и средних предприятий в январе-сентябре 2017 года росли теми же темпами, что и экономика в целом. По данным Росстата, капитальные вложения указанной группы предприятий за первые 9 месяцев прошлого года увеличились на 1,6 % г/г и обеспечили примерно 75 % общего объема инвестиций в российской экономике. При этом рост инвестиций за аналогичный период, рассчитанный по полному кругу организаций, был существенно выше (4,2 % г/г). Более низкие показатели инвестиционной активности крупных и средних предприятий обусловлены причинами как экономического, так и статистического характера.

Драйвером роста инвестиций крупных и средних предприятий в январе-сентябре 2017 года был нефтегазовый сектор. Увеличение капитальных вложений в добычу нефти и газа, производство нефтепродуктов и строительство трубопроводов внесло 1,8 п.п. в общий прирост инвестиций за первые 9 месяцев прошлого года. Инвестиции крупных и средних предприятий в торговлю, социальные объекты и транспорт (за исключением трубопроводного) также увеличились. Металлургия и энергетика внесли наиболее существенный отрицательный вклад (по -0,4 п.п.) в рост капитальных вложений. Снижение инвестиционной активности также наблюдалось в машиностроительной отрасли, связи и недвижимости.

В 2017 году повысилась значимость банковского кредитования в качестве источника финансирования инвестиций крупных и средних организаций. Доля средств, привлеченных от банков, в капитальных вложениях указанной группы предприятий в январе-сентябре составила 12,3 % и стала максимальной с 2005 года. В номинальном выражении объем инвестиций, осуществленных за счет банковских кредитов, за первые 9 месяцев 2017 года увеличился на 23,2 % г/г, в том числе благодаря продолжающемуся снижению процентных ставок по корпоративным кредитам (см. раздел «Банковский сектор»). Вместе с тем основным ресурсом для финансирования инвестиций по-прежнему остаются собственные средства компаний: их доля в январе-сентябре составила 53,8 %, сохранившись на уровне аналогичного периода прошлого года (53,6 %).

### **Рынок труда**

Темпы роста заработной платы вновь обновили максимум с начала цикла роста во 2кв16.

По предварительной оценке, рост реальных заработных плат в ноябре, как и в октябре, составил 5,4 % г/г. Увеличение темпов роста по сравнению с 3кв17 (3,1 % г/г) обусловлено как улучшением динамики номинальных заработных плат, так и рекордными показателями инфляции, которая с октября опустилась ниже 3 % в годовом выражении.

Росту заработных плат способствует ситуация на рынке труда. Численность занятых с исключением сезонного фактора в ноябре практически не изменилась по сравнению с октябрём и составила 72 278 тыс. человек. При этом численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 35,4 тыс. чел., до 3 904 тыс. человек. В результате уровень безработицы в ноябре продолжил снижаться и достиг 5,1 % от рабочей силы (5,2 % в октябре).

Как и ожидалось, в конце года ускорился рост оплаты труда в социальном секторе. С сентября наблюдается увеличение темпов роста заработной платы в отраслях, условно относящихся к социальному сектору (образование, здравоохранение, культура). Это связано с повышением заработной платы отдельным категориям работников, для оплаты труда которых установлены целевые показатели на федеральном уровне (медицинские работники, научные

сотрудники, преподаватели высших учебных заведений).

### **Инфляция**

**Потребительская инфляция по итогам 2017 года достигла исторически минимального значения - 2,5 % г/г.** Опубликованные Росстатом данные совпали с оперативной оценкой Минэкономразвития России (2,5-2,6 % г/г). При этом более крепкий, чем предполагалось ранее, валютный курс, а также благоприятная ситуация на рынке продовольствия в конце прошлого года привели к отклонению инфляции от сентябрьского прогноза (3,2 %). Таким образом, в 2017 году инфляция следовала траектории, которую Минэкономразвития России в мае охарактеризовало как «сценарий ускоренного снижения». В тот момент при сохранении курса рубля вблизи 56 рублей за долл. США до конца года прогнозировалось снижение инфляции ниже 3 % к декабрю (фактический средний курс за май-декабрь составил 58,4 рубля за долл. США), однако данный сценарий не рассматривался как базовый.

**По сравнению с 2016 годом рост цен замедлился во всех сегментах потребительского рынка.** Снижение темпов продовольственной инфляции до 1,1 % г/г в 2017 году с 4,6 % годом ранее было обусловлено хорошим урожаем как в 2016/2017, так и в 2017/2018 сельскохозяйственных годах, а также благоприятной конъюнктурой мировых рынков продовольствия. В сегменте непродовольственных товаров рост цен в прошлом году также замедлился до 2,8 % с 6,5 % в 2016 году, несмотря на постепенное восстановление потребительского спроса и ослабление рубля в мае-декабре (на 8,1 % в номинальном эффективном выражении). Сдерживающее влияние на инфляцию в сфере услуг (4,4 % в 2017 году против 4,9% годом ранее) оказали более умеренные темпы роста цен на коммунальные услуги при неизменном нормативном уровне индексации тарифов (4 % как в 2017, так и в 2016 году).

**В декабре потребительская инфляция ускорилась в помесечном выражении под влиянием роста цен на продовольственные товары и бензин.** Цены на плодоовощную продукцию и на остальное продовольствие в декабре увеличились по отношению к предыдущему месяцу (с поправкой на сезонность) после дефляции в ноябре. В условиях сохранения высоких цен на нефть в декабре подорожал бензин (на 1,4 % м/м по сравнению с 0,4 % м/м в ноябре). В результате месячный темп роста потребительских цен увеличился до 0,4 % м/м в декабре (0,2 % м/м в ноябре и октябре), с устранением сезонности - до 0,3 % м/м (0,1 % м/м в ноябре и октябре).

В январе, по оценке Минэкономразвития России, инфляция в терминах последовательных приростов составит 0,4-0,5 % м/м, в годовом выражении - 2,3-2,5 % г/г.

### **Банковский сектор**

**В ноябре-декабре банковский сектор продолжил функционировать в условиях структурного профицита ликвидности.** Основной приток ликвидности в банковский сектор формировался по счетам расширенного правительства, что связано с использованием средств Резервного фонда и ФНБ в качестве источника финансирования дефицита федерального бюджета. Ликвидность поступала в банковский сектор и в результате реализации Банком России мер по повышению финансовой устойчивости кредитных организаций. Приток средств в банковскую систему по счетам расширенного правительства за период с начала 2017 г. составил 3,7 трлн. руб., из которых 1,8 трлн. руб. пришлось на декабрь.

Одновременно продолжился устойчивый приток средств на банковские депозиты.

Скользкий за 3 месяца аннуализированный темп роста депозитов юридических лиц достиг в ноябре 12,9 % после 10-11 % в предыдущие месяцы. Темп роста депозитов физических лиц тоже ускорился до 7,5 % в ноябре после 5-6 % в предыдущие месяцы.



Таблица 4

Основные экономические и социальные показатели

	2017г.	В % к 2016г.	Декабрь 2017г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2016г.	ноябрю 2017г.	2016г. в % к 2015г.	декабрь 2016г. в % к декабрю 2015г.	ноябрю 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	65814,9 <sup>1)</sup>	101,6 <sup>2)</sup>				99,6 <sup>3)</sup>		
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		101,0		98,5	108,2	101,3	100,2	105,8
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	5654,0	102,4	220,5	103,4	44,0	104,8	103,4	43,2
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	5476,7	105,4	474,9	99,8	104,5	101,8	103,1	104,0
в том числе железнодорожного транспорта	2493,0	106,4	219,1	105,0	103,8	101,7	103,0	104,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	29804,0	101,2	3081,5	103,1	119,7	95,4	94,8	119,3
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	8831,9	100,2	802,6	100,1	104,7	99,7	99,9	104,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	528,9 <sup>5)</sup>	125,1 <sup>6)</sup>	55,0 <sup>5)</sup>	124,5 <sup>7)</sup>	103,6 <sup>8)</sup>	86,6 <sup>6)</sup>	105,6 <sup>7)</sup>	102,8 <sup>8)</sup>
в том числе:								
экспорт товаров	315,3	125,8	33,2	125,2	105,7	80,1	104,6	107,3
импорт товаров	213,6	124,1	21,7	123,5	100,5	98,0	107,0	96,7
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9681,7 <sup>9)</sup>	104,2 <sup>2)</sup>				99,4 <sup>3)</sup>		
Индекс потребительских цен		103,7		102,5	100,4	107,1	105,4	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		107,6		108,4	101,2	104,3	107,5	100,9
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		98,3		98,2	146,3	94,2	92,7	148,9
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций <sup>10)</sup> :								
номинальная, рублей	39085	107,2	50500	107,2	130,0	107,9	108,3	131,4
реальная		103,4		104,6	129,5	100,8	102,8	130,9
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	4,0 <sup>11),12)</sup>	93,5	3,9 <sup>11)</sup>	94,5	99,7	99,5	92,7	99,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8 <sup>12)</sup>	85,3	0,8	86,7	105,9	98,8	89,4	105,5
<p>1) Данные за январь-сентябрь 2017г. (первая оценка).  2) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года.  3) Январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015 года.  4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД2.  5) Данные за январь-ноябрь 2017г. и ноябрь 2017г. соответственно.  6) Январь-ноябрь 2017г. и январь-ноябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  7) Ноябрь 2017г. и ноябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  8) Ноябрь 2017г. и ноябрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.  9) Данные за январь-сентябрь 2017 года.  10) Данные за периоды 2017г. - оценка.  11) Предварительные данные.  12) В среднем за месяц.</p>								

Источник информации: Министерство экономического развития (МЭР) РФ, <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a/180115.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a>, Росстат, [http://www.gks.ru/bgd/free/B17\\_00/Main.htm](http://www.gks.ru/bgd/free/B17_00/Main.htm)

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

В январе-сентябре 2017 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области отмечался рост жилищного строительства, сохранение низкого уровня инфляции, снижение числа зарегистрированных безработных и прирост реальной заработной платы. По отдельным показателям экономики тренд был разнонаправленным: в городе увеличились объемы промышленного производства и оборота розничной торговли, в Ленинградской области возрос объем продукции сельского хозяйства, а показатели промышленного производства и оборота розничной торговли были ниже прошлогодних значений.

### Промышленное производство

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в промышленности составил в январе-сентябре 2017 года в Санкт-Петербурге 1951 млрд. рублей, что в действующих ценах на 9,9% больше соответствующего периода 2016 года, в Ленинградской области – 765 млрд. рублей, на 3,0% больше.

Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2017 года составил в Санкт-Петербурге – 103,6%, в Ленинградской области – 99,5% по сравнению с соответствующим периодом 2016 года.

В Санкт-Петербурге во всех четырех основных видах промышленных производств наблюдался рост: в добыче полезных ископаемых – на 9,5%, в обрабатывающих производствах – на 3,7%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – на 2,6%, в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – на 4,4%;

В Ленинградской области зафиксировано снижение: в добыче полезных ископаемых – на 3,9%; в обрабатывающих производствах – на 0,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – на 2,2%, в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – на 0,2%.

В обрабатывающих производствах Санкт-Петербурга, на долю которых приходилось 93% объема промышленности города, значительно вырос выпуск резиновых и пластмассовых изделий – на 36%, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 17%, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на 9%, увеличились объемы обработки древесины и производства изделий из дерева на 10%. В тоже время снизился выпуск напитков на 5,8%, в том числе пива – на 13%, сократились объемы производства табачных изделий на 8%, компьютеров, электронных и оптических изделий – на 7%.

В Ленинградской области определяющее влияние на снижение объемов промышленного производства в январе-сентябре 2017 года оказало сокращение выпуска табачных изделий на 24% вследствие принимаемых с 2014 года мер по сокращению потребления населением Российской Федерации табака и табачных изделий.

Вместе с тем, в большей части обрабатывающих производств Ленинградской области в январе-сентябре 2017 года наблюдалась положительная динамика: объемы выпуска пищевых продуктов выросли на 15%, кокса и нефтепродуктов – на 6%, резиновых и пластмассовых изделий – на 4%, бумаги и бумажных изделий, а также химических веществ и продуктов – на 3%.

### Строительство

В январе-сентябре 2017 года объем работ по виду деятельности «строительство» в Санкт-Петербурге уменьшился на 11% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года и составил 260 млрд. рублей; в Ленинградской области – увеличился на 13% и составил 73 млрд. рублей.

**ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО.** В Санкт-Петербурге введено жилых домов на 12% больше, чем в январе-сентябре 2016 года, что составило 2,2 млн. кв. м общей площади (44,9 тыс. квартир). В числе активно застраиваемых районов города были: Невский – 358 тыс. кв. м, Приморский – 310 тыс. кв. м и Выборгский – 302 тыс. кв. м, на долю которых приходилось 44% общего ввода жилья в городе. В расчете на 1000 жителей в Санкт-Петербурге введено 416 кв. м общей площади. Населением за счет собственных средств и с помощью кредитов банков построено 513 домов общей площадью 78 тыс. кв. м (3,5% от общего ввода).

В Ленинградской области объем введенного жилья увеличился на 15% по сравнению с январем-сентябрем 2016 года и составил 2,0 млн. кв. м (43,8 тыс. квартир), в том числе во Всеволожском районе построено 1,5 млн. кв. м жилья. В расчете на 1000 жителей в Ленинградской области введено 1,1 тыс. кв. м общей площади. Населением за счет собственных средств и с помощью кредитов банков построено 3160 домов общей площадью 411 тыс. кв. м (20,5% от общего ввода).

**ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ И СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.** В январе-сентябре 2017 года в Санкт-Петербурге в результате нового строительства и реконструкции введены в действие 103 объекта, в том числе 4 трансформаторные подстанции, 3 котельные, 3 АЗС, водоводы и сети протяженностью 23,1 км, общетоварные склады общей площадью 43,7 тыс. кв. м, капитальные гаражи на 1350 машино-мест, гостиницы в Адмиралтейском, Петроградском, Приморском и Центральном районах; бизнес-центры в Колпинском и Фрунзенском районах, санаторий в Курортном районе.

В Ленинградской области введен в действие 141 объект, в том числе комплекс по выращиванию крупного рогатого скота, здание для птичника по разведению индейки, 7 котельных, газопроводы протяженностью 1,1 км, нефтеемкости – 240 куб. м, городские АТС на 1,4 тыс. номеров, общетоварные склады общей площадью 129 тыс. кв. м, капитальные гаражи на 2813 машино-мест. Введены предприятия торговли на 25 тыс. кв. м общей площади, амбулаторно-поликлиническая организация в Кировском районе, одна школа и 6 детских садов во Всеволожском районе, физкультурно-оздоровительные комплексы в Бокситогорском, Волосовском, Кингисеппском и Приозерском районах.

### **Сельское хозяйство**

Объем производства продукции сельского хозяйства Ленинградской области в январе–сентябре 2017 года составил 68 млрд. рублей и по сравнению с январем–сентябрем 2016 года увеличился на 1,8%.

### **Транспорт**

**ПЕРЕВОЗКИ ГРУЗОВ И ПАССАЖИРОВ.** В Санкт-Петербурге объем коммерческих перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составил 3,5 млн. тонн, что на 17% больше, чем в январе–сентябре 2016 года; в Ленинградской области – 9,0 млн. тонн, на 36% больше.

Объем перевозок пассажиров Санкт-Петербурга автобусами по маршрутам регулярных перевозок составил 410 млн. человек, что на 2,7% больше, чем в январе–сентябре 2016 года. В Ленинградской области автобусами перевезено 45 млн. человек, на 6,4% меньше, чем в январе–сентябре 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 январе–сентябре 2017 года в городе и в области уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом 2016 года.

В Санкт-Петербурге ежедневно регистрировалось в среднем 16 происшествий. В целом за 9 месяцев 2017 года было зарегистрировано 4498 ДТП, что на 27 происшествий меньше, чем за аналогичный период 2016 года.

В Ленинградской области в среднем регистрировалось 7 происшествий в день; в целом за январь–сентябрь 2017 года зарегистрировано 1977 ДТП, что на 252 случая меньше, чем в январе–сентябре 2016 года.

Тяжесть последствий ДТП (отношение числа погибших к общему числу пострадавших в ДТП человек) в январе–сентябре 2017 года в городе (3,6%) по-прежнему была существенно ниже, чем в области (12,0%).

### **Потребительские цены**

В январе–сентябре 2017 года в Санкт-Петербурге индекс потребительских цен составил 103,0% (в январе–сентябре 2016 года – 104,2%), в Ленинградской области – 101,9%, (103,9%).

Прирост цен на продовольственные товары, как и годом ранее, был минимальным среди трех основных групп товаров и услуг, составив в Санкт-Петербурге 0,7%, в Ленинградской области – 0,1% по сравнению с декабрем 2016 года.

Прирост цен на непродовольственные товары в Санкт-Петербурге составил 2,3%, в Ленинградской области – 2,0%.

Прирост цен на платные услуги населению в Санкт-Петербурге составил 6,8%, в Ленинградской области – 4,5%. Тарифы на услуги пассажирского транспорта выросли в городе на 19,7%, в области – на 11,9%, жилищно-коммунального хозяйства – 7,6% и 3,5%, услуги связи – 3,5% и 3,9%. Санаторно-оздоровительные услуги стали дороже на 16,7% и 8,7%, услуги зарубежного туризма – на 5,1% и 6,9%, физкультуры и спорта – на 5,1% и 5,0%, экскурсионные – на 5,1% и 2,9%, в системе образования – на 4,8% и 3,5%, медицинские услуги – на 4,5% и 7,7%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг, применяемого для проведения межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения, в ценах сентября 2017 года составила в Санкт-Петербурге – 16351 рубль (16-е место среди всех субъектов РФ), в Ленинградской области – 15354 рубля (22-е место). По сравнению с декабрем 2016 года стоимость набора возросла в городе на 4,8%, в области – на 3,4%.

### **Потребительский рынок**

**ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ** в Санкт-Петербурге составил 955,1 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,5% больше, чем в январе–сентябре 2016 года, в Ленинградской области – 261,7 млрд. рублей, что на 1,7% меньше. В структуре оборота розничной торговли Санкт-Петербурга по-прежнему преобладали непродовольственные товары – 66% (в январе–сентябре 2016 года – 63%), в области их доля составляла 52% против 49% годом ранее.

На 1 октября 2017 года объем товарных запасов в организациях розничной торговли составил в Санкт-Петербурге 98,2 млрд. рублей, в Ленинградской области – 18,9 млрд. рублей, что обеспечит работу этих предприятий в городе на 40 дней, в области на 31 день. По сравнению с 1 октября 2016 года объем товарных запасов увеличился в Санкт-Петербурге на 20,5%, в Ленинградской области – на 11,1%.

**ОБОРОТ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ** в Санкт-Петербурге составил 52,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 3,7% больше, чем в январе–сентябре 2016 года, в Ленинградской области – 11,5 млрд. рублей или на 0,9% меньше.

## Финансы

**ИСПОЛНЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОГО БЮДЖЕТА.** На 1 октября 2017 года, по данным комитетов финансов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, консолидированные бюджеты города и области исполнены с профицитом, соответственно 5,5 млрд. рублей и 3,1 млрд. рублей.

Доходы бюджета Санкт-Петербурга увеличились по сравнению с январем–сентябрем 2016 года на 9,3%, Ленинградской области они уменьшились на 4,1% и составили, соответственно 381 млрд. рублей и 96 млрд. рублей.

Расходы возросли в городе на 15,8%, в области – на 9,4% и составили, соответственно, 375 и 92 млрд. рублей.

На социально-культурные мероприятия за январь–сентябрь 2017 года было израсходовано в городе 61%, в области 65% от общей суммы расходов бюджетов каждого из субъектов Федерации (в январе–сентябре 2016 года 64% как в городе, так и в области).

**НАЛОГОВЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ.** Объем налоговых поступлений в номинальном выражении увеличился по сравнению с январем–сентябрем 2016 года в городе – на 22%, в области – на 18%. По данным Федеральной налоговой службы на 1 октября 2017 года Санкт-Петербург обеспечил поступление в бюджетную систему Российской Федерации 814 млрд рублей налогов и сборов, Ленинградская область – 226 млрд рублей, из которых 40% как в городе, так и в области поступило в консолидированные бюджеты субъектов Федерации.

**ФИНАНСЫ ОРГАНИЗАЦИЙ.** В Санкт-Петербурге за январь–август 2017 года убыток допустили 23% организаций (наблюдаемых видов экономической деятельности, без субъектов малого предпринимательства), их число по сравнению с аналогичным периодом 2016 года увеличилось на 12,2%, общий размер убытка возрос в 1,8 раза. Сальдированный финансовый результат уменьшился в номинальном выражении на 13,6% и составил 486 млрд. рублей.

В Ленинградской области по итогам января–августа 2017 года убыточными были 28% организаций. По сравнению с соответствующим периодом 2016 года их количество увеличилось на 4,9%, общий размер убытка увеличился на 7,8%. Сальдированный финансовый результат составил 86 млрд. рублей, что на 14,1% меньше, чем в январе–августе 2016 года.

Доля организаций, имеющих просроченную кредиторскую задолженность, по итогам августа 2017 года составила в городе 7,1%, в области – 15,3%.

## Уровень жизни населения

В январе–августе 2017 года реальные денежные доходы, рассчитанные с учетом индекса потребительских цен, в Санкт-Петербурге снизились по сравнению с аналогичным периодом 2016 года на 3,8%, в Ленинградской области увеличились на 1,1%; общий объем денежных доходов составил, соответственно, 1641 млрд. рублей и 398 млрд. рублей.

**ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА.** В январе–августе 2017 года прирост номинальной заработной платы в Санкт-Петербурге составил 9,8%, в Ленинградской области – 6,8% к уровню января–августа 2016 года.

По сравнению со средним показателем по России (38,4 тыс. рублей) среднемесячная заработная плата в Санкт-Петербурге была выше на 36,5%, в Ленинградской области – ниже на 1,3% и составила за январь–август 2017 года, соответственно, 52,4 тыс. рублей и 37,9 тыс. рублей.

Реальная заработная плата в январе–августе 2017 года по сравнению с январем–августом 2016 года увеличилась в городе на 5,0%, в области – на 2,4%, в аналогичном периоде предыдущего года в Санкт-Петербурге возросла на 2,4%, в Ленинградской области отмечалось снижение на 1,8%.

По состоянию на 1 октября 2017 года общая сумма просроченной задолженности по заработной плате в организациях наблюдаемых видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составила в Санкт-Петербурге 168,5 млн. рублей, в Ленинградской области – 83,2 млн. рублей. Основной объем задолженности как в городе, так и в области образовался на предприятиях обрабатывающей промышленности и составил соответственно 117,9 млн. рублей (70% от общей суммы задолженности) и 52,1 млн. рублей (63%).

**ЗАНЯТОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ.** Средняя численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) в августе 2017 года составила в Санкт-Петербурге 1449 тыс. человек, в Ленинградской области – 371 тыс. человек и по сравнению с августом 2016 года увеличилась в городе на 2,4%, в области – на 3,3%.

В сентябре 2017 года уровень зарегистрированной безработицы в городе и области, как и годом ранее, был ниже среднероссийского (1,0%) и составил на конец сентября 2017 года в Санкт-Петербурге 0,3% к численности рабочей силы, в Ленинградской области – 0,4%.

К концу сентября 2017 года в государственных учреждениях службы занятости населения на учете состояло в Санкт-Петербурге 21,9 тыс. граждан, не занятых трудовой деятельностью, ищущих работу, в Ленинградской области – 5,1 тыс. человек; из них, соответственно, 9,2 тыс. (42%) и 3,5 тыс. человек (70%) имели статус безработного.

Численность официально зарегистрированных безработных снизилась за период с января по сентябрь 2017 года в городе на 22%, в области – на 13%. В числе безработных женщины составляли, как в Санкт-Петербурге, так и в Ленинградской области, 52%; граждане в возрасте 16–29 лет, соответственно, 14% и 16%. Средняя

продолжительность зарегистрированной безработицы составила в городе 5,1 месяца, в области – 4,6 месяца.

Нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, состоящего на учете в государственных учреждениях службы занятости, на одну заявленную вакансию на конец сентября 2017 года по сравнению с сентябрем 2016 года в Санкт-Петербурге осталась без изменений и составила 0,5 человека, в Ленинградской области снизилась с 0,3 до 0,2 человека.

В январе–сентябре 2017 года при содействии государственных учреждений службы занятости населения в Санкт-Петербурге были трудоустроены 50,3 тыс. человек, в Ленинградской области – 16,6 тыс. человек, из них безработные составляли, соответственно, 13% и 23%.

### **Демография**

По предварительной оценке, на 1 сентября 2017 года численность постоянного населения в Санкт-Петербурге составила 5 млн. 310 тыс. человек, в Ленинградской области – 1 млн. 805 тыс. человек.

Число браков, заключенных в январе–августе 2017 года, увеличилось в городе на 3,1%, в области осталось на уровне прошлого года и составило, соответственно, 35,2 и 6,1 тысячи. Число разводов в городе осталось на уровне прошлого года, в области увеличилось на 2,5% и составило, соответственно, 16,4 и 4,9 тысячи.

*Источник информации: Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области,*

*petrostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\_ts/petrostat/resources/373d0400432f305f9ec2df6ab3b46521/III\_%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](http://www.colliers.ru)), Knight Frank St.Petersburg ([www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru)), GVA Sawyer ([www.gvasawyer.ru](http://www.gvasawyer.ru)), Astera ([www.asteragroup.ru](http://www.asteragroup.ru)), ГУП «ГУИОН» ([www.guion.spb.ru](http://www.guion.spb.ru)), «Итака» ([www.itaka.spb.ru](http://www.itaka.spb.ru)) и др.

## **Обзор вторичного рынка недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию на декабрь 2017 года**

### **Общие сведения, спрос, предложение, тенденции на рынке**

По словам президента Санкт-Петербургской палаты недвижимости Дмитрия Щегельского, количество сделок на вторичном рынке Петербурга в I полугодии 2017 года снизилось примерно на 10% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года. По его мнению, тенденциями развития вторичного рынка являются увеличение срока экспозиции объектов, требования скидки со стороны покупателей квартир, а также высокий спрос на объекты «новой вторички» (квартиры в домах, построенных после 2000 года).

На конец I полугодия 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 преобладают студии и одно- и двухкомнатные квартиры, они составили 63,6% рынка, трехкомнатные – 28,8%, многокомнатные – 7,6% от общего объема.

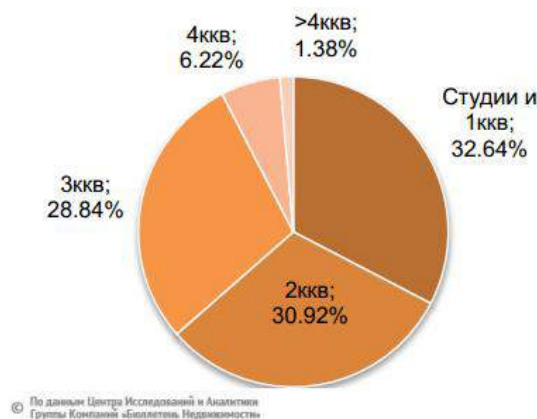


Рис. 2. Структура предложения по типу квартир, % от общего объема

В предложении с разбивкой по типу дома преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля составляет 53,6%. Также наибольший объем в структуре предложения занимают панельные дома старой постройки – 14,3% от всего рынка. Меньший процент приходится на квартиры в домах типа «сталинка».



