



## 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 №184/18

об оценке рыночной (справедливой) стоимости тринадцатикомнатной  
квартиры



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

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

**Дата составления отчёта:** 01 августа 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 .....	6
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	7
4. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	8
4.1. ПРОЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ, ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ .....	8
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	8
6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	12
7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	14
8. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
9. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ.....	18
10. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	18
10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА .....	19
10.2. АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ НЕЗАВИСИМОГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА ОТДЕЛЬНО ОТ ИНЫХ АКТИВОВ .....	20
11. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ .....	21
11.1. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ .....	21
11.2. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В ЯНВАРЕ-МАЕ 2018 ГОДА.....	25
11.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.....	27
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	35
13. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....	36
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	38
15. ВЫВОД ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	44
16. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ .....	44
17. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.....	45
18. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ.....	46
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1 .....</b>	<b>47</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2 .....</b>	<b>49</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3 .....</b>	<b>56</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4 .....</b>	<b>62</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 5 .....</b>	<b>68</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 6 .....</b>	<b>77</b>

Дата: «01» августа 2018 г.  
Исх. №184/18

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

### СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Тема: Определение рыночной (справедливой) стоимости квартиры

Уважаемая Анастасия Сергеевна!

В соответствии с Заданием на оценку №1 от 20.07.2018 г. к договору на проведение оценки №119-БО от 30.10.2009 г., заключённым между ООО «БАЛТИНВЕСТ УК» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «БАЛТИНВЕСТ – Российская недвижимость» и ООО «АБК-Консалт», мы произвели оценку рыночной (справедливой) стоимости квартиры, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 2, по состоянию на 01 августа 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 нормами Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Стандартов и правил оценочной деятельности «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков».

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

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

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

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

**94 700 000 (ДЕВЯНОСТО ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА СЕМЬСОТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ**

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдёте в соответствующих разделах отчёта. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике её проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «АБК - Консалт»



/Коростелева Т.Н./

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Наименование объекта оценки	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
	Квартира	Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 5, квартира 2	78-78-01/0010/2009-053	591,1
	<p>Квартира, расположенная по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 5, квартира 2, условный номер 78-78-01/0010/2009-053.</p> <p>Квартира расположена на третьем этаже, состоит из 13 (тринадцати) комнат. Общая площадь 591,1 кв.м., жилая площадь 373,5 кв.м. Описательный адрес о строении литере А: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 5, число этажей: 5 (2-4-5), подвал, материал стен – кирпичные, год постройки – 1896.</p> <p>Данные указаны в соответствии с Паспортом на квартиру № 2775/08, выданным Филиалом ГУП «ГУИОН» ПИБ Центрального района Санкт-Петербурга 02 июля 2008 года, бланк серии А № 091840.</p>			
Адрес	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 2			
Кадастровый номер	78:31:0001225:2034 (по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, www.rosreestr.ru)			
Условный номер	78-78-01/0010/2009-053			
Собственники объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «БАЛТИНВЕСТ – Российская недвижимость» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «БАЛТИНВЕСТ УК»			
Оцениваемые имущественные права	Право общей долевой собственности (100% долей) владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «БАЛТИНВЕСТ – Российская недвижимость».			
Сведения об обременениях (ограничениях)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Доверительное управление. Зарегистрировано № 78-78-01/0120/2010-453 от 01.03.2010г. (на основании данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, www.rosreestr.ru)</li> <li>Выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта. Зарегистрировано № 78-78-01/0010/2009-053 от 11.01.2009г. (на основании данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, www.rosreestr.ru)</li> </ul>			
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) 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 (справедливой) стоимости объекта оценки..			
Назначение оценки	Результаты настоящей оценки будут использованы в целях, предусмотренных статьей 37 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах", в том числе для определения стоимости имущества, составляющего Фонд.			
Основание для проведения оценки	Задание на оценку №1 от 20.07.2018 г. к договору на проведение оценки №119-БО от 30.10.2009 г.			
Дата оценки	01 августа 2018 года			
Дата осмотра	30 июля 2018 года			
Номер и дата отчета	№184/18 от 01 августа 2018 года			
Рекомендуемый срок действия результатов оценки	Согласно статьи 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение <b>шести месяцев</b> с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.			
Сведения о независимости юридического лица и Оценщика	Оценщик и ООО «АБК-Консалт» гарантируют независимость в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ.			
Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом	Не использовался			

Рыночная (справедливая) объекта оценки, полученная доходным подходом	Не использовался
Рыночная (справедливая) объекта оценки, полученная сравнительным подходом (НДС не облагается) <sup>1</sup>	94 700 000 (ДЕВЯНОСТО ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА СЕМЬСОТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ
Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки после согласования (НДС не облагается) <sup>1</sup>	<b>94 700 000 (ДЕВЯНОСТО ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА СЕМЬСОТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ</b>
Дополнительная информация	Произведено объединение квартир № 2 и № 28 согласно утвержденного МВК Центрального района проекта (протокол № 38 от 13.12.2007 г.) и акта приемки работ от 26.02.08 г. Вновь образованной квартире присвоен № 2. В результате перепланировки общая площадь квартиры составила 591,1 кв.м, жилая – 373,5 кв.м. Наружные границы объекта не изменились.

<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	Наименование объекта оценки	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
	Квартира	Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 5, квартира 2	78-78-01/0010/2009-053	591,1
	<p>Квартира, расположенная по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 5, квартира 2, условный номер 78-78-01/0010/2009-053.</p> <p>Квартира расположена на третьем этаже, состоит из 13 (тринадцати) комнат. Общая площадь 591,1 кв.м., жилая площадь 373,5 кв.м. Описательный адрес о строении литере А: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 5, число этажей: 5 (2-4-5), подвал, материал стен – кирпичные, год постройки – 1896.</p> <p>Данные указаны в соответствии с Паспортом на квартиру № 2775/08, выданным Филиалом ГУП «ГУИОН» ПИБ Центрального района Санкт-Петербурга 02 июля 2008 года, бланк серии А № 091840.</p>			
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "БАЛТИНВЕСТ – Российская недвижимость" (далее именуется - Фонд)			
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки. Результатом оценки является итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.			
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты настоящей оценки будут использованы в целях, предусмотренных статьей 37 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах", в том числе для определения стоимости имущества, составляющего Фонд.			
Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".			
Дата оценки	01 августа 2018 г.			
Дата осмотра	30 июля 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 данный отчёт (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 Отчета Оценщик исходит из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставляемой в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.</li> <li>3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, в т.ч. ипотеки в силу закона.</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 Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</li> <li>6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.</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 прочих источников информации, достоверна и объективна 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 отчета 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 (справедливой) стоимости действительно только для объекта в целом, все промежуточные расчётные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают рыночные экономические отношения.</li> <li>13. Поскольку не представляется возможным выявить все обременения, допущения, ограничивающие условия на стадии заключения договора, то прочие обременения, допущения, ограничивающие условия указываются в соответствующем разделе отчёта об оценке.</li> <li>14. В отчёте приводится итоговый результат оценки рыночной (справедливой) стоимости недвижимости без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная (справедливая) стоимость.</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, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости, разрабатываются национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков и (или) саморегулируемыми организациями оценщиков и представляются на рассмотрение в совет по оценочной деятельности. Разработка федеральных стандартов оценки осуществляется на основе 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. Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) (ред. от 27.06.2016).

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 претензий или ограничений, в т.ч. ипотеки в силу закона.
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 (справедливой) стоимости действительно только для объекта в целом, все промежуточные расчётные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают рыночные экономические отношения.
13. В отчёте приводится итоговый результат оценки рыночной (справедливой) стоимости недвижимости без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная (справедливая) 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. МСФО 13 требует использовать цены основного рынка (principal market) при оценке справедливой стоимости активов на основе наблюдаемых рыночных данных. Основной рынок для актива (или обязательства) это наиболее ликвидный рынок, то есть тот, где заключается наибольшее количество сделок купли-продажи для оцениваемого актива (обязательства). Цены основного рынка являются наиболее репрезентативными для оценки справедливой стоимости. Ценовая информация по сделкам купли-продажи в соответствии с



российскими реалиями является закрытой информацией, представляющей коммерческую тайну, и не была выявлена Оценщиком в полной объеме, необходимом для построения расчетной модели. В связи с этим Оценщик использовал цены предложений на открытом рынке с применением соответствующих корректировок.

## 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. Расчетный счет 40701810624510000139 в Филиале АКБ "Абсолют Банк" (ПАО) в Санкт-Петербурге корсчет 30101810900000000703 БИК 044030703 Тел/ факс: (812) 320 51 91 (-92, -93) 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. <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: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1, 5-й этаж. <b><u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u></b><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><li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №006264-1 от 16.03.18г.</li></ul><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. <b><u>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u></b> <b><u>Общество с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК-Консалт»):</u></b> ИНН 7805299516 КПП 781401001 ОГРН 1047808020259. Дата присвоения ОГРН 13.04.04г. Место нахождения: 197342, г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, 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». <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-</p>

	<p>Консалт» (ООО «АБК-Консалт») застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ».</p> <p><b>Общий лимит ответственности:</b> 100 млн. руб.</p> <p><b>Период страхования:</b> с 01.01.2018г. по 31.12.2018г. включительно.</p> <p><b>Страховое покрытие:</b> действует на всей территории Российской Федерации.</p>
<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>	<p>Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.</p>

## 6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Рыночная (справедливая) 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.

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

### Оценка справедливой стоимости по МСФО 13

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка по продаже актива или передаче обязательства происходит:

1. На основном рынке для оцениваемой статьи:
  - у компании должен быть доступ к основному рынку на дату оценки;
  - основной рынок - это рынок с наибольшим объемом и уровнем активности оцениваемой статьи;
  - делается допущение о том, что основным рынком является рынок, на котором компания обычно совершает сделки;
2. В отсутствие основного рынка – на наиболее благоприятном рынке:
  - рынок, на котором возможны получение максимальной суммы в случае продажи актива либо уплата минимальной суммы в случае передачи обязательства, после вычета затрат по сделке и затрат на транспортировку

При определении справедливой стоимости используются допущения, которые использовались бы участниками рынка:

- Предполагается, что участники рынка действуют в своих собственных экономических интересах
- Участники рынка являются покупателями и продавцами на основном (или наиболее благоприятном) рынке, которые не зависят друг от друга (не являются связанными сторонами), хорошо осведомлены и имеют представление об активе или обязательстве на основании всей имеющейся информации, могут заключить сделку в отношении актива или обязательства, желают заключить сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включаются в оценку справедливой стоимости и не являются характеристикой актива или обязательства, характерны для сделки и варьируются в зависимости от того, каким образом компания заключает сделку в отношении актива или обязательства.

### **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 – 222 149 чел. (по данным на 01.01.2018 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)</p>

	<p>– 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, 44, 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, 3М, 3МБ, 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» и «Владимирская» – 600 м, до станций метро «Площадь Восстания», «Гостиный Двор»,</p>

	«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 необходимое.