Рис. 3. Структура предложения по типу дома, % от общего объема

В структуре предложения по районам на конец декабря 2017 года лидирующие позиции занимают Приморский, Московский и Невский районы Петербурга – 13,9%, 10,6% и 9,5% соответственно от всего объема рынка вторичных квартир. Минимальную долю составляет предложение в Кировском районе – 4,4% от общего объема выставленных на продажу квартир.



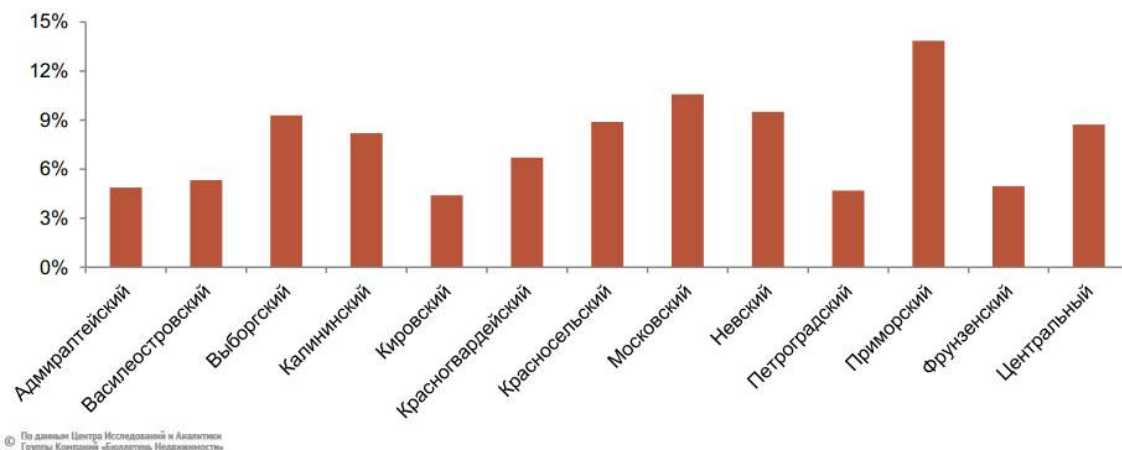


Рис. 4. Структура предложения по районам, % от общего объема

### Цены на рынке жилой недвижимости

В декабре средняя цена предложения квадратного метра типового жилья в Петербурге увеличилась на 1,1% – до 101 656 рублей.

За год квартиры подорожали на 4,3%. Цены росли неравномерно: под Новый год и летом (плюс 3,1% за три месяца).

Нынешние показатели стали рекордными для петербургского вторичного рынка. Прежний рекорд – цены предкризисного сентября 2008г. – превышен на 0,8% в рублях. В долларах отставание от 2008 г. составляет 56,7%, в евро – 47,3%.

В пересчете на валюту цены в декабре также выросли: на 1,4% в долларах и на 0,6% в евро, за год в долларах они поднялись на 11,1%, а в евро снизились на 0,8%.

Таблица 5

### Динамика цен за кв.м жилья

Месяц	Рубль	USD	Euro	Кол-во предложений (в среднем за неделю)
Декабрь 2016	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
Июль	100 339	1 683	1 461	4 288
Август	101 152	1 693	1 436	3 876
Сентябрь	101 102	1 757	1 469	3 973
Октябрь	100 378	1 737	1 478	4 055
Ноябрь	100 531	1 705	1 453	3 889
Декабрь	101 656	1 729	1 462	3 079

Источник: «Недвижимость и строительство Петербурга», [www.nsp.ru](http://www.nsp.ru)

Еженедельный объем предложения в листингах «БН» в декабре уменьшился на 20,8%, а за год на 50,8%. За двенадцать месяцев подорожали все квартиры, кроме шести- и семикомнатных.

Таблица 6

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

Кол. комнат	2016	2017												Изменение цен			Декабрь (\$)	Изменение за месяц (\$)
	Дек.	Янв.	Февр.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	За месяц	За год	После сент. 08		
1	105 222	105 458	106 070	105 734	105 829	106 075	106 721	108 212	108 624	108 708	106 722	106 804	107 612	808	2 390	-253	1 831	19
2	95 850	96 456	95 841	95 032	96 879	96 514	97 701	99 036	101 291	100 757	100 304	101 292	102 562	1 270	6 711	1 425	1 745	27
3	92 286	92 827	91 260	91 273	92 423	92 285	93 624	93 766	94 802	95 066	94 097	94 549	96 186	1 637	3 900	217	1 636	32
4	91 959	93 717	91 157	90 156	91 045	91 451	92 699	92 285	89 798	92 411	93 606	92 890	92 794	-96	835	-3 002	1 579	4
5	91 673	91 799	90 596	95 745	89 927	91 743	91 581	92 071	85 930	88 289	84 462	91 822	95 030	3 208	3 357	-699	1 617	57
6	97 469	87 485	91 148	88 438	94 203	89 301	87 710	84 469	86 497	80 371	95 720	90 706	85 143	-5 563	-12 326	-11 896	1 449	-87
7 и более	96 512	99 840	95 042	99 987	81 952	76 503	77 494	73 953	72 584	87 394	89 811	78 905	93 293	14 388	-3 220	-6 386	1 590	252

Источник: «Недвижимость и строительство Петербурга», [www.nsp.ru](http://www.nsp.ru)

В декабре повысились цены в девяти городских районах из тринадцати. Больше всего – на Васильевском острове и на Петроградке. Самое дорогое жилье находится в Центральном районе. В шести районах стоимость квадратного метра превышает 100 000 рублей.

Таблица 7

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

Район	2016	2017												Изменение цен			Декабрь (\$)	Изменение за месяц (\$)
	Дек.	Янв.	Февр.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	За месяц	За год	После сент. 08		
Адмиралтейский	99 176	98 545	96 588	97 453	100 696	100 510	104 716	115 355	108 114	107 572	113 358	106 948	107 118	170	7 942	7 021	1 822	8
Василеостровский	107 730	106 862	108 623	108 732	110 403	108 967	109 833	111 958	112 167	112 075	111 044	112 955	114 802	1 847	7 072	7 795	1 953	36
Выборгский	95 546	96 415	97 322	96 496	95 335	95 836	96 146	95 694	97 947	98 906	97 364	97 680	96 399	-1 281	853	-5 621	1 640	-16
Калининский	92 073	93 349	91 499	90 952	93 574	92 500	91 878	92 819	94 916	94 420	94 468	96 277	94 521	-1 756	2 448	-5 679	1 609	-24
Кировский	90 254	89 557	90 522	90 246	91 019	90 513	90 378	93 072	96 803	96 284	95 025	93 835	95 303	1 468	5 049	-2 172	1 622	31
Красногвардейский	89 227	88 166	88 750	88 837	90 288	91 157	91 404	92 079	90 110	90 491	90 872	91 222	90 298	-924	1 071	-8 816	1 536	-11
Красносельский	89 445	89 020	88 834	88 085	89 420	89 344	90 002	89 624	90 628	89 579	89 297	88 571	88 300	-271	-1 145	-8 052	1 502	0
Московский	108 072	107 387	107 024	105 987	106 662	106 030	108 029	109 823	109 691	109 760	108 660	108 074	108 084	10	12	2 593	1 839	5
Невский	90 161	90 886	90 552	90 798	91 459	90 902	90 723	90 744	92 405	91 745	91 643	91 659	93 209	1 550	3 048	-5 848	1 586	31
Петроградский	108 023	107 194	106 395	106 293	105 025	108 579	109 004	108 010	105 819	109 431	112 459	104 614	106 347	1 733	-1 677	3 939	1 809	35
Приморский	100 765	102 117	100 882	100 030	101 516	99 525	100 084	100 058	100 813	100 620	99 023	100 168	100 934	766	169	12	1 716	18
Фрунзенский	92 614	92 867	92 177	93 484	94 078	93 689	92 447	93 418	93 142	93 016	94 728	93 973	95 555	1 582	2 941	-1 475	1 625	30
Центральный	111 386	112 042	112 886	111 429	112 428	113 259	116 173	116 826	116 858	118 351	118 014	116 564	117 765	1 201	6 379	14 531	2 005	28

Источник: «Недвижимость и строительство Петербурга», [www.nsp.ru](http://www.nsp.ru)

Заметно подорожали квартиры в старом фонде. В «сталинках», а также в современных кирпичных и монолитных домах стоимость «квадрата» выше 100 000 рублей. В нижней части ценового рейтинга находятся панельные пятиэтажки и «корабли».

Таблица 8

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

Категория дома	2016	2017												Изменение цен			Декаб. (\$)	Изменение за месяц (\$)
	Дек.	Янв.	Февр.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	За месяц	За год	После сент. 08		
Старый фонд без капремонта	96 062	94 443	94 817	95 909	94 434	94 119	94 461	91 739	91 777	92 839	96 473	92 248	94 433	2 185	-1 628	-4 317	1 606	40
Старый фонд с капремонтом	101 918	99 368	97 717	98 431	99 334	97 576	97 964	99 383	98 943	100 085	99 760	98 176	99 262	1 086	-2 657	-4 160	1 689	23
Сталинские дома	103 007	101 895	100 442	100 434	103 598	104 059	101 578	102 992	104 783	103 423	103 547	105 229	104 280	-949	1 273	-1 802	1 774	-11
Кирпичные «хрущевки»	91 796	91 706	94 170	94 284	92 820	92 536	93 544	94 667	97 634	94 459	93 767	94 692	95 749	1 057	3 963	-8 954	1 628	21
Панельные «хрущевки» и «брежневки»	84 250	84 855	84 630	84 776	85 598	84 920	85 117	84 415	84 392	84 526	84 911	85 651	84 154	-1 497	-96	-13 415	1 432	-20
«Корабли»	87 204	87 221	85 175	84 982	85 400	85 167	86 010	86 116	85 791	88 070	88 235	87 470	87 429	-41	225	-10 210	1 486	3
Другие панельные многоэтажные дома	90 759	91 965	91 248	90 796	91 167	89 474	90 029	90 328	91 366	91 350	90 720	90 834	92 440	1 606	1 681	-7 865	1 572	31
Современные кирпичные и монолитные дома	101 709	101 885	106 466	105 997	106 305	106 897	108 130	109 097	109 632	110 667	108 667	109 395	109 905	510	8 196	8 857	1 870	14

Источник: «Недвижимость и строительство Петербурга», [www.nsp.ru](http://www.nsp.ru)

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: [www.gazeta.bn.ru/articles/2017/11/07/242398.html](http://www.gazeta.bn.ru/articles/2017/11/07/242398.html);  
[www.bn.ru/uploads/2018\\_01/vtorithcnryrnok\\_itogi2017goda.pdf](http://www.bn.ru/uploads/2018_01/vtorithcnryrnok_itogi2017goda.pdf);  
[nsp.ru/analytics/283-zimmii-rekord](http://nsp.ru/analytics/283-zimmii-rekord)

**Основные выводы:**

- По итогам I полугодия 2017 года количество сделок на вторичном рынке снизилось примерно на 10% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года.
- В структуре предложения квартир преобладают студии и однокомнатные квартиры (32,64%) и двухкомнатные квартиры (30,92%).
- В предложении с разбивкой по типу дома преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля составляет 53,6%. Также наибольший объем в структуре предложения занимают панельные дома старой постройки – 14,3% от всего рынка.
- В структуре предложения по районам на конец декабря 2017 года лидирующие позиции занимают Приморский, Московский и Невский районы Петербурга – 13,9%, 10,6% и 9,5% соответственно от всего объема рынка вторичных квартир. Минимальную долю составляет предложение в Кировском районе – 4,4% от общего объема выставленных на продажу квартир.

- В декабре 2017 года средняя цена предложения квадратного метра типового жилья в Петербурге увеличилась на 1,1% – до 101 656 рублей.
- Основным фактором, влияющим на стоимость жилой недвижимости, является местоположение. Наибольшая стоимость 1 кв.м жилья на вторичном рынке в Центральном районе (117 765 руб.).
- Самый дорогой «квадрат» на вторичном рынке в современных кирпичных и монолитных домах (109 905 руб.) и «сталинках» (104 280 руб.). В нижней части ценового рейтинга находятся панельные пятиэтажки (84 154 руб./кв.м) и «корабли» (87 429 руб./кв.м).

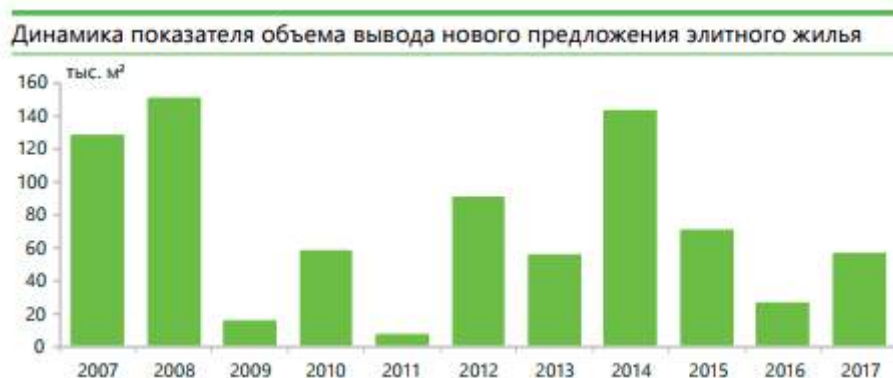
## Обзор рынка элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 2017 года

### Предложение

По итогам 2017 г. в продажу вывели в 2 раза больше квартир, чем в 2016 г. Так, в 2017 г. первичный рынок элитной жилой недвижимости пополнился 4 новыми жилыми комплексами в разных локациях исторического центра – на Крестовском и Петровском островах, а также вблизи Литейного проспекта и на Петроградской стороне. Всего предложение пополнилось 495 квартирами общей площадью 58 тыс. кв.м, большая доля которых приходится на 1-ю очередь нового масштабного проекта Neva Haus на Петровском пр-те, д. 9-11 от «Группы ЛСР».

В результате можно считать, что освоение Петровского острова в качестве новой элитной локации идет активными темпами. В дальнейших планах «Группы ЛСР», помимо 2-й очереди Neva Haus, строительство еще двух объектов на южном берегу острова. Появление подобных проектов позволит создать на Петровском острове новую уникальную высококласную среду, обеспеченную необходимыми объектами социальной, транспортной и коммерческой инфраструктуры.

Помимо развития Петровского острова, ярким событием стало открытие продаж второго в истории элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга комплекса с полной чистовой отделкой и меблировкой – One Trinity Place, расположенного на наб. Адмирала Лазарева.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

Рис. 5. Динамика показателя объема вывода нового предложения элитного жилья

За год свободное предложение элитного жилья увеличилось на 10%, составив к концу декабря 166,4 тыс. кв.м. В связи с выходом в продажу новых объектов на рынке изменилась структура предложения по типам квартир. Возросла доля квартир с 1 спальней, в то время как доля квартир с 3 спальнями сократилась.

Следствием корректировки стало сокращение средней площади экспонируемых на рынке квартир – с 129 кв.м в конце 2016 г. до 124 кв.м к концу 2017 г.

За 2017 г. было введено в эксплуатацию 3 крупных жилых комплекса и несколько небольших объектов. В целом предложение готового жилья пополнилось 1,2 тыс. квартир общей площадью 174 тыс. кв.м. В результате доля предложения квартир в сданных объектах увеличилась до 50%.

Все введенные в эксплуатацию объекты расположены в Петроградском районе. Таким образом, в настоящее время покупатели элитного жилья обладают возможностью широкого выбора квартир в готовых комплексах, а также в объектах, находящихся на финальном этапе строительства, что в свою очередь позволяет оценить все достоинства проектов воочию.





Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

Рис. 6. Распределение предложения элитного жилья по локациям

Потенциал развития элитного сегмента сохраняется за Петровским островом, а также за новыми проектами клубного формата, расположенными в интересных локациях исторического центра. Также вероятно дальнейшее смещение акцентов нового предложения в сторону готовых решений с полной отделкой и меблировкой.

Площадь проектов, которые могут выйти в продажу в течение 2018 г., составляет около 225 тыс. кв.м.

#### Спрос

В 2017 г. было реализовано 54 тыс. кв.м площадей элитного жилья, что на 14% ниже аналогичного показателя 2016 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

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

Основным спросом пользовались объекты, находящиеся на финальной стадии строительства, а также уже введенные в эксплуатацию жилые комплексы. Это получило отражение в типах приобретаемых квартир. Традиционно в элитном жилье квартиры больших метражей популярны на финальных стадиях строительства. Как правило, такая недвижимость необходима для улучшения жилищных условий, расширения жилплощади, например, в связи с изменившимся составом семьи. И в подобных жизненных ситуациях покупателям важно как можно быстрее решить свой квартирный вопрос.

В результате в 2017 г. на 5 п. п. увеличилась доля сделок с квартирами с 3 и 4 спальнями, составив 55% спроса. При этом доля продаж квартир с 2 спальнями пропорционально сократилась.

Портрет покупателя элитных квартир изменился за год следующим образом. Основную долю составили покупатели в возрасте 30–40 лет (в то время как годом ранее активность отмечалась со стороны возрастной категории 40–50 лет), проживающие в Санкт-Петербурге. Заметно сократилась доля покупателей, проживающих за границей, при этом немного возросла доля жителей из других регионов России, в том числе из Москвы.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

Рис. 8. Динамика структуры сделок по типам квартир элитного сегмента

#### Коммерческие условия

Средневзвешенная цена на элитное жилье по итогам декабря 2017 г. составила 351,6 тыс. руб./кв.м. За год данный показатель скорректировался в пределах среднестатистической погрешности на 1%.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

Рис. 9. Динамика средневзвешенной рублевой цены элитного жилья на первичном рынке

Самые дорогие квартиры представлены в новых домах на Каменном острове.

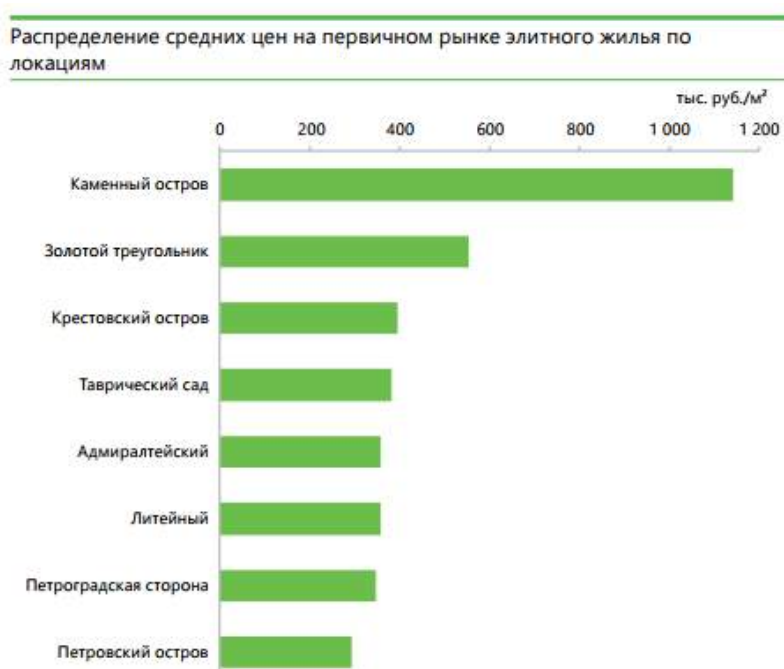
Наибольший потенциал для роста цен по-прежнему сохраняется за локацией Петровского острова.

Самые популярные среди покупателей элитные квартиры находятся в стоимостном диапазоне 20–35 млн руб., причем по сравнению с 2016 г. их доля в структуре продаж увеличилась на 3 п. п. На 5 п.п. выросла доля сделок с квартирами стоимостью от 50 до 90 млн руб. В то же время средняя стоимость приобретаемых в течение года элитных квартир увеличилась за год на 12%, составив 43,3 млн руб.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

Рис. 10. Динамика структуры сделок в зависимости от стоимости элитного жилья



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

Рис. 11. Распределение средних цен по локациям элитного жилья

Источники информации:  
<http://content.knightfrank.com/research/603/documents/ru/-2017-5219.pdf>

#### Основные выводы:

- По итогам 2017 года суммарная площадь представленных в продаже квартир составила 174 тыс. кв. м.
- В связи с выходом в продажу новых объектов на рынке изменилась структура предложения по типам квартир. Возросла доля квартир с 1 спальней, в то время как доля квартир с 3 спальнями сократилась.
- В 2017 г. было реализовано 54 тыс. кв. м площадей элитного жилья, что на 14% ниже аналогичного показателя 2016 г.
- Средневзвешенная цена на элитное жилье по итогам декабря 2017 г. составила 351,6 тыс. руб./кв. м.
- Сокращение средней площади экспонируемых на рынке квартир – с 129 кв. м в конце 2016 г. до 124 кв. м к концу 2017 г.
- Потенциал развития элитного сегмента сохраняется за Петровским островом, а также за новыми проектами клубного формата, расположенными в интересных локациях исторического центра.



## 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), МИР КВАРТИР (Кабацкий Дмитрий, тел. 245-69-31), МИР КВАРТИР-Элит (Белоусов Александр, тел. 213-28-76), 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 (Коноваленко Инга, тел. +7 911 090-51-41), Троицкий дом Выборгское отделение (Орлова Светлана, тел. +7 911 234-92-49, +7 812 327-86-04), Апартаменты Петербурга (Каратева Мария, тел. +7 911 026-48-49, +7 812 310-25-39), 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, 3, 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), Троицкий дом Выборгское отделение (Орлова Светлана, тел. +7 911 234-92-49, +7 812 327-86-04), 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
<b>В пределах района код может изменяться в пределах +/- 0,5 кода в зависимости от социально-бытовой и транспортной инфраструктуры, окружающей застройки, близости рекреационных зон.</b>	

## 2. Состояние 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 февраля 2018 года после округления составила (НДС не облагается):**

**100 300 000 (СТО МИЛЛИОНОВ ТРИСТА 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 февраля 2018 года после округления составила (НДС не облагается):

**100 300 000 (СТО МИЛЛИОНОВ ТРИСТА 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](http://www.bn.ru);
- «Недвижимость и строительство Петербурга», [www.nsp.ru](http://www.nsp.ru);
- Сайт Министерства Экономического развития РФ, [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru);
- Сайт Управления Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, [petrostat.gks.ru](http://petrostat.gks.ru);
- Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru);
- Сайт консалтинговой компании «Knight Frank», [www.spb.knightfrank.ru](http://www.spb.knightfrank.ru);
- Сайт агентства недвижимости «Элитные квартиры», [www.vipflat.ru](http://www.vipflat.ru);
- [www.emls.ru](http://www.emls.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.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 февраля 2018 года после округления составила (НДС не облагается):

**100 300 000 (СТО МИЛЛИОНОВ ТРИСТА ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ**

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

Генеральный директор  
ООО «АБК – Консалт»

Дипломированный оценщик  
активов, бизнеса и инвестиций

(Копия диплома прилагается в Приложении 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.

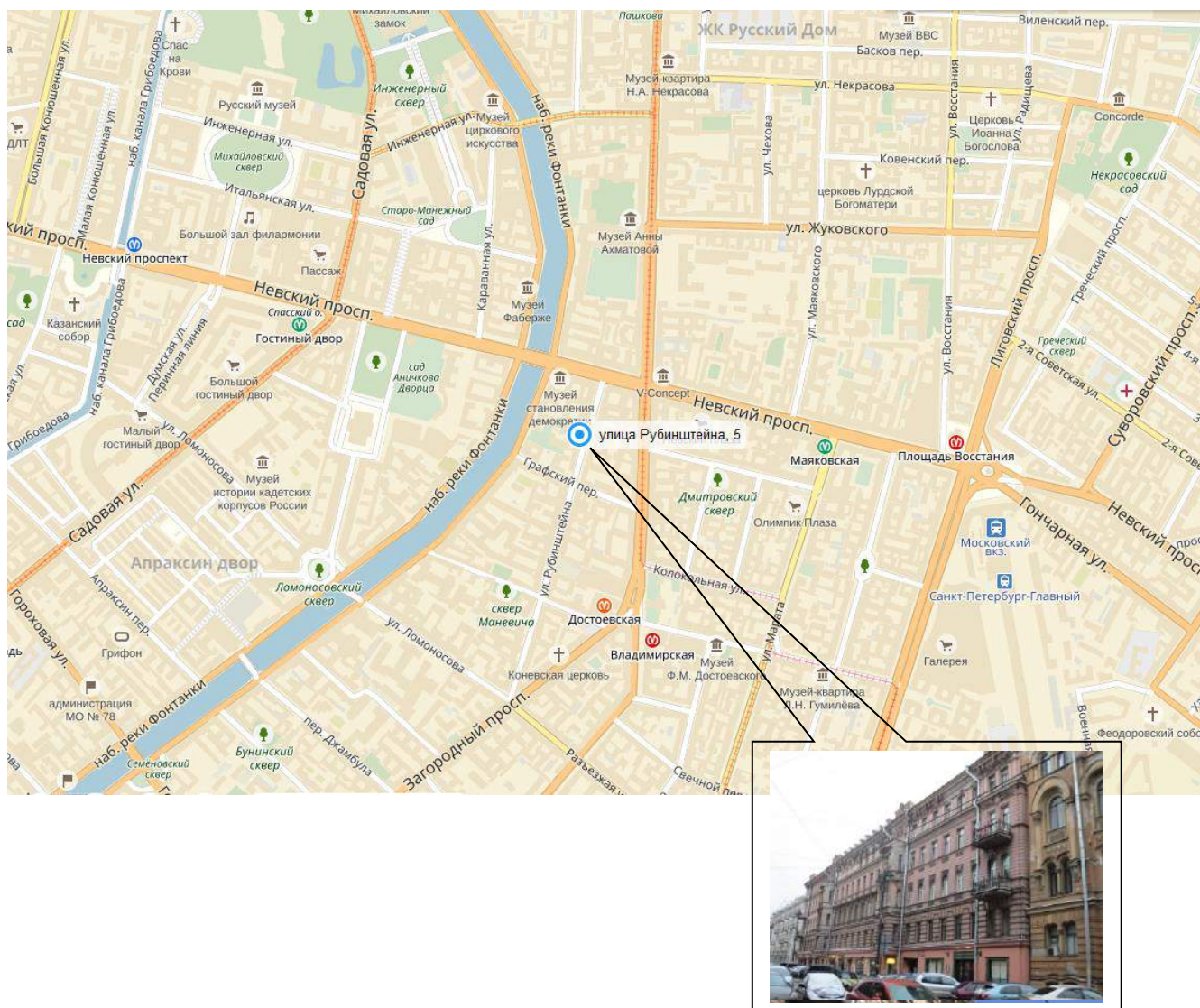
**Приложение № 6.** Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (документы на объект оценки):