#### *Комфорт-класс*

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

### *Бизнес-класс*

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

### *Элит-класс (элитное жилье)*

Это квартиры эксклюзивной планировки с авторским проектом и отделкой. Расположены в домах, возведенных по индивидуальному авторскому проекту известного архитектора (или архитектурного бюро). Архитектурный облик дома с глубокой 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 январь-июнь 2018 год:

По оценке Минэкономразвития России, в апреле<sup>2</sup> и мае темпы роста ВВП превысили уровень 2%. Основной вклад в ускорение экономического роста по сравнению с 1 кварталом 2018 года внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, торговля, а также строительство. Существенный положительный вклад в динамику ВВП продолжает вносить сектор профессиональных услуг.

Динамика совокупных потребительских расходов, по предварительным данным, продолжает опережать рост розничных продаж. Оборот розничной торговли по-прежнему растет умеренными темпами (2,4% г/г в мае после 2,7% г/г<sup>3</sup> в апреле). При этом «жесткие» индикаторы указывают на более активное расширение потребительского спроса. Причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота, но включаемых в показатель совокупного потребительского спроса. В частности, объем покупок в зарубежных интернет-магазинах увеличился на 34,7% г/г в долларовом эквиваленте в 1 квартале 2018 года.

Поддержку потреблению оказывает динамичный рост заработных плат. Оплата труда в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, продолжает расти темпом выше 20% в номинальном выражении. Некоторое замедление ее годовой динамики в мае обусловлено более равномерным, чем в предыдущие годы, внутригодовым распределением выплат в соответствии с целевыми ориентирами, установленными указами Президента Российской Федерации. Рост номинальных заработных плат во внебюджетном секторе по-прежнему существенно превышает инфляцию. Высокие темпы роста заработных плат во внебюджетном секторе связаны с тенденциями на рынке труда, который функционирует в условиях, близких к дефициту.

В мае безработица оставалась на рекордно низких уровнях в условиях стагнации предложения трудовых ресурсов. Несмотря на некоторое увеличение числа безработных в мае, уровень безработицы с исключением сезонности остался на уровне марта-апреля (4,8% SA от рабочей силы). Сохранение безработицы на низких уровнях в текущем году обусловлено, в первую очередь, ограничениями со стороны предложения рабочей силы.

Расширение кредита экономике происходит умеренными темпами, при этом в структуре портфеля продолжает расти доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. При этом годовые темпы роста розничного кредитного портфеля остаются существенно выше темпов роста номинальной заработной платы, что говорит об их фундаментальной неустойчивости.

Минэкономразвития России осуществило обновление прогноза социально-экономического развития с учетом целей, поставленных Президентом Российской Федерации (Указ № 204). В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития в настоящий момент заложены предпосылки полной реализации разработанного Правительством Российской Федерации комплекса мер, направленных на обеспечение ускорения темпов экономического роста и улучшение демографической ситуации. В августе 2018 г. прогноз может быть уточнен с учетом конкретных решений, принятых по их реализации.

#### **Производственная активность**

Уточненные данные Росстата указывают на более динамичный, чем предполагалось ранее, рост промышленного производства в 2017 году и начале 2018 года.

В июне Росстат осуществил плановый пересмотр динамики промышленного производства за 2016–2017 годы. Ретроспективное уточнение данных было связано с поступлением годовой отчетности по крупным и средним предприятиям и итогов выборочного обследования малого бизнеса за 2017 год. Данные за январь–апрель 2018 г. также были скорректированы в связи с изменением респондентами ранее поступивших форм отчетности за первые месяцы текущего года<sup>4</sup>.

По итогам пересмотра темп роста промышленного производства за 2017 год был повышен до 2,1% с 1,0% ранее, за 1 квартал 2018 года – до 2,8% г/г с 1,9% г/г. Наиболее существенные изменения претерпела динамика обрабатывающей промышленности (+2,3 п.п. и +1,5 п.п. в 2017 году и 1 квартале 2018 года соответственно).

По оценке Минэкономразвития России, произошедшее уточнение данных по промышленному производству,

<sup>2</sup> - Оценка темпов роста ВВП с начала года приведена с учетом пересмотра данных по промышленному производству.

<sup>3</sup> - В июне Росстат пересмотрел темпы роста оборота розничной торговли за январь-апрель текущего года в сторону увеличения на 0,2-0,3 п.п. с учетом итогов выборочного обследования малых предприятий и уточнения крупными и средними предприятиями ранее представленных данных.

<sup>4</sup> - В соответствии с Временным регламентом разработки и публикации данных по производству продукции в натуральном (стоимостном) выражении и динамике промышленного производства, утвержденным Приказом Росстата от 23 апреля 2018 г. № 259, месячные данные по индексам промышленного производства корректируются ежеквартально с учетом изменений, официально поступивших от отчитывающихся организаций в ранее предоставленные ими данные по форме № П-1, а также дополнительных данных, собранных после публикации оперативных оценок динамики промышленного производства.

при прочих равных условиях, приведет к повышению темпа роста ВВП в 2017 году на 0,3 п.п. После получения и обработки Росстатом итоговой годовой отчетности предприятий всех видов экономической деятельности итоговая оценка темпа роста ВВП за 2017 год может составить около 2%<sup>5</sup>. Ранее Минэкономразвития России на основании анализа «жестких» данных отмечало, что фактический рост экономики в прошлом году мог оказаться выше первых оценок Росстата.

С учетом уточненных данных по промышленному производству за январь–март, Минэкономразвития России оценивает темп роста ВВП за 1 квартал 2018 года на уровне 1,5% (текущая официальная оценка Росстата составляет 1,3% г/г<sup>6</sup>).

### **Внутренний спрос**

В начале текущего года рост потребительского спроса в целом опережал рост оборота розничной торговли, что продолжает тенденции 2017 года.

По данным Росстата, в феврале динамика розничных продаж скорректировалась до 1,8% г/г после пяти месяцев роста темпом около 3%. Снижение темпов роста произошло за счёт непродовольственных товаров (январь – 3,3% г/г, февраль – 1,0% г/г), в то время как рост продаж продовольственных товаров ускорился.

На вероятное сохранение данной тенденции в начале текущего года указывает, в частности, активный рост в сфере потребительских услуг. Оборот организаций общественного питания в феврале увеличился на 3,8% г/г (3,9% г/г в январе). Годовые темпы роста объема платных услуг населению в январе – феврале вышли в положительную область после околонулевой динамики в 2017 году. Продолжается увеличение объема пассажирских авиаперевозок: совокупный пассажирооборот в феврале 2018 года вырос на 13,6% г/г, в том числе международные перевозки – на 16,0% г/г, внутренние – на 10,3% г/г.

Позитивные тенденции наблюдаются и на автомобильном рынке. Абсолютные объемы продаж легковых автомобилей (с исключением сезонности) в среднем за январь – март составили 149,1 тыс. штук (по сравнению с 140,5 тыс. штук SA в 4 квартале 2017 г.). В годовом выражении рост продаж продемонстрировал еще более существенное ускорение – до 21,7% г/г в 1 квартале 2018 г. с 15,4% г/г в 4 квартале 2017 г., что было обусловлено эффектом низкой базы начала 2017 года.

В начале 2018 года сохраняется высокий спрос на машиностроительную продукцию инвестиционного назначения. Продолжается активный рост инвестиционного импорта из стран дальнего зарубежья (35,3% г/г в феврале после 23,3% г/г в январе и 26,2% г/г в 4 квартале 2017 г.). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в начале текущего года ускорился – до 17,1% г/г в январе и 14,6% в феврале с 8,8% г/г в 4 квартале 2017 г.. В то же время объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», по-прежнему демонстрирует околонулевую динамику, наблюдаемую с середины 2017 года.

**По оценке Минэкономразвития России, в мае ВВП увеличился на 2,1 % г/г.** С учетом новых данных по промышленному производству оценка роста ВВП за апрель была пересмотрена до 2,2 % г/г. Основной вклад в ускорение экономического роста в апреле–мае по сравнению с 1 кварталом 2018 года внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, оптовая и розничная торговля. Кроме того, в последние два месяца наблюдалось восстановление строительного сектора после слабых результатов 1 квартала 2018 года. Существенный положительный вклад в динамику ВВП продолжает вносить сектор профессиональных услуг.

За первые 5 месяцев года ВВП увеличился, по оценке, на 1,8% г/г<sup>7</sup>. Положительный вклад в динамику ВВП в январе–мае внесло промышленное производство (0,5 п.п.), группа видов услуг, связанных с научной и предпринимательской деятельностью и операциями с недвижимостью (0,4–0,5 п.п.), а также оптовая и розничная торговля, финансовая деятельность, чистые налоги на продукты (каждая позиция – около 0,2 п.п.). Отрицательный вклад строительства в темп роста ВВП в январе–мае составил приблизительно 0,1 п.п.

Уверенный рост промышленного производства в апреле и мае (3,9% г/г и 3,7% г/г соответственно) был обусловлен в первую очередь позитивной динамикой обрабатывающих отраслей.

Темп роста обрабатывающей промышленности в апреле и мае заметно ускорился – до 5,3% г/г и 5,4% г/г соответственно после 3,7% г/г в 1 квартале 2018 года. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности<sup>8</sup> в мае ускорился до 4,4% г/г, но при этом оставался ниже темпов роста, рассчитанных по формуле средней.

Наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающей промышленности в последние два месяца внесли машиностроение, пищевая промышленность, деревообработка. Кроме того, в мае существенно ускорился рост выпуска в нефтепереработке и металлургии.

<sup>5</sup> - В соответствии с Федеральным планом статистических работ скорректированная оценка ВВП за 2017 г. будет опубликована в конце 2018 года.

<sup>6</sup> - В соответствии с регламентом Росстата, уточненные данные по промышленности пока не учтены в официальной оценке темпов роста ВВП за 1 квартал 2018 года.

<sup>7</sup> - Оценка темпов роста ВВП с начала года приведена с учетом пересмотра данных по промышленному производству.

<sup>8</sup> - Оценка скорректирована с учетом пересмотра данных по промышленному производству в мае 2018 года.

Рост добычи полезных ископаемых в мае, напротив, замедлился до 1,3% г/г по сравнению с 2,5% г/г в апреле и 1,5% г/г в 1 квартале 2018 года. Темпы роста добычи природного газа и газового конденсата в мае снизились до 12,0% г/г с 20,9% г/г в апреле, в том числе из-за замедления роста экспортных поставок в страны дальнего зарубежья. Снижение годовых темпов роста продемонстрировала также добыча угля и металлических руд. В то же время годовая динамика нефтяной отрасли, как и ожидалось, в мае продолжила улучшаться (-0,3% г/г после -0,6% г/г в апреле) благодаря исчерпанию эффекта высокой базы начала прошлого года, когда Россия постепенно сокращала добычу нефти до уровней, предусмотренных соглашением ОПЕК+.

Большинство дополнительных индикаторов производственной активности, которые Минэкономразвития России использует для оценки ситуации в промышленности, также демонстрируют позитивную динамику.