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 Таврическая, д. 1	г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, д. 51
Этаж	3/5	4/5	5/6	5/5	4/6	2/5
Общая площадь квартиры, кв. м.	427,6	235,0	200,0	201,0	196,7	230,0
Состояние отделки квартиры	65% - дизайнерский ремонт, 35% - хорошее	дизайнерский ремонт	ремонт "дворцового типа"	дизайнерский ремонт	ремонт "дворцового типа"	ремонт "дворцового типа"
Тип дома	СФ	СФ	СФК	СФ	СФ	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 Таврическую 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))	01.02.18	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018
Стоимость объекта с НДС (руб.)		58 000 000	57 000 000	56 780 000	55 000 000	63 000 000
Цена 1 кв.м общей площади с НДС (руб.)	?	246 809	285 000	282 488	279 614	273 913
Источник информации		Фабрика Недвижимости (Федоров Тарас, тел. +7 812 959-54-07), <a href="http://emls.ru/fullinfo/1/816072.html">http://emls.ru/fullinfo/1/816072.html</a>	Адвекс (Арутюнян К.А., тел. +7 812 957-51-37), <a href="http://emls.ru/fullinfo/1/766726.html">http://emls.ru/fullinfo/1/766726.html</a>	МИР КВАРТИР (Кабацкий Дмитрий, тел. 245-69-31), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/706521020.html">https://emls.ru/fullinfo/1/706521020.html</a>	МИР КВАРТИР-Элит (Белоусов Александр, тел. 213-28-76), <a href="https://www.domofond.ru/4-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt-peterburg-177722316">https://www.domofond.ru/4-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt-peterburg-177722316</a>	Адвекс (Крузе Татьяна, тел. 322-52-00, 920-28-53), <a href="http://emls.ru/fullinfo/1/1054019.html">http://emls.ru/fullinfo/1/1054019.html</a>

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
<b>Скорректированная цена в руб.</b>		<b>246 809</b>	<b>285 000</b>	<b>282 488</b>	<b>279 614</b>	<b>273 913</b>
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена в руб.</b>		<b>246 809</b>	<b>285 000</b>	<b>282 488</b>	<b>279 614</b>	<b>273 913</b>
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена в руб.</b>		<b>246 809</b>	<b>285 000</b>	<b>282 488</b>	<b>279 614</b>	<b>273 913</b>
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.		<b>-37 021</b>	<b>-42 750</b>	<b>-42 373</b>	<b>-41 942</b>	<b>-41 087</b>
<b>Скорректированная цена в руб.</b>		<b>209 787</b>	<b>242 250</b>	<b>240 114</b>	<b>237 672</b>	<b>232 826</b>
Условия рынка (дата сделки (предложения))	01.02.18	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена в руб.</b>		<b>209 787</b>	<b>242 250</b>	<b>240 114</b>	<b>237 672</b>	<b>232 826</b>

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 Таврическая, д. 1	г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, д. 51
Нормирование фактора	<b>4,0</b>	<b>4,0</b>	<b>4,0</b>	<b>4,0</b>	<b>4,0</b>	<b>4,0</b>
Этаж	3/5	4/5	5/6	5/5	4/6	2/5
Нормирование фактора	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>1,5</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>
Общая площадь квартиры, кв. м.	427,6	235,0	200,0	201,0	196,7	230,0
Нормирование фактора	<b>0,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>2,0</b>	<b>1,0</b>
Состояние отделки квартиры	65% - дизайнерский ремонт, 35% - хорошее	дизайнерский ремонт	ремонт "дворцового типа"	дизайнерский ремонт	ремонт "дворцового типа"	ремонт "дворцового типа"
Нормирование фактора	<b>3,3</b>	<b>4,0</b>	<b>5,0</b>	<b>4,0</b>	<b>5,0</b>	<b>5,0</b>
Тип дома	СФ	СФ	СФК	СФ	СФ	СФ
Нормирование фактора	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,5</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>
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 Таврическую и во двор	на улицу Чайковского и во двор
Нормирование фактора	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>



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	0,50	0,80	0,67	1,00	4,97	42239,0
Аналог № 2	1,00	1,00	0,50	1,00	1,00	1,00	5,50	44045,5
Аналог № 3	1,00	0,75	0,50	0,80	0,67	1,00	4,72	50907,7
Аналог № 4	1,00	1,00	1,00	1,00	0,67	1,00	5,67	41942,0
Аналог № 5	1,00	1,00	0,50	1,00	0,67	1,00	5,17	45063,1
Среднее значение								44839,5
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	0,50	2,40	1,33	2,00	13,23	15852,9
Аналог № 2	5,00	2,00	0,50	3,00	2,00	2,00	14,50	16706,9
Аналог № 3	5,00	1,50	0,50	2,40	1,33	2,00	12,73	18857,2
Аналог № 4	5,00	2,00	1,00	3,00	1,33	2,00	14,33	16581,7
Аналог № 5	5,00	2,00	0,50	3,00	1,33	2,00	13,83	16830,8
Среднее значение								16965,9
<b>Веса для ценообразующих факторов</b>	<b>5,00</b>	<b>2,00</b>	<b>1,00</b>	<b>3,00</b>	<b>2,00</b>	<b>2,00</b>		

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 16965,9 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	<b>208 907</b>
Стоимость объекта оценки, НДС не облагается, округленно								<b>89 300 000</b>

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

Исходные данные по объектам-аналогам для использования сравнительного подхода и источники получения информации, представлены в таблице 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	Коммунальная квартира	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 Рубинштейна, д. 26	г. Санкт-Петербург, улица Пушкинская, д. 12	г. Санкт-Петербург, улица Большая Московская, д. 4
Этаж	3/5	4/6	5/5	5/5	3/5	3/5
Общая площадь квартиры, кв. м.	163,5	117,2	113,0	122,1	147,2	112,0
Состояние отделки квартиры	требуется ремонт	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно - 85%, требуется ремонт - 15%	удовлетворительно
Тип дома	СФ	СФ	СФК	СФК	СФК	СФК
Вид из окон	во двор	во двор	во двор	во двор	на Лиговский переулок, 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))	01.02.18	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018
Стоимость объекта, руб.		10 200 000	9 700 000	10 000 000	13 000 000	10 850 000
Цена 1 кв.м общей площади с НДС (руб.)	?	87 031	85 841	81 900	88 315	96 875
Источник информации		Невский Альянс (Короткова Ю.В., тел. +7 812 954-36-90), <a href="http://emls.ru/fullinfo/1/757126.html">http://emls.ru/fullinfo/1/757126.html</a>	ЦПН СЕЗАН (Коноваленко Инга, тел. +7 911 090-51-41), <a href="http://emls.ru/fullinfo/1/1088096.html">http://emls.ru/fullinfo/1/1088096.html</a>	Троицкий дом Выборгское отделение (Орлова Светлана, тел. +7 911 234-92-49, +7 812 327-86-04), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/1063614.html">https://emls.ru/fullinfo/1/1063614.html</a>	Апартаменты Петербурга (Каратеева Мария, тел. +7 911 026-48-49, +7 812 310-25-39), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/1202138.html">https://emls.ru/fullinfo/1/1202138.html</a>	Домината (Осокина Н.М., тел. +7 812 622-19-69, +7 921 906-24-61), <a href="http://emls.ru/fullinfo/1/1022386.html">http://emls.ru/fullinfo/1/1022386.html</a>

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
<b>Скорректированная цена в руб.</b>		<b>87 031</b>	<b>85 841</b>	<b>81 900</b>	<b>88 315</b>	<b>96 875</b>
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена в руб.</b>		<b>87 031</b>	<b>85 841</b>	<b>81 900</b>	<b>88 315</b>	<b>96 875</b>
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена в руб.</b>		<b>87 031</b>	<b>85 841</b>	<b>81 900</b>	<b>88 315</b>	<b>96 875</b>
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.		-8 703	-8 584	-8 190	-8 832	-9 688
<b>Скорректированная цена в руб.</b>		<b>78 328</b>	<b>77 257</b>	<b>73 710</b>	<b>79 484</b>	<b>87 188</b>
Условия рынка (дата сделки (предложения))	01.02.2018	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена в руб.</b>		<b>78 328</b>	<b>77 257</b>	<b>73 710</b>	<b>79 484</b>	<b>87 188</b>
Тип квартиры	Квартира	Квартира	Коммунальная квартира	Коммунальная квартира	Квартира	Коммунальная квартира
Корректировка в %		0,0%	2,0%	2,0%	0,0%	2,0%
Корректировка в руб.		0	1 545	1 474	0	1 744
<b>Скорректированная цена в руб.</b>		<b>78 328</b>	<b>78 802</b>	<b>75 184</b>	<b>79 484</b>	<b>88 931</b>

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 Рубинштейна, д. 26	г. Санкт-Петербург, улица Пушкинская, д. 12	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	5/5	3/5	3/5
Нормирование фактора	2,0	2,0	1,5	1,5	2,0	2,0
Общая площадь квартиры, кв. м.	163,5	117,2	113,0	122,1	147,2	112,0
Нормирование фактора	2,0	3,0	3,0	2,0	2,0	3,0
Состояние отделки квартиры	требуется ремонт	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно - 85%, требуется ремонт - 15%	удовлетворительно
Нормирование фактора	0,5	1,0	1,0	1,0	0,9	1,0
Тип дома	СФ	СФ	СФК	СФК	СФК	СФК
Нормирование фактора	1,0	1,0	1,5	1,5	1,5	1,5
Вид из окон	во двор	во двор	во двор	во двор	на Лиговский переулок, во двор	во двор
Нормирование фактора	0,5	0,5	0,5	0,5	1,0	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	0,50	5,17	15160,2
Аналог № 2	1,00	0,75	1,00	1,00	1,00	0,50	5,25	15009,9
Аналог № 3	1,00	0,75	0,67	1,00	1,00	0,50	4,92	15291,7
Аналог № 4	1,00	1,00	0,67	0,93	1,00	1,00	5,59	14214,7
Аналог № 5	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,50	5,50	16169,3
Среднее значение								15169,2
Объект оценки	1,00	1,00	0,67	0,50	0,67	0,50	4,33	

Таблица 19

**РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИВЕДЕНИЯ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ  
ПОСЛЕ РАСТАНОВКИ 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	1,00	13,33	5874,6
Аналог № 2	5,00	1,50	1,00	3,00	2,00	1,00	13,50	5837,2
Аналог № 3	5,00	1,50	0,67	3,00	2,00	1,00	13,17	5710,2
Аналог № 4	5,00	2,00	0,67	2,78	2,00	2,00	14,44	5503,8
Аналог № 5	5,00	2,00	1,00	3,00	2,00	1,00	14,00	6352,2
Среднее значение								5855,6
<b>Веса для ценообразующих факторов</b>	<b>5,00</b>	<b>2,00</b>	<b>1,00</b>	<b>3,00</b>	<b>2,00</b>	<b>2,00</b>		

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 5 855,6 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	1,00	11,50	<b>67 339</b>
Стоимость объекта оценки, НДС не облагается, округленно								<b>11 000 000</b>

# **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)



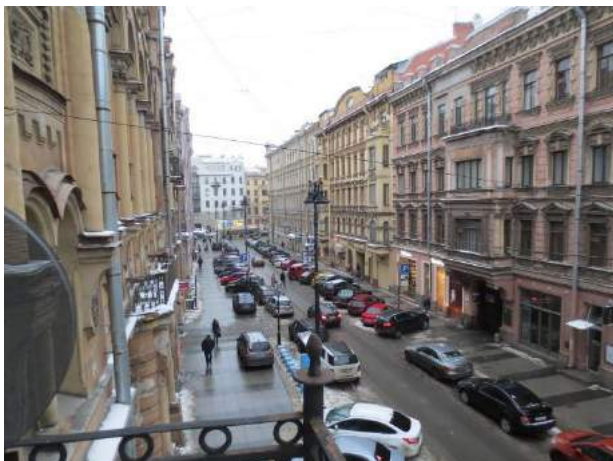
Фотография 22. Помещение без ремонта (помещение 13 по плану)



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



Фотография 24. Вид из окон во двор



Фотография 25. Вид из окон на улицу Рубинштейна



Фотография 26. 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  
№ 433-191-055108/17

«29» августа 2017 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. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД): 3.1. С «08» сентября 2017 года по «07» сентября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА: 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 5.1. 17 300 (Семнадцать тысяч триста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 22.09.2017г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 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.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 7.1. 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.  
7.2. 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.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. 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.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 9.1. 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.
10. ФРАНШИЗА: 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Брель Олег Григорьевич

От Страхователя:  
(Брель О.Г.)

СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
(Владельца Г.В. Заместителя директора по корпоративному бизнесу  
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Санкт-Петербурге. На основании  
доверенности, переданной от 21.11.2016г., зарегистрированной в реестре  
нотариуса за № 6-2175).



## СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 433-191-079156/17 от «06» ДЕКАБРЯ 2017

«06» декабря 2017 года

г. Санкт-Петербург

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-191-079156/17 от «06» декабря 2017 (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Общество с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт»  
197342, Санкт-Петербург, Выборгская набережная, д. 61, лит.А, офис 322  
ИНН 7805299516

**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 2018 года по «31» декабря 2018 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 (Сто миллионов) рублей.

**УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** В соответствии с Договором № 433-191-079156/17 от «06» декабря 2017

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

От Страховщика:  
Владельщикова Т.В., заместитель директора по корпоративному бизнесу,  
На основании доверенности-передачи от 21.11.2016г., зарегистрированной в реестре  
нотариуса за № 6-2175





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 418752

Настоящий диплом выдан Борису Олегу Григорьевичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 04" марта 2002 по 19" апреля 2002 прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на) Международном институте повышения квалификации кадров по новым направлениям развития техники и технологии при Санкт-Петербургском государственном техническом университете (наименование образовательного учреждения)

по программе "Оценка активов бизнеса и инвестиций специализация "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы, специальности, профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 19" апреля 2002 удостоверяет право (соответствие квалификации) Борису Олегу Григорьевичу (фамилия, имя, отчество)

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

Город Санкт-Петербург 2002

Председатель государственной аттестационной комиссии  
Директор (инспектор)

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом даёт право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 20/140

М.П.б. Г.Санкт-Петербург, 13466

# **ПРИЛОЖЕНИЕ 5**



### Объект-аналог № 1

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

тел: (812) 335-11-20, 335-11-21

## Объект-аналог № 2

The screenshot displays the EMLS.ru website interface. The main content area shows a real estate listing for a 2-room apartment (ID: 766726) located at Rubinstein Street, 5, Apt. 2 in the Central District of Saint Petersburg. The listing includes details such as the price (57,000,000 rubles), area (200.00 m²), and features like a balcony and a view of the courtyard. The listing is categorized as 'Business Class' and 'Key in hand'.

On the left side, there is a sidebar with various navigation links and a section for 'Объекты дня' (Objects of the Day) featuring a 3-bedroom apartment for sale. Below this is a section for 'Агент дня' (Agent of the Day) featuring Karine Arutyunyan, a professional real estate agent with contact numbers +7 812 957-51-37 and +7 812 322-52-00.

On the right side, there are several promotional banners for real estate services, including 'КВАРТИРЫ БИЗНЕС-КЛАССА В МОСКОВСКОМ РАЙОНЕ' (Business Class Apartments in Moscow District) and 'БАРСКАЯ УСАДЬБА ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС' (Bar's Estate Residential Complex).

The bottom of the page shows a navigation bar with links to 'Главная' (Home), 'Каталог' (Catalog), 'Контакты' (Contacts), and 'О нас' (About Us). The footer contains the text 'Подготовлено ООО «АБК-Консалт»' (Prepared by LLC 'ABK-Consult') and the phone number 'тел: (812) 335-11-20, 335-11-21'.

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

По информации агента компании Адвекс (Арутюнян К.А., тел. +7 812 957-51-37), полученной 01.02.2018 г., состояние отделки квартиры – ремонт "дворцового типа". Вид из окон – на перекресток Суворовского пр. и Кирочной ул., во двор. Встречная покупка подобрана. Стоимость – 57 000 000 руб.



EML.SU Купить пятикомнатную квартиру за 56780 тыс руб., Центральный район, метро Чернышевская, улица Чайковского 4а - EMLS

**Терминал Агента (online)**

- Городской портал
- Продажа квартир
- Аренда квартир и комнат
- Квартиры в новостройках
- Дома и Участки
- Коммерческие помещения
- Бизнес центры
- Торговые комплексы
- Зарубежная недвижимость

---

**Акции и скидки**

- Цены на недвижимость
- Юридическая консультация
- Сервисы квартиры
- Фотоотчеты
- Как добавить объявление
- Курсы для риэлторов
- Источники

---

**ОБЪЕКТЫ ДНЯ**

Приватизация  
Возможность торга  
Наличие ипотеки  
Все объекты дня

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

[Описание](#) | [Фото](#) | [Карта](#)

**EMLS ID:** 700521020

**Даты:** введена 28.11.2017, изменена 23.01.2018

**Адрес:** Санкт-Петербург адм.ц., Центральный район, Чайковский ул., 4а

**Метро:** Чернышевская < 570 м.

**Кол-во комнат:** 5

**Тип сделки:** Принудительная продажа

**Цена:** 56 780 тыс.руб. (282 тыс.руб./м²)

**Собственность:**

- Планировка:
- Общая пл.: 201.00 м²
- Жилая пл.: 133.00 м²
- Площадь: 41 + 34 + 25 + 16 + 17 м²
- Кухня: 18.00 м²

**Прихожая:**

**Коридор:**

**Этаж:** этаж 5/5;

**Телефон:**

**Санузел:** 3

**Балкон:** Балкон

**Пол:**

**Ремонт:**

**Ванна:**

**Горелка:**

**Мультирум:**

**Вход:**

**Выезд из двора:**

**Лифт:**

**Примечание:**

Продается 5-комнатная квартира в историческом центре Северного района на улице Чайковского. Великий композитор жил на этой улице в 1852—1853 годах.

Этой дом построен для себя и своей семьи Сергей Александрович Кошкин (1798 — 1861, Санкт-Петербург) — генерал от инфантерии, санкт-петербургский обер-полицеймейстер, последний российский генерал-губернатор.

1 кв. 35 м. 2050 м. Долгота 15

**ФЕВРАЛЯ СКИ**

БЕСПЛАТНЫЙ ПРИГЛАТЕЛЬНОСТИ ВИДЕТ

---

**Шуваловский**

Квартира с евроотделкой

**2,9 млн руб.**

---

**БАРСКАЯ УСАДЬБА ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС**

**ВСЕВОЛОЖСКИЙ РАЙОН**

---

1 кв. 35 м. 2050 м. Долгота 15

**AGENT DNYA**

**Агуреева Анна Петровна**

Для участия системы КРИС Бонус

Курсы для риэлторов

---

**ИНФОРМЕРЫ**

**Информационный рынок**

График изменения цен за последние 30 дней

Максимум: 100000

Минимум: 50000

Текущее значение: 75000

**Информационный рынок**

График изменения цен за последние 30 дней

Максимум: 100000

Минимум: 50000

Текущее значение: 75000

**Поддержка**

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

[Поискать по базе объявлений](#)

**ВАШНОГО ПОКОПАНИЯ**

Концентрационный пр.

**ПСР**

---

**БАРСКАЯ УСАДЬБА ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС**

**ВСЕВОЛОЖСКИЙ РАЙОН**

**КЛЮЧИ ЛЕТОМ**

**Dmitry Kabachiy профессионал**

+7 812 245-69-31

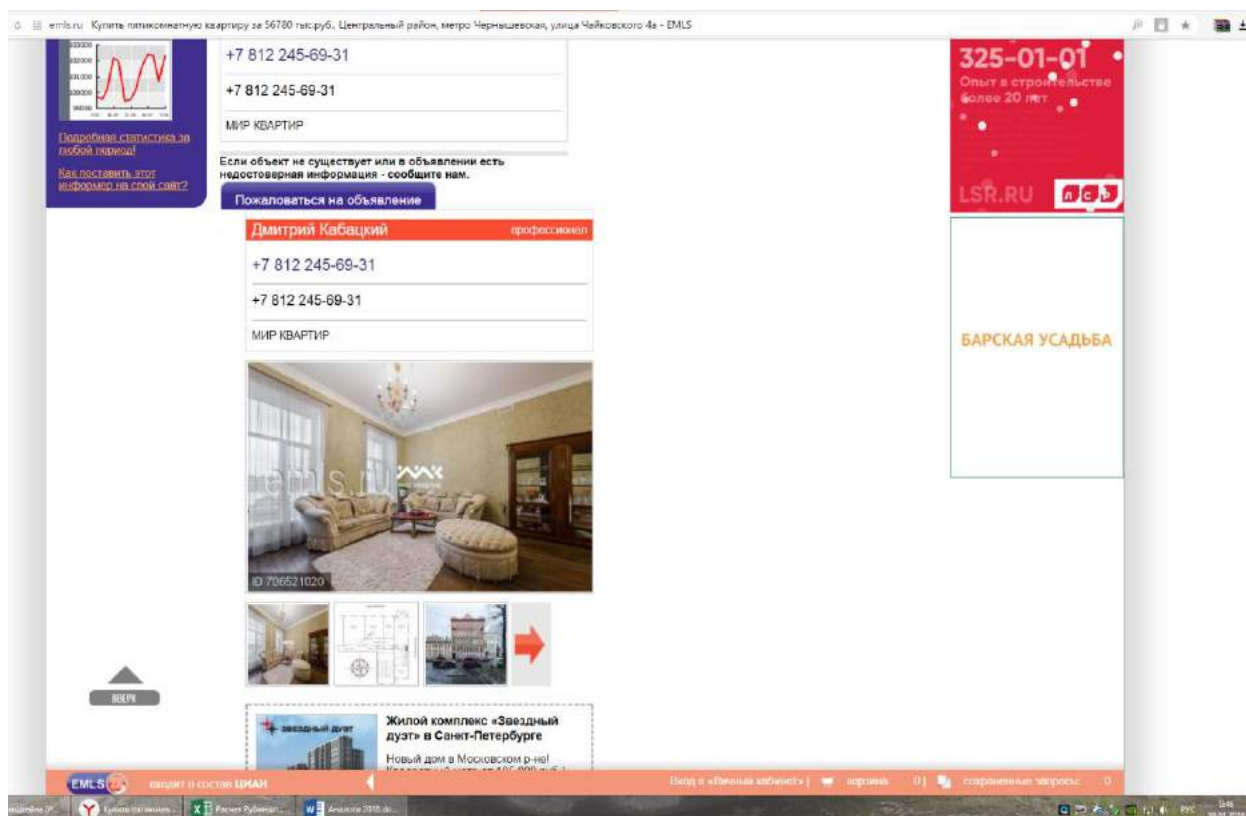
+7 812 245-69-31

MIR KВАРТИР

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

[Поискать по базе объявлений](#)

EMLS.SU Купить пятикомнатную квартиру за 56780 тыс руб., Центральный район, метро Чернышевская, улица Чайковского 4а - EMLS



<https://emls.ru/fullinfo/1/706521020.html>

По информации агента компании МИР КВАРТИР (Кабацкий Дмитрий, тел. 245-69-31), полученной 01.02.2018 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 – 56 780 000 руб.

## Объект-аналог № 4

www.domofond.ru 4-комнатная квартира на продажу — Чернышевская метро: Domofond.ru

Новостройки на юге города 3 кв. 2018 г. Двор без машин. Парковка без проблем. Свои дет. сад и школа.

**55 000 000 РУБ.** 4-комнатная квартира на продажу  
Таврическая ул. 1, Смольнинское, Санкт-Петербург  
Чернышевская 1,09 км

Расчитать ипотеку

В избранное  
Получать похожие объявления

«МИР КВАРТИР – ЭЛИТ»  
Размещает объявления: 4 года 9 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 256  
Открыть другие объекты в аренду: 4  
Всего за 3 месяца: 137

8 812 213-28-76

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

На соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Квартиры в Центральном районе  
nikolaevskij-ansambl.novoposk.spb.ru

Связаться с владельцем Показывать номер

4-к квартира, 200 м², 4/6 эт.

Собственный доходный дом арх. А.В. Кашенко  
1901 г.г.  
Стиль - Модерн

Великолепная четырехкомнатная просторная квартира с дворцовыми интерьерами в престижном районе Северной столицы!

Она находится на четвертом этаже шестизэтажного дома, расположенного на одной из самых зеленых улиц центра города.

Рядом – Музей Суворова, ансамбль Смольного собора. В пяти минутах ходьбы Таврический сад, развлекательный комплекс с крытым катком.

Из окон квартиры открывается романтический вид на тихую улицу, городские крыши, зелень скверов и парков.

Уникальный авторский дизайн в модном сейчас стиле барокко. Роскошная мебель, зеркала, блеск хрустальных люстр, свет множества окон украшают пространство квартиры. Великолепен декор – витые колонны, пилястры, позолоченная лепнина, шелк, мрамор, паркет из дерева ценных пород. Изумительная цветовая гамма – золото, цвет сапфира и красного вина – подчеркивает торжественную роскошь Вашей будущей квартиры.

Отличная планировка – коридор – прихожая, просторная гостиная с действующим камином, три больших пропорциональных комнаты, эркер, большая кухня – столовая. Два санузла. В квартире есть сауна, много гардеробных и подсобных помещений. Два входа.

Общая площадь 196,7 кв. м, жилая – 105,7 кв. м, кухня – столовая 23,7 кв. м. Площадь ванной комнаты 23,5 кв. м. Высота потолка 3,12 м.

Проведена полная реконструкция с установкой самых современных инженерных сетей, реставрацией камина. Отделка уровня De Luxe.

Квартира оснащена эксклюзивной бытовой техникой, системой кондиционирования, Интернет, спутниковым ТВ, фильмами очистки воды.

Вход с улицы. Отремонтированная парадная с лепными украшениями. Лифта нет.

В доме организовано ТСЖ.

Круглосуточная охрана.

Включить автопоиск

Квартиры в Центральном районе  
nikolaevskij-ansambl.novoposk.spb.ru

VALO  
от 2,4 млн руб.  
У МЕТРО БУХАРЕСТСКАЯ  
Застройщик ООО "ТАЛС". Проектные разработки на сайте www.talsspb.ru  
Старт продаж 10.09.2018

<https://www.domofond.ru/4-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt-peterburg-177722316>

По информации агента компании МИР КВАРТИР-Элит (Белоусов Александр, тел. 213-28-76), полученной 01.02.2018 г., состояние отделки квартиры – ремонт "дворцового типа". Дом, в котором расположена квартира, – старого фонда без капитального ремонта. Стоимость – 55 000 000 руб.



## Объект-аналог № 5

The screenshot displays the EMLS website interface. At the top, there's a navigation bar with 'ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ' (Post Ad) and 'НОВОСТРОЙКИ' (New Developments). The main content area shows a listing for a five-bedroom apartment in the Central District, near Chernyshevskaya station. The listing includes details about the apartment's location, size, and price. The sidebar on the left contains a 'МЕНЮ' (Menu) with various links, a 'ОБЪЕКТЫ ДНЯ' (Objects of the Day) section, and an 'АГЕНТ ДНЯ' (Agent of the Day) section. The right sidebar features several real estate advertisements, including 'КВАРТИРЫ БИЗНЕС-КЛАССА' (Business Class Apartments) and 'БАРСКАЯ УСАДЬБА' (Bar's Estate).

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

**Описание** Фото Карта

EMLS ID: 1054019  
Даты: введена 12.01.2017, изменена 26.01.2018  
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Центральный Чайковского ул. 51  
Метро: Чернышевская (пеш 5м) 250 м.  
Кол-во комнат: 5  
Тип сделки: Прямая продажа  
Цена: 63 000 тыс.руб. (274 тыс.руб./м²), ипотека

**Собственность:** Частная  
**Планировка:** Изолированная  
**Общая пл.:** 230.00 м²  
**Жилая пл.:** 120.00 м²  
**Пл.комнат:** 120.00 м²  
**Кухня:** 36.00 м²  
Прихожая:  
Коридор:  
Здание: Кирпичный (г.п. 1904; )  
Этаж: этаж 2/5, потолок 3.60 м., лифт  
Телефон: Есть  
Санузел: 2  
Балкон: Эркер  
Пол: Паркет  
Ремонт: Произведен  
Ванна: Отдельная  
Гор.вода: Теплоцентр  
Мусоропровод: Нет  
Вход: С улицы  
Вид из окон: На улицу и во двор  
Плита: газовая

**Примечание**

Роскошная квартира, вход парадный, по одной квартире на этаже, двухсторон., все для комфортной жизни, 2 су. гардеробные комнаты, кухня 36 кв.м, гостиная 42 кв.м с эркером.

**Агент дня**

**Быстринский Виталий Иосифович**  
Все участники системы КРИС-Бонус  
Курсы для риэлторов

**ИНФОРМЕРЫ**

Вводите в поле поиска  
Имя, фамилию, отчество  
или номер телефона  
или email  
или сайт

**Татьяна Крузе** профессионал  
+7 812 920-28-53  
+7 911 920-28-53  
+7 812 322-52-00  
Адвекс

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

**Татьяна Крузе** профессионал  
+7 812 920-28-53  
+7 911 920-28-53  
+7 812 322-52-00  
Адвекс

ИД: 1054019

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

По информации агента компании Адвекс (Крузе Т.М., тел. 322-52-00, 920-28-53), полученной 01.02.2018 г., состояние отделки квартиры – ремонт "дворцового типа". Стоимость – 63 000 000 руб.

## Объекты-аналоги для квартиры № 28

### Объект-аналог № 1

**ЕМЛС ID: 757126**  
**Даты:** введена 15.07.2015, изменена 24.01.2018  
**Адрес:** Санкт-Петербург адм.ц., Центральный район, Марата ул., 8  
**Метро:** Маяковская (леш 2м) < 340 м.  
**Кол-во комнат:** 3  
**Тип сделки:** Встреча  
**Цена:** 10 200 тыс.руб. (87 тыс.руб./м²), ипотека  
**Собственность:** Приват  
**Планировка:** Измененная  
**Общая пл.:** 117,20 м²  
**Жилая пл.:** 85,00 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 (сп. 1876.)  
**Этаж:** этаж 4/6, потолок 3,40 м., лифт  
**Телефон:** Есть  
**Санузел:** Раздельный  
**Балкон:** Нет  
**Пол:** Паркет  
**Ремонт:** Требуется  
**Ванна:**  
**Гор.вода:** Газовая колонка  
**Мусоропровод:** Нет  
**Вход:** Со двора  
**Вид из окон:** Во двор  
**Плита:**  
**Примечание:**  
Тер. Встречная покупка (ипотека) более 3-х лет собственности не коммунальная квартира детей собственников нет Квартира солнечная (первая половина дня) однокомнатная, теплая. Состояние нормальное 2 входа в квартиру в ванной заменены трубы в кухне - стояк. Косметический ремонт: доки и подполья. Квартиры соседней стороны не коммунальные. Соседи все приличные. Возможность парковки в 2х дворах. Закрытый двор на пульте Ст. м. Маяковская 3 мин пешком ст. м. пл. Восстан. 5 мин пешком удобно маршрутно-транспортное сообщение. Центр города Район продуктовые магазины, школы детские сады, торговые-развлекательные центры, театры, музеи, крупнейшие современные магазины, скверы. Документы готовы. Приходите смотреть.

**Юлия Короткова** профессионал  
+7 812 954-36-90  
+7 812 325-75-77  
Невский Альянс

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

**Юлия Короткова** профессионал  
+7 812 954-36-...  
Невский Альянс

**Жилой комплекс «Звездный»**

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

По информации агента компании Невский Альянс (Короткова Ю.В., тел. +7 812 954-36-90), полученной 01.02.2018 г., состояние отделки квартиры – удовлетворительное. Встречная покупка подобрана. Стоимость – 10 200 000 руб.



## Объект-аналог № 2

emls.ru Купить трехкомнатную квартиру за 9700 тыс.руб., Центральный район, метро Достоевская, улица Рубинштейна 25 - EMLS

### Продажа трехкомнатной квартиры, Центральный район, метро Достоевская, улица Рубинштейна 25

**Описание** Фото Карта

**EMLS ID:** 1088096  
**Даты:** введена 11.03.2017, изменена 21.01.2018  
**Адрес:** Санкт-Петербург адм.ц., Центральный Рубинштейна ул. 25  
**Метро:** Достоевская (пеш.5м) < 320 м.  
**Кол-во комнат:** 3  
**Тип сделки:** Встреча  
**Цена:** 9 700 тыс.руб. (86 тыс.руб./м²)

**Собственность:** Частная  
**Планировка:** Изолированная  
**Общая пл.:** 113.00 м²  
**Жилая пл.:** 66.00 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. 1989)  
**Этаж:** этаж 5/5, выс. 1го этажа 3 м, потолок 3.05 м, лифт  
**Телефон:**  
**Санузел:** Раздельный  
**Балкон:**  
**Пол:** Паркет  
**Ремонт:**  
**Ванна:** Отдельная  
**Гор.вода:** Газовая колонна  
**Мусоропровод:** Нет  
**Вход:** Со двора  
**Вид из окон:** Во двор и сквер  
**Плита:** газовая

**Примечание**

В историческом центре города продается 3-комнатная одноэтажная квартира. Общая площадь - 113 кв.м., площадь комнаты - 25,3+23,0+17,6, площадь кухни - 19,8. Светлый, 6 высоких окон. Лифт. Закрытая территория, консьерж. Состояние - жилое. В шаговой доступности Невский проспект, три станции метро: Владимирская, Достоевская, Маяковская, торговые центры. В собственности более 5 лет. Документы готовы.

**Акции и скидки**  
Цены на недвижимость  
Криптовалютная консультация  
Оценка квартиры  
Фотокастинг  
Как продать объект  
Курсы для риэлторов  
Ипотека

**ОБЪЕКТЫ ДНЯ**

**АГЕНТ ДНЯ**

**ИНФОРМЕРЫ!**

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

Пожалуйста на объявление

**Инга Коноваленко** профессионал

+7 911 090-51-41  
+7 812 954-48-10

ЦПН СЕЗАН

Подорожная статистика за любой период!  
Как посмотреть этот информер на своем сайте?

**БАРСКАЯ УСАДЬБА**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

1-комн. квартира 36,2 м²  
от 1 514 000 руб  
КЛЮЧИ ЛЕТОМ

emls.ru

https://emls.ru/fullinfo/1/1088096.html

https://emls.ru/fullinfo/1/1088096.html

По информации агента компании ЦПН СЕЗАН (Коноваленко Инга, тел. +7 911 090-51-41), полученной 01.02.2018 г., квартира – коммунальная. Состояние отделки квартиры – удовлетворительное. Вид из окон – во двор. Встречная покупка подобрана. Стоимость – 9 700 000 руб.



### Объект-аналог № 3

The screenshot shows the EMLS.ru website interface. The main header includes the site logo and navigation links. The left sidebar contains a menu with categories like 'Терминал Агента (online)', 'Продажа квартир', 'Продажа домов', etc. The main content area displays a real estate listing for a four-bedroom apartment. The listing details include:

- EMLS ID:** 1063614
- Дата:** введена 29.01.2017, изменена 10.01.2018
- Адрес:** Санкт-Петербург адм.ц. Центральный Рубинштейна ул., 26
- Метро:** Достоевская (пеш 2м) 240 м
- Кол-во комнат:** 4
- Тип сделки:** Расселение
- Цена:** 10 000 тыс.руб. (82 тыс.руб./м²)
- Собственность:** Частная (с/ем. 4.)
- Планировка:** Изолированная
- Общая пл.:** 122.10 м²
- Жилая пл.:** 83.90 м²
- Пл.комнат:** 25.3+24+18.6+16 м²
- Кухня:** 11.00 м²
- Прихожая:**
- Коридор:**
- Здание:** Кирпичный, Старый фонд с КР (п.п. 1822; кап.р. 1955)
- Этаж:** этаж 5/5, потолок 3.10 м., без лифта
- Телефон:** Есть
- Санузел:** Раздельный
- Ванна:**
- Пол:** Паркет
- Ремонт:** Требуется
- Ванна:** Поперечная
- Гор.вода:** Газовая колонка
- Мусоропровод:** Нет
- Вход:** Со двора
- Вид из окон:** Зеленый двор
- Плита:** газовая

The right sidebar features advertisements for 'КВАРТИРЫ БИЗНЕС-КЛАССА В МОСКОВСКОМ РАЙОНЕ' and 'БАРСКАЯ УСАДЬБА ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС'. The bottom of the page shows a footer with the EMLS logo and contact information.

<https://emls.ru/fullinfo/1/1063614.html>

По информации агента компании Троицкий дом Выборгское отделение (Орлова Светлана, тел. +7 911 234-92-49, +7 812 327-86-04), полученной 01.02.2018 г., квартира – коммунальная, состояние отделки квартиры – удовлетворительное. Стоимость – 10 000 000 руб.

eMls.ru - Купить пятикомнатную квартиру за 13000 тысяч руб., Центральный район, метро Маяковская, Пушкинская улица 12 - EMLS

Привет! Агент (online)  
Продажа квартир  
Продажа комнат  
Аренда квартир и комнат  
Аренда коттеджей и дач  
Квартиры в новостройке  
Дома и Участки  
Коттеджные поселки  
Коммерческая продажа  
Коммерческая аренда  
Бизнес-центры  
Торговые комплексы  
Зарубежная недвижимость

Личный кабинет

Цены на недвижимость  
Юридическая консультация  
Судная квартира  
Юридические услуги  
[Как сэкономить деньги?](#)  
Курсы для риэлторов  
Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

Студия, Пушкинская пр. 55-10 кв м., 5950 т.р.  
[Все объекты дня»](#)

АГЕНТ ДНЯ

Вход в личный кабинет | [корзина](#) 0 | [сохраненные запросы](#) 0

ЕMLS.RU

входит в состав ЦИАН

Реклама ЕМЛС.РУ

Купить за рубежом

Расчет Рублемат

Аналитика 2018 года

ЕMLS.RU

Купить пятикомнатную квартиру за 13000 тысяч руб., Центральный район, метро Маяковская, Пушкинская улица 12 - EMLS

КОПИ - Бюро:  
Курсы для риэлторов

ИНФОРМЕРА

Выход из терминала рынка  
скачать с сайта: 28.05.2018  
Период: 3 дня до 12:00  
Цена: за неделю +0.34%

Выход из терминала рынка  
скачать с сайта: 28.05.2018  
Период: 3 дня до 12:00  
Цена: за неделю +1.62%

Подробная статистика на любой период  
Как поставить этот информер на свой сайт?

Пожалуйста не забывайте!

Мария Каратева

профессионал

+7 911 026-48-49  
+7 812 310-25-39

Апартаменты Петербург

emls.ru

ID 1202138

ЕMLS.RU

входит в состав ЦИАН

Вход в личный кабинет | [корзина](#) 0 | [сохраненные запросы](#) 0

Продажа пятикомнатной квартиры, Центральный район, метро Маяковская, Пушкинская улица 12

Описание

Фото

Карта

EMLS ID: 1202138

Даты: введена 25.09.2017, изменена 29.01.2018

Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Центральный Пушкинская ул. 12

Метро: Маяковская (пеш 2м) ➔ 290 м.

Коп-во комнат: 5

Тип сделки: Прямая продажа

Цена: 13 000 тыс.руб. (88 тыс.руб./м²), ипотека

Собственность:

Планировка:

Общая пл.: 147.20 м²

Жилая пл.: 102.20 м²

Пл.комнат: 33.1+21.2+20.3+14.5+13.1 м²

Кухня: 15.90 м²

Прихожая:

Коридор:

Здание: Кирпичный, Старый фонд (сл. 1876, кап.р. 1958)

Этаж: этаж 3/5 без лифта

Телефон:

Санузел: Раздельный

Балкон:

Пол: Паркет

Ремонт: Требуется

Ванна:

Гор.вода: Теплоцентр

Мусоропровод: Нет

Вход: С улицы

Вид из окон: На улицу и во двор

Плита: газовая

Примечание

Просторная 5-комнатная квартира в одной минуте от памятника Пушкину. Вход с Лиговского переулка (дом на углу), одна комната - на переулок, кухня - во двор. Кирпичный дом с капитальным, первоклассным изработом. Некоторые комнаты отремонтированы, кухня, санузел - без ремонта. 1 собственник, прямая продажа. Звоните!