Среднедневная погрузка грузов на железнодорожном транспорте в мае и июне увеличилась на 3,6% г/г и 3,1 % г/г соответственно, при этом уверенный рост показателя наблюдается с 4 квартала 2017 года. Потребление электроэнергии, скорректированное на сезонный, температурный и календарный фактор, в мае выросло на 1,6% г/г, в июне – на 2,5% г/г. Исключением из общей картины роста стал только индекс PMI обрабатывающих отраслей, который в мае и июне опустился ниже порогового значения 50 впервые с июля 2016 года. Вместе с тем благодаря устойчивому расширению активности в секторе услуг совокупный индекс PMI в мае оставался в зоне роста (53,4).

### **Внутренний спрос**

По оценке Минэкономразвития России, потребительский спрос сохраняет роль основного драйвера роста ВВП.

Оборот розничной торговли в последние месяцы продолжает расти умеренными темпами – 2,4% г/г в мае после 2,7% г/г<sup>9</sup> в апреле. Розничные продажи демонстрируют позитивную динамику и в месячном выражении. Средний темп их роста по отношению к предыдущему месяцу составил 0,17% м/м SA в январе–мае по сравнению с 0,21% м/м SA во второй половине 2017 года.

При этом динамика совокупных потребительских расходов продолжает опережать рост оборота розничной торговли. Темп роста расходов на конечное потребление домашних хозяйств, рассчитанный по счету использования ВВП, в 1 квартале 2018 года составил 2,7% г/г, превысив темп роста розничного товарооборота за аналогичный период (2,4% г/г). Причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота, но включаемых в показатель совокупного потребительского спроса. Так, в 1 квартале 2018 года объем покупок в зарубежных Интернет-магазинах увеличился почти на 50% в рублевом эквиваленте (34,7% г/г в долларовом эквиваленте).

Предварительные данные о динамике совокупных расходов населения в апреле–мае указывают на дальнейшее ускорение роста потребительского спроса. Рост расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанных по методологии баланса доходов и расходов населения, ускорился до 3,7% г/г в мае и 3,6% г/г в апреле по сравнению с 3,3% г/г в 1 квартале 2018 года.

«Жесткие» индикаторы потребительского спроса также демонстрируют позитивную динамику. Продажи легковых автомобилей в мае выросли на 18,0% г/г, с начала года рост составил 20,4% г/г. Продолжается активный рост пассажирских авиаперевозок: совокупный пассажирооборот в январе–мае 2018 года вырос на 12,2% г/г, в том числе международные перевозки – на 13,5% г/г, внутренние – на 10,5% г/г.

Индикаторы инвестиционной активности в апреле и мае демонстрировали позитивную динамику.

Оперативные данные Росстата указывают на рост объема строительных работ в последние два месяца (на 1,4% г/г и 5,6% г/г в апреле и мае соответственно) после слабых результатов 1 квартала 2018 года. Индикаторы, характеризующие спрос предприятий на производственное оборудование, также находятся в зоне роста. Производство машин и оборудования инвестиционного назначения с начала года демонстрирует устойчивый рост (4,9% г/г мае, 8,4% г/г в апреле<sup>10</sup>, 6,8% г/г в 1 квартале 2018 года).

Инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья, хотя и стабилизируется в абсолютном выражении, по-прежнему существенно превышает уровни соответствующих месяцев предыдущего года (в апреле и мае – на 17,2% г/г и 12,9% г/г соответственно).

### **Рынок труда**

В мае безработица оставалась на рекордно низких уровнях в условиях стагнации предложения трудовых ресурсов.

На рынке труда в мае произошли незначительные изменения после трех месяцев околонулевой динамики. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора, которая в феврале–апреле сохранялась практически на неизменном уровне, в мае сократилась на 165,5 тыс. человек (-0,2% м/м SA). Численность безработных с исключением сезонности увеличилась на 53,3 тыс. человек (+1,5% м/м SA). В результате совокупная численность рабочей силы снизилась на 112,2 тыс. человек (-0,1% м/м SA). Уровень безработицы с исключением

<sup>9</sup> - В июне Росстат пересмотрел темпы роста оборота розничной торговли за январь–апрель текущего года в сторону увеличения на 0,2-0,3 п.п. с учетом итогов выборочного обследования малых предприятий и уточнения ранее представленных данных крупными и средними предприятиями.

<sup>10</sup> - Оценка скорректирована с учетом пересмотра данных по промышленному производству в мае 2018 года.

сезонности остался на уровне марта-апреля (4,8% SA от рабочей силы).

Сохранение безработицы на низких уровнях в текущем году обусловлено, в первую очередь, ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. В условиях роста экономической активности численность рабочей силы остается достаточно стабильной, спрос на трудовые ресурсы обеспечивается за счет перераспределения безработных и занятых в экономике. Общий тренд на сокращение численности безработных наблюдается с середины 2016 года, когда началось восстановление экономики после рецессии 2015 – начала 2016 года. За последние 24 месяца число безработных снизилось в общей сложности на 0,7 млн. человек, или на 16%.

Наличие ограничений на рынке труда подтверждается и данными служб занятости: среднее количество претендентов на вакансию (коэффициент напряженности) остается на рекордно низких уровнях после двух лет непрерывного снижения.

Заработная плата продолжает расти высокими темпами как в социальном, так и в частном секторе.

Согласно отчетным данным Росстата, в апреле 2018 года заработная плата в номинальном выражении увеличилась на 10,2% г/г (1 квартал 2018 года – 12,7% г/г), в реальном – на 7,6% г/г (1 квартал 2018 года – 10,2% г/г). При этом номинальные заработные платы в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, продолжают расти темпом выше 20% (21,3% г/г в апреле после 24,5% г/г в 1 квартале 2018 года).

Некоторое замедление роста заработной платы работников социальной сферы в апреле–мае обусловлено более равномерным, чем в предыдущие годы, распределением выплат в течение года в соответствии с целевыми ориентирами по среднегодовому уровню оплаты труда, установленными указами Президента Российской Федерации. Таким образом, внутригодовая динамика заработных плат указанных категорий работников в текущем году не будет иметь обычной сезонности, что приведет к постепенному снижению годовых темпов роста во второй половине 2018 года по мере увеличения базы прошлого года.

Рост номинальных заработных плат во внебюджетном секторе в апреле составил 8,1% г/г (в 1 квартале 2018 года – 10,2% г/г) и по-прежнему существенно превышает инфляцию, что обеспечивает увеличение оплаты труда и в реальном выражении. Высокие темпы роста заработных плат связаны с тенденциями на рынке труда, который функционирует в условиях, близких к дефициту. В мае, по оценке Минэкономразвития России, дополнительную поддержку росту заработных плат оказывал очередной этап повышения минимального размера оплаты труда (МРОТ), который с 1 мая был доведен до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения за 2 квартал 2017 года (11 163 рублей).

### **Банковский сектор**

**Структурный профицит ликвидности в мае продолжил увеличиваться.** На конец месяца его значение выросло до 3,6 трлн. рублей по сравнению с 3,4 трлн. руб. по состоянию на 28 апреля, а среднемесячный уровень достиг 3,9 трлн. рублей (в апреле – 3,6 трлн. рублей). Основным источником притока средств в банковский сектор остаются операции по счетам расширенного правительства (+344 млрд. руб. в мае). Кроме того, с середины месяца наблюдалось сезонное сокращение объема наличных денег в обращении. Расширение профицита ликвидности в мае было поглощено за счет выпуска Банком России купонных облигаций, объем которых в портфелях банков за месяц вырос на 163 млрд. рублей.

**Процентные ставки по банковским операциям в апреле продолжили равномерное снижение.** Ставки по депозитам населения на срок свыше 1 года в апреле достигли 5,8% (по сравнению с 6,2% в марте и 6,4% в среднем за 1 квартал 2018 года). Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года снизились до 8,5% (9,2% в марте, 9,0% в 1 квартале 2018 года). Стоимость потребительских кредитов также идет вниз, при этом опережающее снижение ставок наблюдается в краткосрочном сегменте розничного рынка.

После снижения ставок в общей сложности на 50 б.п. с начала года Банк России в апреле приостановил смягчение денежно-кредитной политики. На заседании 15 июня ключевая ставка также была сохранена на неизменном уровне. При этом в пресс-релизе и в ходе пресс-конференции по итогам июньского заседания регулятор дал сигнал о том, что дальнейшее смягчение денежно-кредитной политики более вероятно в 2019 году.

Переоценка рынком потенциала снижения ключевой ставки после июньского заседания Банка России привела к новой волне роста доходностей ОФЗ. Дополнительное давление на рынок рублевого госдолга оказывала сохраняющаяся волатильность на глобальных финансовых рынках, а также решение ФРС США о повышении ставки, принятое на заседании 12-13 июня. В результате средняя доходность 10-летних ОФЗ выросла до 7,60% в июне с 7,33% в мае и 7,29% в апреле.

**Банковские депозиты остаются в зоне устойчивого роста.** Депозиты физических лиц продолжают уверенно расти (7,7% г/г в мае после 8,2% г/г в апреле, с начала года – 8,0% г/г). Корпоративные депозиты также демонстрируют положительную, хотя и более волатильную динамику.

Расширение кредита экономике происходит умеренными темпами.

В мае рост кредитного портфеля составил 6,7%<sup>11</sup> г/г по сравнению с 7,1% г/г<sup>11</sup> в апреле. При этом в сегменте корпоративного и розничного банковского кредитования наблюдаются разнонаправленные тенденции.

<sup>11</sup> - С исключением валютной переоценки.

Рост задолженности по кредитам компаниям в мае продолжил замедляться – до 2,6 % г/г<sup>12</sup> по сравнению с 3,7% г/г<sup>12</sup> месяцем ранее. В финансово устойчивом сегменте банковского сектора темпы роста корпоративного кредитного портфеля несколько выше, однако и здесь наблюдается замедление (4,2% г/г<sup>12</sup> в мае после 5,3% г/г<sup>12</sup> в апреле). Рынок корпоративных облигаций продолжает расти опережающими темпами (+12,8% г/г за период с начала года), но его вклад в совокупную задолженность компаний остается небольшим (около 6%).

Рост кредитования населения, напротив, устойчиво ускоряется. Темпы роста розничного кредитного портфеля, включая ипотечные кредиты, увеличились до 17,9% г/г<sup>12</sup> в мае после 16,5%<sup>12</sup> г/г в апреле. Ускорение роста демонстрируют и жилищное, и необеспеченное розничное кредитование (в мае – 21,9%<sup>12</sup> г/г и 15,1%<sup>12</sup> г/г соответственно). При этом аннуализированные помесечные темпы роста необеспеченного розничного кредитования, очищенные от сезонности, в мае превысили 20% м/м SAAR.

Текущие темпы роста необеспеченного кредитования населения превышают уровень ставок по потребительским кредитам и, таким образом, постепенно становятся фактором увеличения потребительской активности. При этом годовые темпы роста необеспеченного розничного кредитного портфеля остаются существенно выше темпов роста номинальной заработной платы, что говорит об их фундаментальной неустойчивости.

**Уровень просроченной задолженности** по кредитам физическим лицам продолжает устойчивое снижение (до 6,3% в мае) в условиях широких возможностей для рефинансирования ранее полученных кредитов. При этом уровень просроченной задолженности по корпоративным кредитам с середины 2016 года сохраняется на уровне около 7% (в мае текущего года – 6,8%).

Ситуация с «плохими кредитами» сильно варьируется по отраслям. Повышенный уровень просроченной задолженности наблюдается в отраслях строительного сектора: в строительстве – 18,7% в январе-апреле, в производстве стройматериалов – 14,9%. С начала текущего года растет доля «плохих» кредитов в сфере операций с недвижимостью (8,1% в январе-апреле по сравнению с 6,1% в среднем за 2017 год). Кроме того, доля «плохих кредитов» остается выше среднего уровня в торговле (12,7% в январе-апреле) и сельском хозяйстве (10,0%). В общей сложности на перечисленные виды деятельности приходится около двух третей совокупной просроченной задолженности в экономике.

С другой стороны, наиболее благополучная ситуация с просроченной задолженностью наблюдается в добывающей промышленности, нефтепереработке, энергетике, химической промышленности. Доля «плохих кредитов» в этих отраслях с начала 2017 года не превышает 3% кредитного портфеля.

*Источник информации: Министерство экономического развития (МЭР) РФ, [economy.gov.ru/wps/wcm/connect/6199b307-3102-42ca-935c-19b05d2d398b/180704\\_econ\\_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=6199b307-3102-42ca-935c-19b05d2d398b](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/6199b307-3102-42ca-935c-19b05d2d398b/180704_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=6199b307-3102-42ca-935c-19b05d2d398b)*

## 11.2. Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга в январе-мае 2018 года

- Оборот организаций в январе-мае 2018 года увеличился на 13,5% к соответствующему периоду 2017 года и составил 5 012,3 млрд руб. Наблюдается положительная динамика по обороту организаций по всем видам деятельности.
- Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-мае 2018 года составил 103,3% к аналогичному периоду прошлого года. По большинству видов деятельности обрабатывающих производств наблюдается положительная динамика ИПП, а также наблюдается рост объема отгруженной промышленной продукции.
- Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 1 055,6 млрд руб. (117% к январю-маю 2017 года).
- Наблюдается положительная динамика объема выполненных работ по виду деятельности «строительство», за январь-май 2018 года темп роста составил 101,2% к январю-маю 2017 года. С начала года в городе введено в действие 874,6 тыс. кв. м. жилья, что на 40,0% меньше, чем в январе-мае 2017 года.
- Оборот розничной торговли за январь-май 2018 года составил 549,8 млрд руб., или 103% к соответствующему периоду 2017 года. Объем платных услуг населению за январь-май 2018 года составил 202,7 млрд руб. (102,5% к январю-маю прошлого года).
- Индекс потребительских цен в мае 2018 года составил 102,0% к декабрю прошлого года, что ниже, чем в мае 2017 года (102,9% к декабрю 2016 года).
- За январь-май 2018 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 230,7 млрд руб. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 42,6%. Темп роста доходов бюджета Санкт-Петербурга за отчетный период составил 107,5% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе темп роста налоговых и неналоговых доходов составил 109,0%.
- Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-апрель 2018 года составил 13,9 млрд долларов

<sup>12</sup> - С исключением валютной переоценки.

США. По сравнению с январем-апрелем 2017 года товарооборот увеличился на 4%.

- По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 мая 2018 года составила 5 364,7 тыс. человек и с начала года увеличилась на 12,8 тыс. человек или на 0,2%.
- В январе-апреле 2018 года в Санкт-Петербурге родились 20,1 тыс. детей, что на 1,1 тыс. человек меньше значения соответствующего периода 2017 года.

Таблица 4

**Основные показатели социально-экономического развития Санкт-Петербурга в январе-мае 2018 года**

Наименование показателя	январь-май 2018 года	в % к январю- маю 2017 года
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб.	5 012,3	113,5
Индекс промышленного производства, %	–	103,3
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	1 055,6	117,0
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	549,8	103,0
Оборот оптовой торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	3 194,5	90,0
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд руб.	29,8	100,8
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд руб.	202,7	102,5
Объем работ по виду деятельности «строительство» (в сопоставимых ценах), млрд руб.	170,6	101,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м.	874,6	60,0
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд руб.	264,6	109,0
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд руб.	50,7	104,9
Индекс потребительских цен, % (май 2018 года к декабрю 2017 года)	–	102,0
Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (январь-апрель 2018 года)	39 435	–
Реальные денежные доходы населения, % (январь-апрель 2018 года)	–	105,4*
Номинальная средняя начисленная заработная плата одного работника, руб. (январь-апрель 2018 года)	58 718	114,3*
Реальная средняя начисленная заработная плата одного работника, % (январь-апрель 2018 года)	–	111,2*
Доходы бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб.	230,7	107,5
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-март 2018 года)	88,4	115,2**
Внешнеторговый оборот, млрд долл. США (январь-апрель 2018) в том числе:	13,9	104,0*
экспорт млрд долл. США	6,6	98,4*
импорт млрд долл. США	7,3	109,6*

\*январь-апрель 2018 года к январю-апрелю 2017 года

\*\*январь-март 2018 года к январю-марту 2017 года

Источник информации: [https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/c\\_econom/statistic/](https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/c_econom/statistic/)



### 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 июнь 2018 года

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

Количество сделок на вторичном рынке Петербурга и пригородов в 2017 году выросло на 15% по сравнению с 2016 годом и достигло уровня 2014 года (по данным специалистов агентства «Петербургская Недвижимость»). В Петербурге покупатели чаще всего выбирали квартиры в Приморском, Красносельском и Московском районах. На четверть выросло количество сделок в Красносельском районе, а снижение спроса зафиксировано в Невском, Кировском, Адмиралтейском и Петроградском районах.

Самыми привлекательными, по данным специалистов агентства «Петербургская Недвижимость», для покупателей в 2017 году стали студии, «однушки» и «двушки» в новых кирпично-монолитных домах, а интерес к комнатам и квартирам в старом фонде и старых панельных домах снизился.

Согласно данным Domofond.ru, по спросу в Санкт-Петербурге лидируют однокомнатные квартиры: на них приходится 47,7% спроса (+1,7 процентного пункта за 2017 год). На втором месте – двухкомнатные квартиры: за год доля запросов в этом сегменте снизилась до 30,0% (-0,7 п. п.). Доля спроса на трехкомнатные квартиры уменьшилась до 18,2% (-0,9 п. п.).

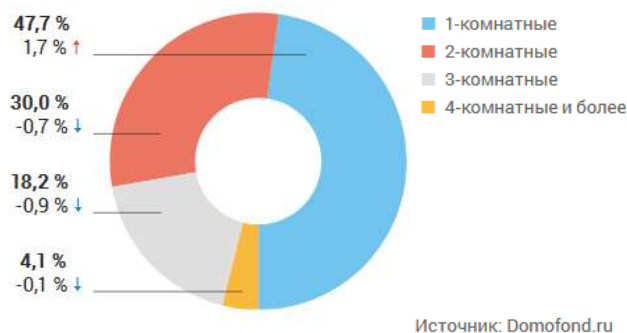


Рис. 1. Структура спроса по типу квартир по итогам 2017 года, % от общего объема

По состоянию на июнь 2018 г. в структуре предложения на вторичном рынке квартир преобладают студии и одно- и двухкомнатные квартиры, они составили 62,4% рынка, трехкомнатные – 29,4%, многокомнатные – 8,5% от общего объема.



Рис. 2. Структура предложения по типу квартир по итогам июня 2018 года, % от общего объема

В предложении с разбивкой по типу дома преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля составляет 56,2%. Также наибольший объем в структуре предложения занимают панельные дома старой постройки – 16,0% от всего рынка. Меньший процент приходится на квартиры в домах типа «сталинка» и «старый фонд».

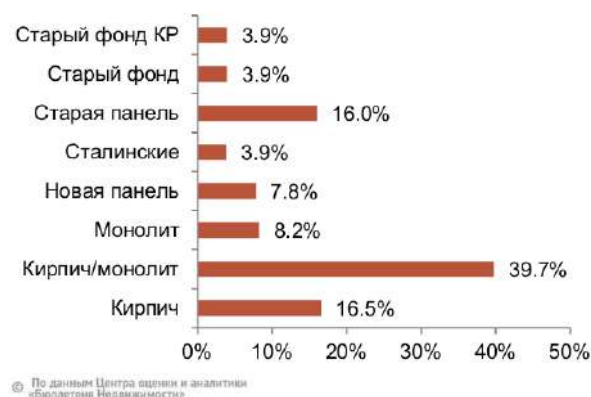


Рис. 3. Структура предложения по типу дома, % от общего объема

В структуре предложения по районам на конец месяца лидирующую позицию занимает Приморский район – 14,7% от объема выставленных на продажу квартир. Далее на вторичном рынке жилья большие доли занимают Московский, Выборгский и Невский районы, предложение в них составляет 10,3%, 9,4%, 9,7% соответственно. Минимальную долю составляет предложение в Адмиралтейском, Кировском и Петроградском районах – по 4,4%, 4,5% и 4,8% соответственно от общего объема выставленных на продажу квартир.

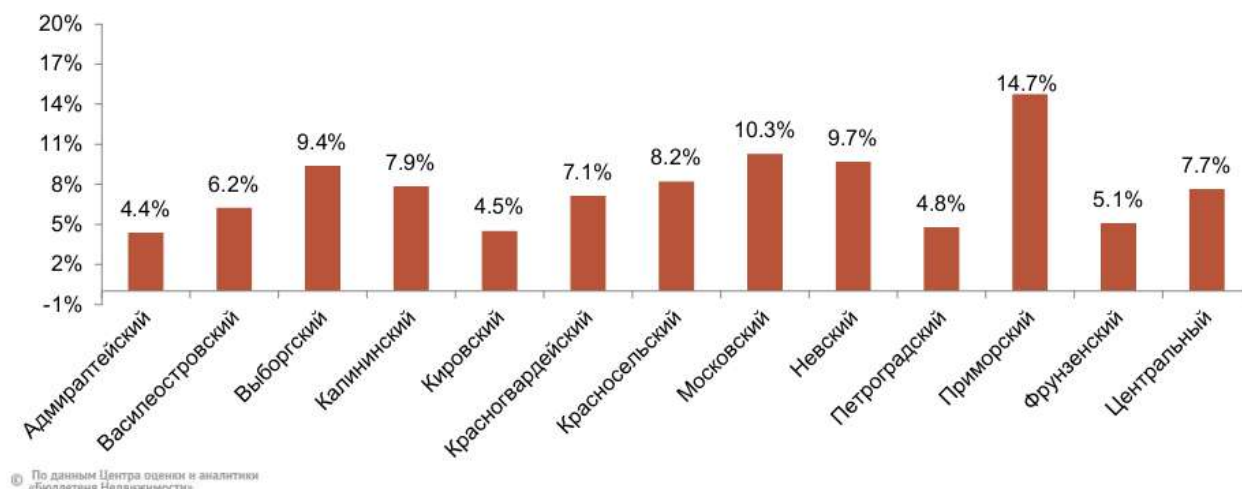


Рис. 4. Структура предложения по районам, % от общего объема

### Цены на рынке жилой недвижимости

В июне средняя цена предложения квадратного метра типового жилья в Петербурге выросла на 1,6% – до 107 482 рублей.