КВАРТИРЫ  
БИЗНЕС-КЛАССА  
В МОСКОВСКОМ РАЙОНЕ

325-01-01  
Опыт в строительстве  
более 20 лет

Площадь: 140 кв.м. Цена: 410 000 руб. Коммунальные платежи: 10 000 руб. в месяц. Статус: Новостройка. Срок сдачи: 31 декабря 2017 г.

LSR.RU • ПЕР

БАРСКАЯ УСАДЬБА  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ВСЕВОЛОЖСКИЙ РАЙОН  
КЛЮЧИ ЛЕТОМ

Подается 2х-кв.  
пог. Ремонт. Современный по-  
серебряному интерьеру.

По информации агента компании Апартаменты Петербурга (Каратеева Мария, тел. +7 911 026-48-49, +7 812 310-25-39), полученной 01.02.2018 г., состояние отделки квартиры – удовлетворительное. Стоимость – 13 000 000 руб.



## Объект-аналог № 5

etb.ru Купить пятикомнатную квартиру за 10850 тыс.руб., Центральный район, метро Владимирская, Большая Московская улица 4 - EMLS

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

Описание Фото Карта

EMLS ID: 1022386  
Даты: введена 07.11.2016, изменена 19.01.2018  
360 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Центральный  
Большая Московская ул. 4  
Метро: Владимирская (пеш. 2м) 60 м.  
Кол-во комнат: 5  
Тип сделки: Встречка

Цена: 10 850 тыс.руб. (97 тыс.руб./м²), ипотека

Собственность:

Планировка: Смешанно-изолир.  
Общая пл.: 112.00 м²  
Жилая пл.: 75.70 м²  
Пл.комнат: 10.4+10.6+15.6+19.1+19.8 м²  
Кухня: 11.00 м²

Прихожая:  
Коридор:  
Здание: 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  
Мусоропровод: Нет  
Вход: Со двора  
Вид из окон: Во двор  
Плита: газовая

Примечание

Продается 5ти комнатная квартира в Центральном районе. Старый фонд с кап. ремонтом 1966г. Отреставрированный фасад. Перекрытия металл с деревом. Дом стоит на красивой пешеходной улице, посвященной Ф.М. Достоевскому. Общая площадь: 112м, комнаты 10.4+10.6+15.6+19.1+19.8, кухня 11м, с/у раздельный, требуется ремонт, пол паркет и ламинат, газовая колонка, потолок 3.2м, 2 мин до метро Владимирская, пешеходная улица. Чистая парадная, красивая лестница.

М. Новикова 5.74 кв.м.  
кож.-б.3 кв.м. -3800  
10  
Все объекты дня

АГЕНТ ДНЯ

EMLS входит в состав ЦИАН

Вход в «Личный кабинет» | корзина | сохраненные запросы

Рубинштейна 5... Купить пятикомнат... Расчет Рубин... Аналитик 2018.01...

etb.ru Купить пятикомнатную квартиру за 10850 тыс.руб., Центральный район, метро Владимирская, Большая Московская улица 4 - EMLS

Ванна: Отдельная  
Гор.вода: Газовая колонка  
Мусоропровод: Нет  
Вход: Со двора  
Вид из окон: Во двор  
Плита: газовая

Примечание

Продается 5ти комнатная квартира в Центральном районе. Старый фонд с кап. ремонтом 1966г. Отреставрированный фасад. Перекрытия металл с деревом. Дом стоит на красивой пешеходной улице, посвященной Ф.М. Достоевскому. Общая площадь: 112м, комнаты 10.4+10.6+15.6+19.1+19.8, кухня 11м, с/у раздельный, требуется ремонт, пол паркет и ламинат, газовая колонка, потолок 3.2м, 2 мин до метро Владимирская, пешеходная улица. Чистая парадная, красивая лестница. Зеркальный двор на путях. Парковочные места во дворе. Центральный район СПб, рядом множество магазинов, кафе, ресторанов, банков, красивый Владимирский собор. Документы готовы. 3 собственника. Встречная покупка.

Надежда Осокина профессионал

+7 921 906-24-61  
+7 812 622-19-69  
Доминанта

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

Надежда Осокина профессионал

+7 921 906-24-61  
+7 812 622-19-69  
Доминанта

EMLS входит в состав ЦИАН

Вход в «Личный кабинет» | корзина | сохраненные запросы

Рубинштейна 5... Купить пятикомнат... Расчет Рубин... Аналитик 2018.01...

КВАРТИРЫ БИЗНЕС-КЛАССА В МОСКОВСКОМ РАЙОНЕ

Квартиры бизнес-класса  
Голумовский район  
00 Старая деревня

БАРСКАЯ УСАДЬБА ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

1-комн. квартира 36, 2 м²  
от 1 514 000 руб

КЛЮЧИ ЛЕТОМ

2 кв. Парголово, Юнтоловский ш.  
4500 тыс.руб

КВАРТИРЫ БИЗНЕС-КЛАССА В МОСКОВСКОМ РАЙОНЕ

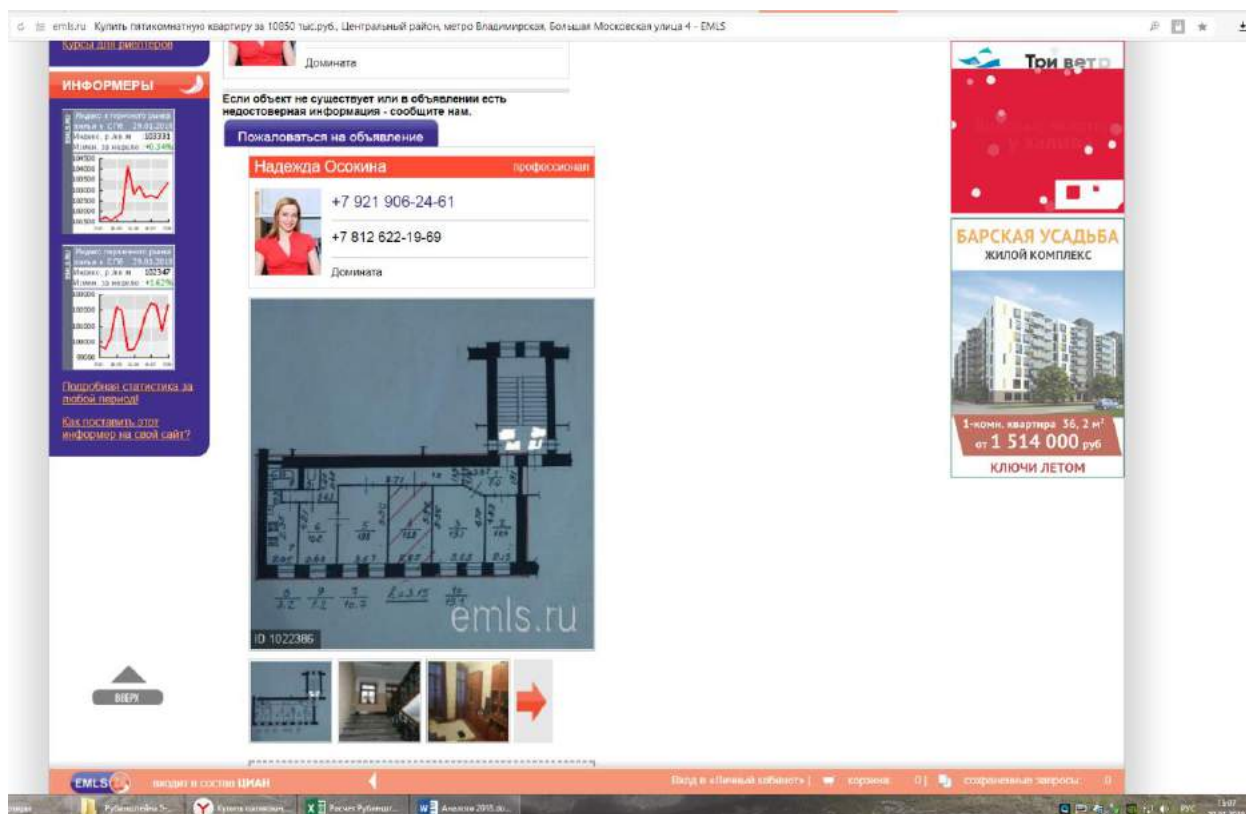
Квартиры бизнес-класса  
Голумовский район  
00 Старая деревня

БАРСКАЯ УСАДЬБА ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

1-комн. квартира 36, 2 м²  
от 1 514 000 руб

КЛЮЧИ ЛЕТОМ

2 кв. Парголово, Юнтоловский ш.  
4500 тыс.руб



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

По информации агента компании Домината (Осокина Н.М., тел. +7 812 622-19-69, +7 921 906-24-61), полученной 01.02.2018 г., квартира – коммунальная. Состояние отделки квартиры – удовлетворительное. Встречная покупка подобрана. Стоимость – 10 850 000 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	<b>Квартира</b> <table border="1"><tr><td>Этаж</td><td>3</td><td>Площадь, м<sup>2</sup></td><td>591,1</td></tr><tr><td>Назначение</td><td colspan="3">Жилое</td></tr></table>			Этаж	3	Площадь, м <sup>2</sup>	591,1	Назначение	Жилое		
Этаж	3	Площадь, м <sup>2</sup>	591,1								
Назначение	Жилое										
Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна д.5 кв.2										
Условный номер	78-78-01/0010/2009-053										
Сведения об обременениях (ограничениях)	-Доверительное управление. -Выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта.										

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

РЕГИСТРАТОР \_\_\_\_\_ (подпись)  **Козлова В.В.**

**78-АД 700253**

78-78-01/0096/2010-385 01.03

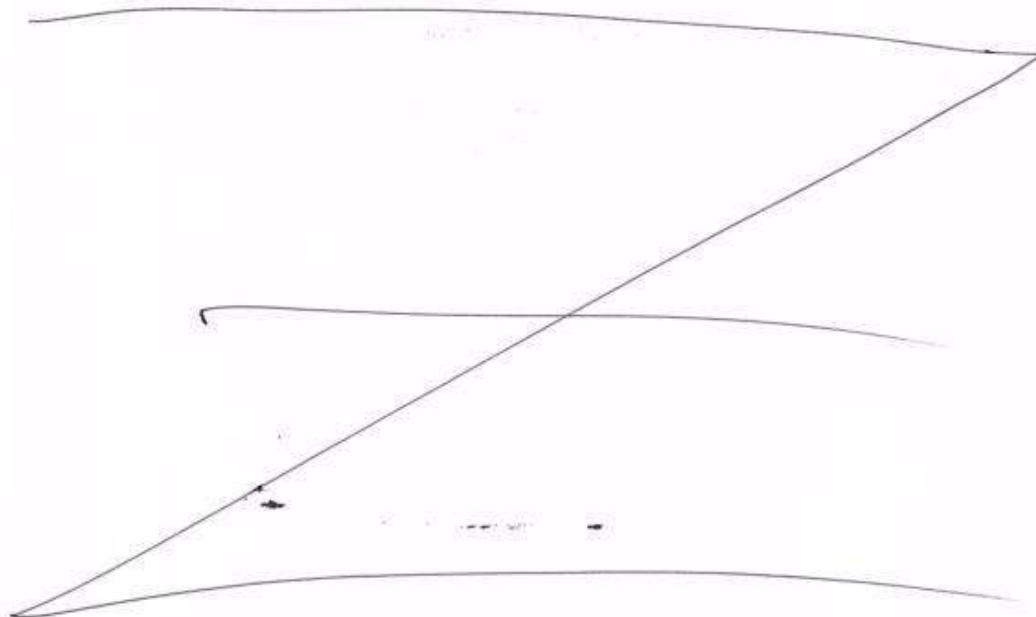


тел: (812) 335-11-20, 335-11-21

### III. Экспликация к плану квартиры

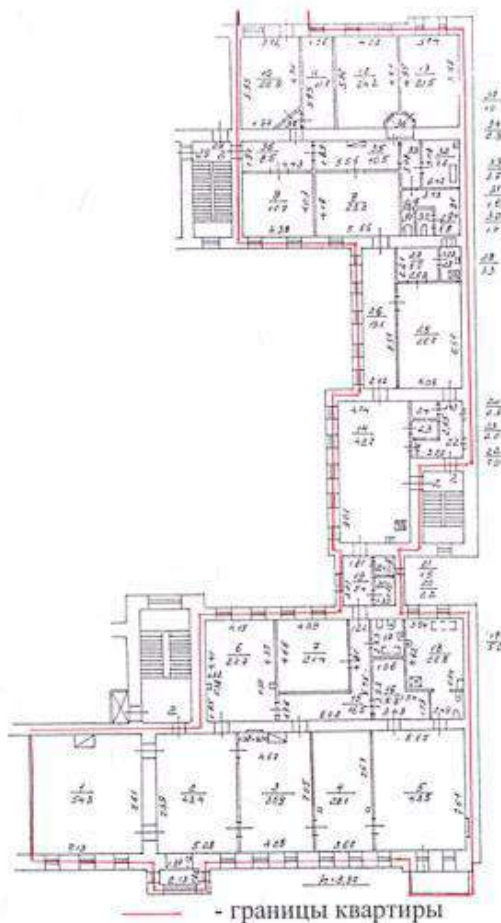
### Приложение 1

№ 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.