За год квартиры подорожали на 8,4%. Ценовой рост стал особенно заметен в 2018 г. – плюс 5,7% за полгода.

В пересчёте на доллары и евро цены в июне выросли на 0,6% и 2%, а за год снизились на 0,1% и 4,3%. Показатели предкризисного сентября 2008 г. превышены на 6,6% (в рублях). Однако в долларах и евро цены значительно отстают от 2008 г.: на 57,1% и 47,1%.

Таблица 5

**Динамика цен за кв.м жилья**

Месяц	Рубль	USD	Euro
Июнь 2017	99 119	1 717	1 534
Июль	100 339	1 683	1 461
Август	101 152	1 693	1 436
Сентябрь	101 102	1 757	1 469
Октябрь	100 378	1 737	1 478
Ноябрь	100 531	1 705	1 453
Декабрь	101 656	1 729	1 462
Январь 2018	102 878	1 809	1 490
Февраль	103 431	1 821	1 469
Март	101 768	1 785	1 448
Апрель	104 487	1 752	1 419
Май	105 752	1 704	1 440
Июнь	107 482	1 715	1 469

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

За последний месяц, как и за год, подорожали практически все типы квартир.

Таблица 6

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

Кол. комнат	2017							2018						Изменение цен			Июнь (\$)	Изменение за месяц (\$)
	Июнь	Июль	Авг.	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	Янв.	Февр.	Март	Апр.	Май	Июнь	За месяц	За год	После сент. 08		
1	106 721	108 212	108 624	108 708	106 722	106 804	107 612	108 862	109 794	107 896	109 173	110 331	112 302	1 971	5 581	4 437	1 792	14
2	97 701	99 036	101 291	100 757	100 304	101 292	102 562	104 178	103 233	101 504	105 248	106 388	106 317	-71	8 617	5 181	1 696	-18
3	93 624	93 766	94 802	95 066	94 097	94 549	96 188	97 490	98 517	98 709	100 574	101 706	104 196	2 490	10 571	8 226	1 662	24
4	92 699	92 285	89 798	92 411	93 606	92 890	92 794	97 311	99 016	94 947	102 565	104 010	107 617	3 607	14 918	11 821	1 716	40
5	91 581	92 071	85 930	88 289	84 462	91 822	95 030	97 127	94 587	90 426	100 833	94 786	98 680	3 894	7 099	2 951	1 571	44
6	87 710	84 469	86 497	80 371	95 720	90 706	85 143	88 237	94 265	88 721	97 712	98 494	100 786	2 302	13 076	3 746	1 608	37
7 и более	77 494	73 953	72 584	87 394	89 811	78 905	93 293	81 951	96 239	93 045	79 808	82 344	80 437	-1 907	2 943	-19 242	1 280	-50

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

В семи районах стоимость квадратного метра превышает 100 000 рублей: в июне этот рубеж преодолел Фрунзенский район. Самые дорогие варианты предлагают в Центральном районе и на Васильевском острове, там стоимость «квадрата» более 120 000 рублей. Относительно доступный ценник – в Красносельском и Невском районах.

Таблица 7

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

Район	2017							2018						Изменение цен			Июнь (\$)	Изменение за месяц (\$)
	Июнь	Июль	Авг.	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	Янв.	Февр.	Март	Апр.	Май	Июнь	За месяц	За год	После сент. 08		
Адмиралтейский	104 716	115 355	108 114	107 572	113 358	106 948	107 118	107 256	104 313	97 955	101 159	101 582	103 358	1 776	-1 357	3 262	1 651	12
Василеостровский	109 833	111 958	112 167	112 075	111 044	112 955	114 802	114 511	115 773	111 731	114 796	118 462	121 146	2 684	11 313	14 139	1 932	25
Выборгский	96 146	95 694	97 947	98 906	97 364	97 680	96 399	97 435	99 035	99 118	99 879	100 789	99 861	-928	3 715	-2 159	1 594	-32
Калининский	91 878	92 819	94 916	94 420	94 468	96 277	94 521	93 530	95 281	95 508	96 907	96 790	96 821	31	4 943	-3 379	1 545	-15
Кировский	90 378	93 072	96 803	96 284	95 025	93 835	95 303	94 941	93 710	94 590	97 268	96 733	96 258	-475	5 880	-1 217	1 535	-21
Красногвардейский	91 404	92 079	90 110	90 491	90 872	91 222	90 298	92 420	91 596	94 575	93 786	96 918	97 038	120	5 634	-2 076	1 548	-14
Красносельский	90 002	89 624	90 628	89 579	89 297	88 571	88 300	88 432	91 303	90 324	89 664	88 277	87 891	-386	-2 111	-8 461	1 402	-20
Московский	108 029	109 823	109 691	109 760	108 660	108 074	108 084	108 496	112 943	109 159	109 274	111 471	113 032	1 561	5 003	7 541	1 802	5
Невский	90 723	90 744	92 405	91 745	91 643	91 659	93 209	93 348	93 931	91 792	92 053	92 716	92 996	280	2 273	-6 060	1 484	-10
Петроградский	109 004	108 010	105 819	109 431	112 459	104 614	106 347	106 472	108 578	113 303	111 769	116 571	109 120	-7 451	116	6 712	1 738	-135
Приморский	100 084	100 058	100 813	100 620	99 023	100 168	100 934	103 047	103 736	103 432	104 307	103 422	104 397	975	4 313	3 475	1 665	-1
Фрунзенский	92 447	93 418	93 142	93 016	94 728	93 973	95 555	92 145	95 716	92 599	95 438	94 152	100 448	6 296	8 001	3 419	1 602	84
Центральный	116 173	116 826	116 858	118 351	118 014	116 564	117 765	118 690	119 748	116 520	119 811	120 525	123 874	3 349	7 702	20 640	1 976	34

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

Самый дорогой метр (дороже 100 000 рублей) – в современных кирпичных и монолитных домах, а также в старом фонде, прошедшем капитальный ремонт, и в «сталинках». В нижней части ценового рейтинга находятся все панельные дома.

Таблица 8

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

Категория дома	2017							2018						Изменение цен			Июнь (\$)	Изменение за месяц (\$)
	Июнь	Июль	Авг.	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	Янв.	Февр.	Март	Апр.	Май	Июнь	За месяц	За год	После сент. 08		
Старый фонд без капремонта	94 461	91 739	91 777	92 839	96 473	92 248	94 433	94 403	97 816	96 141	98 359	100 495	99 584	-911	5 123	833	1 590	-27
Старый фонд с капремонтом	97 964	99 363	98 943	100 085	99 760	98 176	99 262	102 139	103 629	101 221	105 114	106 727	106 340	-387	8 376	2 918	1 696	-6
Сталинские дома	101 578	102 992	104 763	103 423	103 547	105 229	104 280	103 296	103 190	102 014	103 619	106 166	106 195	29	4 617	112	1 694	-19
Кирпичные «хрущёвки»	93 544	94 667	97 634	94 459	93 767	94 692	95 749	95 025	97 304	99 715	97 378	97 120	99 022	1 902	5 478	-5 682	1 581	16
Панельные «хрущёвки» и «брежневки»	85 117	84 415	84 392	84 526	84 911	85 651	84 154	85 609	86 601	85 100	86 187	87 608	88 835	1 227	3 718	-8 734	1 415	4
«Корабли»	86 010	86 116	85 791	88 070	88 235	87 470	87 429	84 631	86 970	87 227	89 186	88 979	86 373	-2 606	363	-11 266	1 379	-51
Другие панельные многоэтажные дома	90 029	90 328	91 366	91 350	90 720	90 834	92 440	92 881	93 495	93 091	92 845	92 311	94 160	1 849	4 131	-6 145	1 502	14
Современные кирпичные и монолитные дома	108 130	109 097	109 632	110 667	108 667	109 395	109 905	110 667	110 287	108 271	111 893	112 007	114 733	2 726	6 603	13 685	1 830	25

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.bkn.ru/News/12903-V\\_2017-m\\_spros\\_na\\_vtorichnoie\\_zhilie\\_v\\_Pietierburghie\\_dostigh\\_urovnia\\_2014-gho.html](http://www.bkn.ru/News/12903-V_2017-m_spros_na_vtorichnoie_zhilie_v_Pietierburghie_dostigh_urovnia_2014-gho.html);  
[www.domofond.ru/pricearchive/downloads/74/annual-report-2017](http://www.domofond.ru/pricearchive/downloads/74/annual-report-2017);  
[gazeta.bn.ru/articles/2018/07/13/247155.html](http://gazeta.bn.ru/articles/2018/07/13/247155.html);  
[nsp.ru/analytics/314-molodost-v-cenei](http://nsp.ru/analytics/314-molodost-v-cenei)

**Основные выводы:**

- Количество сделок на вторичном рынке Петербурга и пригородов в 2017 году выросло на 15% по сравнению с 2016 годом.
- Согласно данным Domofond.ru, по спросу в Санкт-Петербурге лидируют однокомнатные квартиры: на них приходится 47,7% спроса (+1,7 процентного пункта за 2017 год). На втором месте – двухкомнатные квартиры: за год доля запросов в этом сегменте снизилась до 30,0% (-0,7 п. п.).
- По итогам июня 2018 года в структуре предложения квартир преобладают студии и однокомнатные квартиры (31,9%) и двухкомнатные квартиры (30,5%).
- В предложении с разбивкой по типу дома преобладают кирпично-монолитные дома (39,7% от всего рынка), кирпичные (16,5%) и панельные дома старой постройки (16,0%). Меньший процент приходится на квартиры в домах типа «сталинка» и «старый фонд» (по 3,9% от всего рынка).
- В структуре предложения по районам на конец июня 2018 г. лидирующую позицию занимает Приморский район (14,7% от объема выставленных на продажу квартир). Минимальную долю составляет предложение в Адмиралтейском (4,4%), Кировском (4,5%) и Петроградском (4,8%) районах.
- В июне средняя цена предложения квадратного метра типового жилья в Петербурге выросла на 1,6% – до 107 482 рублей.
- Основным фактором, влияющим на стоимость жилой недвижимости, является местоположение. Самое дорогое жилье находится в Центральном (123 874 руб./кв.м) Василеостровском (121 146 руб./кв.м) районах. Самое дешевое жилье – в Красносельском (87 891 руб./кв.м) и Невском (92 996 руб./кв.м) районах.
- Наиболее дорогой «квадрат» – в современных кирпичных и монолитных домах (114 733 руб.). В нижней части ценового рейтинга – панельные «хрущёвки» и «брежневки» (88 835 руб./кв.м) и «корабли» (86 373 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 высококлассную 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.



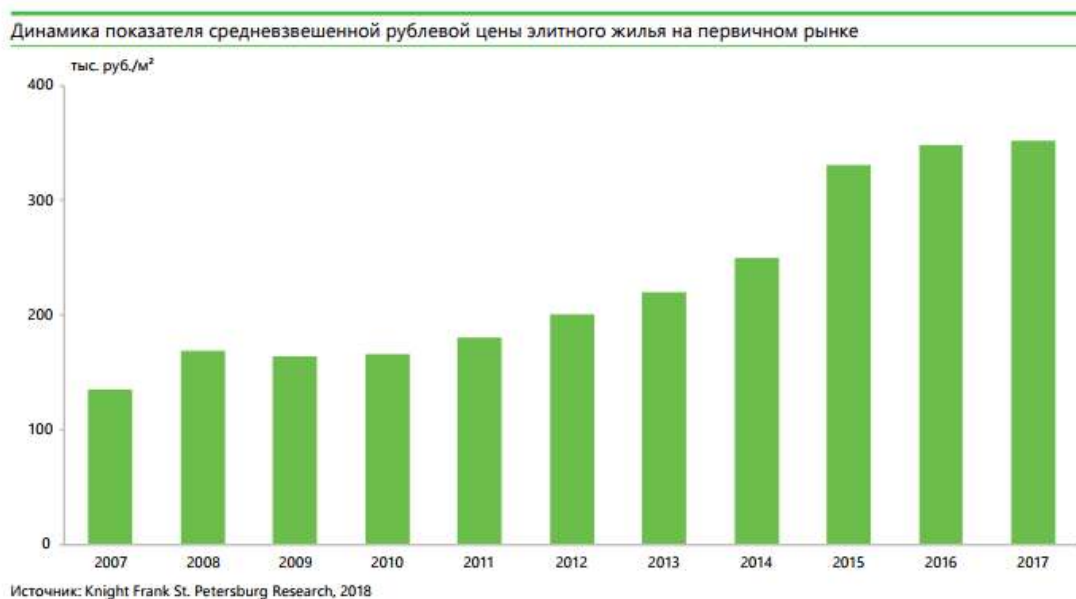
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

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

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

Самые дорогие квартиры представлены в новых домах на Каменном острове.

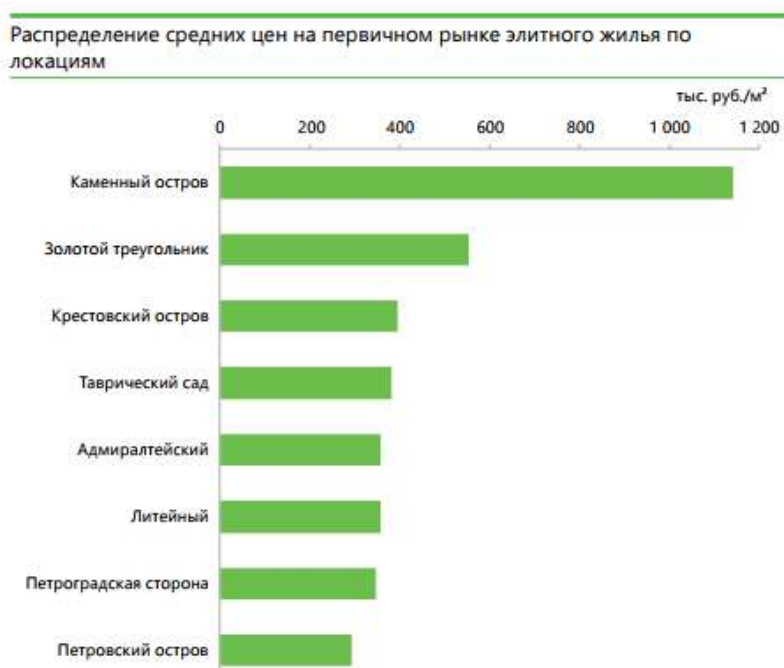
Наибольший потенциал для роста цен по-прежнему сохраняется за локацией Петровского острова.

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)

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлторских компаний и других участников рынка, Оценщик счёл необходимым для объектов-аналогов, выставленных на продажу, а не реально проданных, ввести корректировку на уторговывание.

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

По информации, полученной от сотрудников риэлтерских компаний Фабрика Недвижимости (Федоров Тарас, тел. +7 921 565-67-77, +7 812 309-80-95), Адвекс (Арутюнян К.А., тел. +7 812 957-51-37, Мативеская Галина, тел. +7 812 937-37-53, +7 812 322-52-00), МИР КВАРТИР (Кабачкий Дмитрий, тел. 245-69-31), МИР КВАРТИР-Элит (Белоусов Александр, тел. 213-28-76), величина данной корректировки для элитной жилой недвижимости составляет в среднем 10%-20% от цены предложения (публичной оферты).

По информации, полученной от сотрудников риэлтерских компаний Невский Альянс (Короткова Ю.В., тел. +7 812 954-36-90), Петербургская Недвижимость (Акопян Рубен, тел. +7 921 634-12-87, +7 812 335-55-55), АЛЕКСАНДР Недвижимость (Жлуднева Людмила, тел. +7 995 333-02-15, +7 995 333-02-15), АН-СОВЕТНИК (Киреева Анна, тел. +7 962 685-93-27, +7 812 985-25-26), МИР КВАРТИР (Влада Красницкая, тел. +7 812 747-86-17, +7 812 245-69-31), величина данной корректировки для типовой жилой недвижимости составляет в среднем 5%-10% от цены предложения (публичной оферты).

Схожие данные приведены по результатам опроса, организованного Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо-Запада в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков-членов АБСЗ о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога.

Результаты опроса (по состоянию на 30.06.2017 г.)

Сегменты	Скидка на торг (продажа недвижимого имущества, вторичный рынок), %									
	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	СРЗНАЧ	МЕДИАНА
Квартиры	0	5	3	2	5	15	8	6	5	5
Квартиры элитные	0	5	3	4	5	30	12	10	8	7
Земельные участки (ИЖС, ДНП, СНТ, ЛПХ)	2	5	5	5	10	30	19	15	12	10
Земельные участки (зона ЖД)	5	10	7	6	15	40	23	20	15	13
Земельные участки (зона Д)	5	10	7	6	15	40	23	20	15	13
Земельные участки (зона ПД)	3	10	8	9	12	40	24	25	16	15
Земельные участки (сельскохозяйственного назначения)	5	20	11	10	20	50	35	33	23	20
Жилые дома с земельными участками	2	10	5	5	5	30	19	18	12	13
Садовые дома с земельными участками	2	10	5	5	4	30	18	18	12	11
Офисная недвижимость (класс А, В), ОСЗ	5	10	7	5	10	30	21	20	14	13
Офисная недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ	5	15	9	10	10	40	23	20	16	16
Офисная недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	3	10	6	5	10	40	20	18	13	13
Офисная недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	5	15	8	5	10	40	22	20	15	14

[https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f\\_3706\\_65814\\_1.pdf](https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_65814_1.pdf)

Для целей расчёта по квартире № 2 было принято среднее значение скидки в размере 17,5% от цены предложения: среднее значение диапазона максимальное значение нижней границы интервала – максимальное значение верхней границы интервала (максимальная скидка на торг на элитные квартиры находится в диапазоне от 5% до 30%).

Для целей расчёта по квартире № 28 было принято среднее значение скидки в размере 10,0% от цены предложения: среднее значение диапазона максимальное значение нижней границы интервала – максимальное значение верхней границы интервала (максимальная скидка на торг на типовые квартиры находится в диапазоне от 5% до 15%).

## 2. Тип квартиры

В качестве объектов-аналогов № 2, 3, 4, 5 для квартиры № 28 были выбраны квартиры, которые на дату оценки являются коммунальными. Для данных аналогов Оценщик счел необходимым ввести дополнительную корректировку. Это связано с тем, что расселение коммунальной квартиры связано с дополнительными временными и материальными затратами. По данным сотрудников риэлтерских компаний Петербургская Недвижимость (Акопян Рубен, тел. +7 921 634-12-87, +7 812 335-55-55), АЛЕКСАНДР Недвижимость (Жлуднева Людмила, тел. +7 995 333-02-15, +7 995 333-02-15), АН-СОВЕТНИК (Киреева Анна, тел. +7 962 685-93-27, +7 812 985-25-26), МИР КВАРТИР (Влада Красницкая, тел. +7 812 747-86-17, +7 812 245-69-31), 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, большой уровень шумности, загазованности, необходимость вложения дополнительных затрат в безопасность жилья (например, установка оконных решёток) и др. К недостаткам верхнего этажа, как правило, относят возможные протечки кровли и неудобства в случае поломки лифтового оборудования.

Этаж расположения квартиры нормировался по следующей шкале:

Этаж	Количественное значение, коды
Первый этаж	1
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 150 кв.м включительно	3
от 150 кв.м до 250 кв.м	2
от 250 кв.м включительно до 350 кв.м	1
от 350 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 (справедливая) стоимость объекта, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 01 августа 2018 года после округления составила (НДС не облагается):**

**94 700 000 (ДЕВЯНОСТО ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА СЕМЬСОТ 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 (справедливой) стоимости объекта оценки, которая по состоянию на 01 августа 2018 года после округления составила (НДС не облагается):

**94 700 000 (ДЕВЯНОСТО ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА СЕМЬСОТ 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 (справедливая) стоимость квартиры, расположенной по адресу:

г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 2,

по состоянию на 01 августа 2018 года после округления составила (НДС не облагается):

**94 700 000 (ДЕВЯНОСТО ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА СЕМЬСОТ 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).



  
/Коростелова 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.

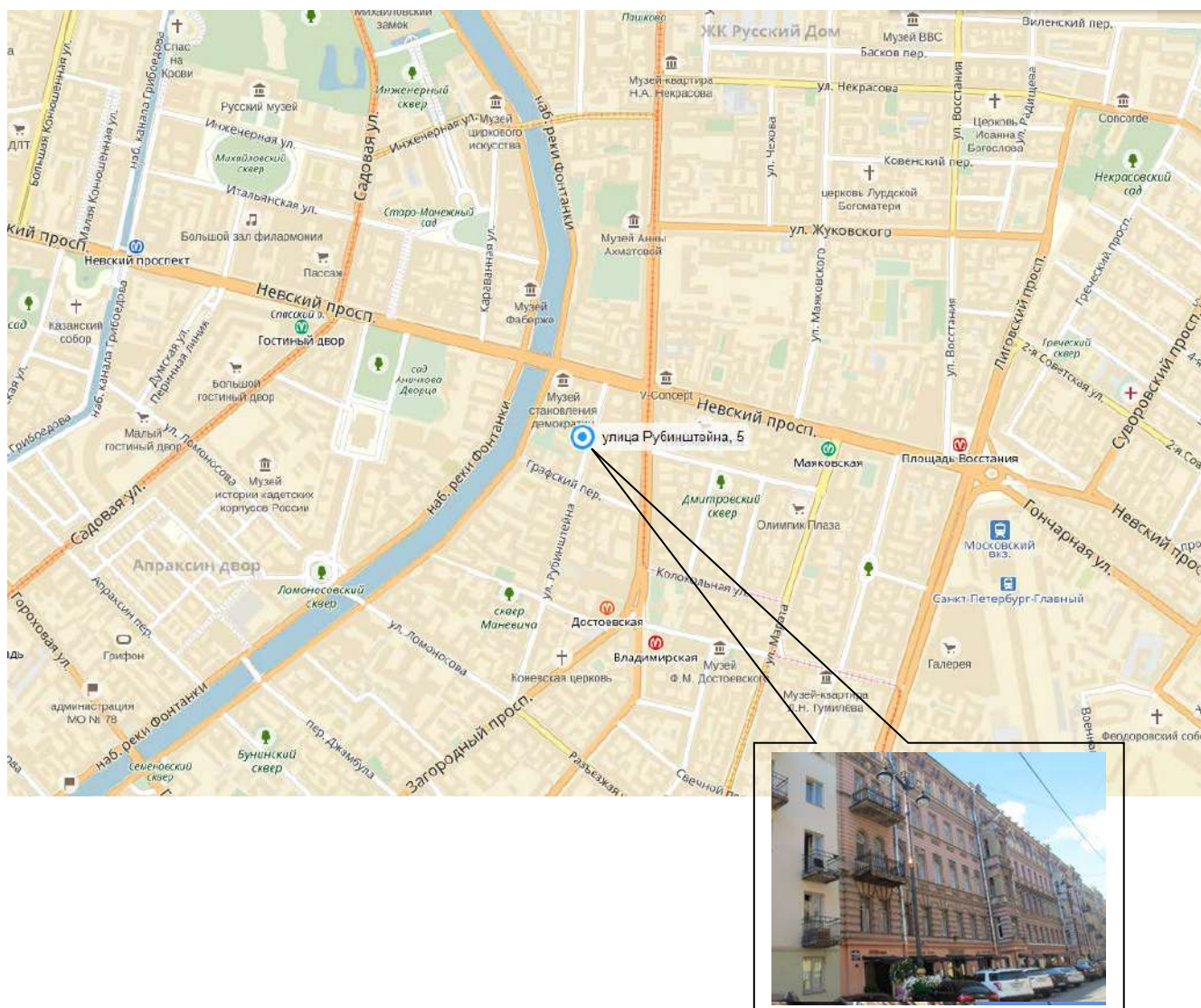
**Приложение № 6.** Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (документы на объект оценки):

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 Рыльева, дом 20
Этаж	3/5	4/5	5/6	5/5	4/6	2/7
Общая площадь квартиры, кв. м.	427,6	235,0	200,0	201,0	196,7	215,3
Состояние отделки квартиры	50% - дизайнерский ремонт, 50% - 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 Рыльева и во двор
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (тип сделки)	сделка	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Условия рынка (дата сделки (предложения))	01.08.18	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018
Стоимость объекта с НДС (руб.)		58 000 000	58 000 000	56 780 000	55 000 000	60 000 000
Цена 1 кв.м общей площади с НДС (руб.)	?	246 809	290 000	282 488	279 614	278 681
Источник информации		Фабрика Недвижимости (Федоров Тарас, тел. +7 921 565-67-77, +7 812 309-80-95), <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 (Мативеская Галина, тел. +7 812 937-37-53, +7 812 322-52-00), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/1267021.html">https://emls.ru/fullinfo/1/1267021.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>290 000</b>	<b>282 488</b>	<b>279 614</b>	<b>278 681</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>290 000</b>	<b>282 488</b>	<b>279 614</b>	<b>278 681</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>290 000</b>	<b>282 488</b>	<b>279 614</b>	<b>278 681</b>
Условия рынка (тип сделки)	сделка	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Скидка с цены предложения в %		-17,5%	-17,5%	-17,5%	-17,5%	-17,5%
Корректировка в руб.		<b>-43 191</b>	<b>-50 750</b>	<b>-49 435</b>	<b>-48 932</b>	<b>-48 769</b>
<b>Скорректированная цена в руб.</b>		<b>203 617</b>	<b>239 250</b>	<b>233 052</b>	<b>230 681</b>	<b>229 912</b>
Условия рынка (дата сделки (предложения))	01.08.18	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена в руб.</b>		<b>203 617</b>	<b>239 250</b>	<b>233 052</b>	<b>230 681</b>	<b>229 912</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 Рылеева, дом 20
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	2/7
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	215,3
Нормирование фактора	<b>0,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>
Состояние отделки квартиры	50% - дизайнерский ремонт, 50% - хорошее	дизайнерский ремонт	ремонт "дворцового типа"	дизайнерский ремонт	ремонт "дворцового типа"	ремонт "дворцового типа"
Нормирование фактора	<b>3,00</b>	<b>4,00</b>	<b>5,00</b>	<b>4,00</b>	<b>5,00</b>	<b>5,00</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 Рылеева 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	1,00	0,80	0,67	1,00	5,47	37247,0
Аналог № 2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6,00	39875,0
Аналог № 3	1,00	0,75	1,00	0,80	0,67	1,00	5,22	44674,6
Аналог № 4	1,00	1,00	1,00	1,00	0,67	1,00	5,67	40708,5
Аналог № 5	1,00	1,00	1,00	1,00	0,67	1,00	5,67	40572,7
Среднее значение								40615,5
Объект оценки	1,00	1,00	0,00	0,60	0,67	1,00	4,27	

Таблица 13

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

Наименование объектов-аналогов	Местоположение	Этаж	Общая площадь	Состояние отделки квартиры	Тип дома	Вид из окон	Итого кодов	Отношение цены 1 кв.м к сумме кодов
Аналог № 1	5,00	2,00	1,00	2,40	1,33	2,00	13,73	14826,5
Аналог № 2	5,00	2,00	1,00	3,00	2,00	2,00	15,00	15950,0
Аналог № 3	5,00	1,50	1,00	2,40	1,33	2,00	13,23	17611,0
Аналог № 4	5,00	2,00	1,00	3,00	1,33	2,00	14,33	16094,0
Аналог № 5	5,00	2,00	1,00	3,00	1,33	2,00	14,33	16040,4
Среднее значение								16104,4
<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 16104,4 руб./код.

Результаты методом качественной оценки представлены в таблице 14.

Таблица 14

**ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЁТА МЕТОДОМ КАЧЕСТВЕННОЙ ОЦЕНКИ**

Наименование показателя	Местоположение	Этаж	Общая площадь	Состояние отделки квартиры	Тип дома	Вид из окон	Итого кодов	Значение, руб.
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки	5,00	2,00	0,00	1,80	1,33	2,00	12,13	<b>195 400</b>
Стоимость объекта оценки, НДС не облагается, округленно								<b>83 600 000</b>

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

Исходные данные по объектам-аналогам для использования сравнительного подхода и источники получения информации, представлены в таблице 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	Коммунальная квартира	Коммунальная квартира
Местоположение	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 28	г. Санкт-Петербург, улица Марата, д. 8	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 27	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 38	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 27	г. Санкт-Петербург, Графский переулок, дом 7
Этаж	3/5	4/6	6/6	5/5	3/5	4/6
Общая площадь квартиры, кв. м.	163,5	117,2	106,5	107,4	109,0	123,0
Состояние отделки квартиры	требуется ремонт	удовлетворительно	требуется ремонт	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно
Тип дома	СФ	СФ	СФК	СФ	СФК	СФ
Вид из окон	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (тип сделки)	сделка	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Условия рынка (дата сделки (предложения))	01.08.18	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018
Стоимость объекта, руб.		9 800 000	8 500 000	8 900 000	9 200 000	10 990 000
Цена 1 кв.м общей площади с НДС (руб.)	?	83 618	79 812	82 868	84 404	89 350
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>	Петербургская Недвижимость (Акопян Рубен, тел. +7 921 634-12-87, +7 812 335-55-55), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/706481221.html">https://emls.ru/fullinfo/1/706481221.html</a>	АЛЕКСАНДР Недвижимость (Жлуднева Людмила, тел. +7 995 333-02-15, +7 995 333-02-15), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/706538006.html">https://emls.ru/fullinfo/1/706538006.html</a>	АН-СОВЕТНИК (Киреева Анна, тел. +7 962 685-93-27, +7 812 985-25-26), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/1244164.html#photos2">https://emls.ru/fullinfo/1/1244164.html#photos2</a>	МИР КВАРТИР (Влада Красницкая, тел. +7 812 747-86-17, +7 812 245-69-31), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/706501318.html#photos3">https://emls.ru/fullinfo/1/706501318.html#photos3</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>83 618</b>	<b>79 812</b>	<b>82 868</b>	<b>84 404</b>	<b>89 350</b>
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена в руб.</b>		<b>83 618</b>	<b>79 812</b>	<b>82 868</b>	<b>84 404</b>	<b>89 350</b>
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена в руб.</b>		<b>83 618</b>	<b>79 812</b>	<b>82 868</b>	<b>84 404</b>	<b>89 350</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.		-8 362	-7 981	-8 287	-8 440	-8 935
<b>Скорректированная цена в руб.</b>		<b>75 256</b>	<b>71 831</b>	<b>74 581</b>	<b>75 963</b>	<b>80 415</b>
Условия рынка (дата сделки (предложения))	01.08.2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена в руб.</b>		<b>75 256</b>	<b>71 831</b>	<b>74 581</b>	<b>75 963</b>	<b>80 415</b>
Тип квартиры	Квартира	Квартира	Коммунальная квартира	Коммунальная квартира	Коммунальная квартира	Коммунальная квартира
Корректировка в %		0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Корректировка в руб.		0	1 437	1 492	1 519	1 608
<b>Скорректированная цена в руб.</b>		<b>75 256</b>	<b>73 268</b>	<b>76 073</b>	<b>77 483</b>	<b>82 023</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. 27	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 38	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 27	г. Санкт-Петербург, Графский переулок, дом 7
Нормирование фактора	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Этаж	3/5	4/6	6/6	5/5	3/5	4/6
Нормирование фактора	2,0	2,0	1,5	1,5	2,0	2,0
Общая площадь квартиры, кв. м.	163,5	117,2	106,5	107,4	109,0	123,0
Нормирование фактора	2,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Состояние отделки квартиры	требуется ремонт	удовлетворительно	требуется ремонт	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно
Нормирование фактора	0,5	1,0	0,5	1,0	1,0	1,0
Тип дома	СФ	СФ	СФК	СФ	СФК	СФ
Нормирование фактора	1,0	1,0	1,5	1,0	1,5	1,0
Вид из окон	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор
Нормирование фактора	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5

Таблица 18

**РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИВЕДЕНИЯ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ**

Наименование объектов аналогов	Местоположение	Этаж	Общая площадь	Состояние отделки квартиры	Тип дома	Вид из окон	Итого кодов	Отношение цены 1 кв.м к сумме кодов
Аналог № 1	1,00	1,00	1,00	1,00	0,67	1,00	5,67	13280,5
Аналог № 2	1,00	0,75	1,00	0,50	1,00	1,00	5,25	13955,7
Аналог № 3	1,00	0,75	1,00	1,00	0,67	1,00	5,42	14044,2
Аналог № 4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6,00	12913,8
Аналог № 5	1,00	1,00	1,00	1,00	0,67	1,00	5,67	14474,6
Среднее значение								13733,8
Объект оценки	1,00	1,00	0,67	0,50	0,67	1,00	4,83	

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	2,00	14,33	5250,4
Аналог № 2	5,00	1,50	1,00	1,50	2,00	2,00	13,00	5636,0
Аналог № 3	5,00	1,50	1,00	3,00	1,33	2,00	13,83	5499,2
Аналог № 4	5,00	2,00	1,00	3,00	2,00	2,00	15,00	5165,5
Аналог № 5	5,00	2,00	1,00	3,00	1,33	2,00	14,33	5722,5
Среднее значение								5454,7
<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 5 454,7 руб./код.

Результаты методом качественной оценки представлены в таблице 20.

Таблица 20

**ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЁТА МЕТОДОМ КАЧЕСТВЕННОЙ ОЦЕНКИ**

Наименование показателя	Местоположение	Этаж	Общая площадь	Состояние отделки квартиры	Тип дома	Вид из окон	Итого кодов	Значение, руб.
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки	5,00	2,00	0,67	1,50	1,33	2,00	12,50	<b>68 184</b>
Стоимость объекта оценки, НДС не облагается, округленно								<b>11 100 000</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)

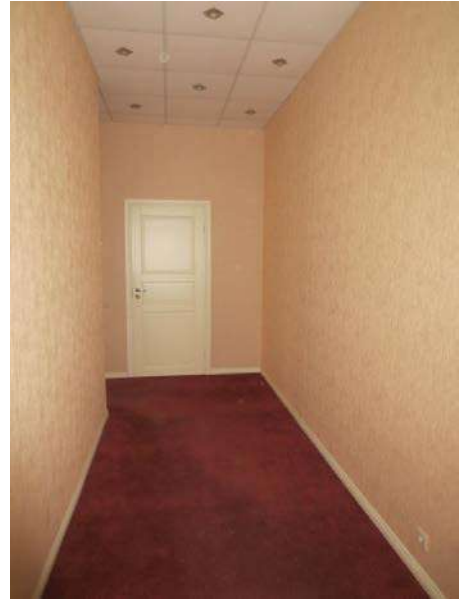


Фотография 12. Комната (помещение 7 по плану)





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"



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:  
(Владельцами Г.В. Замесителем директора по корпоративному бизнесу  
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Санкт-Петербурге, На основании  
доверенности, удостоверенной от 21.11.2016г., зарегистрированной в реестре  
нотариуса за № 06-2175).





## 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 Г.В., заместитель директора по корпоративному бизнесу,  
На основании доверенности-передачи от 21.11.2016, зарегистрированной в реестре  
нотариуса за № 6-2175





Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке

Диплом даёт право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 10/140

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 418752

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

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

Министерство  
12-02



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006264-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Брелю Олегу Григорьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 16 » марта 20 21 г.

АО «Оценки», Москва, 2017 г. «Б» Регистрационный № 05-06-06-000-04-05 РБ, ТЭ № 1175. Тел: (495) 726-47-42, www.oecni.ru

# **ПРИЛОЖЕНИЕ 5**

## Объекты-аналоги для квартиры № 2

### Объект-аналог № 1

The screenshot displays a real estate listing on the EML.S.RU website. The main listing is for a 4-room apartment on Zakhar'yevskaya Street 23, with a total area of 235.00 m² and a price of 58,000,000 rubles. The listing includes a detailed description of the apartment's features, such as its location, size, and condition. A map shows the apartment's location relative to the metro station Chernykhovskaya. The agent's contact information is provided, including a phone number and a Telegram handle. The website interface includes a sidebar with navigation links and a top header with the site's name and a search bar.

**Захарьевская улица 23**

Описание Фото Карта

EMLS ID: 816072

Даты: введена 27.10.2015, изменена 09.07.2018

Адрес: Санкт-Петербург, адм. ц., Центральный район, Захарьевская ул., 23

Метро: Чернышевская (пеш 5м) 340 м

Кол-во комнат: 4

Тип сделки: Прямая продажа

Цена: 58 000 тыс руб. (247 тыс руб./кв.м.)

Собственность: Частная

Планировка: Салонно-кухонный

Общая пл.: 235.00 м²

Жилая пл.: 122.00 м²

Пл.комнат: 73+22+16+12 м²

Кухня: 58.00 м²

Примечания:

Здание: Старый фонд

Этаж: этаж 4/5, потолки 3.65 м.

Телефон: Есть

Санузел: 2

Балкон: Балкон

Пол: Паркет

Ремонт: Евроремонт

Отоп.: Газ

Гор.вода: Теплоцентр

Мусоропровод: Есть

Вид из окон: На улицу и во двор

Панорама:

Примечание:

5 + 235 м². Большая квартира с 3 спальнями. 4-й этаж с лифтом. Ремонт выполнен по современным западным стандартам. При входе крупный холл с отделанными деревянными панелями, гардероб-библиотека. Новая межкомнатная перегородка. Старый кухонный остров (58 м²). Необычная гостиная (73 м²). Балкон выходит на красивую обновленную улицу, входы в Таврический сад. Есть место для парковки. Ванная комната имеет 2 окна, выходящих во двор. Есть гардеробная комната и гостевая ванная комната. Квартира полностью меблирована современной мебелью, часть обстановки - антиквариат. Есть вся бытовая техника. Квартира оснащена всеми необходимыми приборами, включая микроволновую печь, посудомоечную машину, холодильник и пр. В квартире много света, поскольку она выходит на 2 стороны - во двор и на улицу. Стеновые панели с двойными звукоизолирующими стеклами. Отдельная спальная комната. Автоматическая система обогрева. Принудительная вентиляция. Два телефонных линия. Система охраны, соединенная с пультами милиции. Входы с улицы. На входе система видеосъемки. Частная отремонтированная лестница. Металлическая дверь. Хорошие соседи.

Тарас Ф. профессионал

+7 921 565-67-77

+7 812 309-80-95

Фабрика Недвижимости

EMLS.ru

КВАРТИРЫ В КИРОВСКЕ

СДАЧА: II кв. 2019

Сдается шикарная 2+кв. 80м² 8000 руб./мес.

Вся недвижимость

Расположение от метро:

Метро	Расстояние
Чернышевская	340 метров
Паново пл.	1270 метров
Васильевский пл.	1770 метров
Малковская	1770 метров
Гостинный двор	2070 метров

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

По информации агента компании Фабрика Недвижимости (Федоров Тарас, тел. +7 921 565-67-77, +7 812 309-80-95), полученной 01.08.2018 г., состояние отделки квартиры – дизайнерский ремонт. Цена предложения – 58 000 000 руб.

## Объект-аналог № 2

The screenshot displays the EMLS.ru website interface. At the top, there's a navigation bar with links like 'Помощь', 'Объявления', 'Подать объявление', and 'Новостройки'. The main content area features a detailed listing for a three-bedroom apartment (ID: 766726) located at Kavalergardskaya Street 2, Central District, Saint Petersburg. The listing includes a large photo of the apartment's interior, showing a spacious living area with a fireplace and a large rug. To the right of the main photo, there's a sidebar with additional information, including the agent's name (Карине Арутюнян), phone number (+7 812 957-51-37), and a link to the agent's profile. Below the main photo, there's a section titled 'Примечание' (Note) which provides further details about the property, such as its location, size, and condition. The bottom of the page shows a footer with the company name 'ООО «АБК-Консалт»' and contact information.

Купить трехкомнатную квартиру за 58000 тыс.руб. Центральный район, метро Чернышевская, Кавалергардская улица 2 - EMLS

Помощь | Объявления | Подать объявление | Новостройки

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

Описание | Фото | Карта

Карине Арутюнян профессионал

+7 812 957-51-37  
+7 812 322-52-00

Адрес

ЕMLS ID: 766726

Даты: введена 04.08.2015, изменена 26.07.2018

Адрес: Санкт-Петербург Адм.ц. Центральный Кавалергардская ул. 2

Метро: Чернышевская (пеш 10м) ➤ 1250 м

Кол во комнат: 3

Тип здания: Встречная

Цена: 58 000 тыс.руб. (290 тыс.руб./м²) ипотека

Собственность: Частная (с/м - 1.ж/д - 2)

Площадь: Полная: 200.00 м²

Жилая пл.: 130.00 м²

Площадь: 130 м²

Кухня: 60.00 м²

Прихожая: 18.00 м²

Комнаты: 3

Здание: Кирпичный. Старый фонд с КР (п.п. 1913.)

Этаж: этаж 5/6: потолок 3.50 м; лифт

Телефон: Есть

Санитар: Современный

Балконы: Нет

Пол: Паркет

Ремонт: Евро-ремонт

Ванна: Современная

Гор вода: Теплоцентр

Мусоропровод: Нет

Вход: С улицы

Вид из окон: На улицу и в двор

Примечание

Просторная, солнечная, трехкомнатная, истинно петербургская квартира с идеальной планировкой и качественным ремонтом в дворцовом стиле, произведенном при участии специалистов Эриксена в доме-памятнике архитектора Захарова Н.П. Уникальная по красоте круглая гостиная, два просторных спальни и уютная кухня-столовая. Дубовый паркет. Красивая парадная консьерж-видеонаблюдение. Во дворе - зеленый сквер, оборудованная детская площадка, два застекленных ларексета, тени под круглосуточными наблюдениями. Рядом с домом прекрасный Таврический сад, Соборный собор-аналогичное учебное заведение, храм.

Карине Арутюнян профессионал

ЕMLS ID: 766726

Ул. Кавалергардская 115-170, 7м2, этаж 2/4-143000 руб.

Все объявления здесь

С НЕДВИЖИМОСТЬЮ: РАСЧЕТНЫЙ ЦЕНТР, НОТАРИУС, ЮРИСТЫ, БАНК (812) 337-5-337

НАДЕЖНО: ГОСЗАСТРОЙЩИК

Комиссия агентам

Симанова Анна Витальевна Все участки системы КЕУС-Бонус Курсы/Лит. разработчики

Купить трехкомнатную... Рубинштейна 01.0... Рубинштейна 01.0... Расчет Рубинштейн... Аналог август 20... Отчет Рубинштейн...

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

По информации агента компании Адвекс (Арутюнян К.А., тел. +7 812 957-51-37), полученной 01.08.2018 г., состояние отделки квартиры – ремонт "дворцового типа". Вид из окон – на перекресток Суворовского пр. и Кирочной ул., во двор. Встречная покупка подобрана. Цена предложения – 58 000 000 руб.



### Объект-аналог № 3

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

**МЕНЮ**

- Термины EML5 (online)
- Примеры отчетов
- Примеры отчетов
- Аренда квартир и домов
- Аренда коттеджей и дач
- Квартиры в новостройках
- Дома и коттеджи
- Коттеджные поселки
- Коммерческая аренда
- Бизнес-центры
- Торговые помещения
- Зарубежная недвижимость

**Акции и скидки**

- Цены на недвижимость
- Кредитная консультация
- Оценка квартиры
- Финансирование
- Выплаты ипотеки
- Курсы для риэлторов
- Ипотека

**ОБЪЕКТЫ ДНЯ**

- Продаётся 3к кв. в 82 м. в 3050 тыс.руб.
- Все объекты дня

**АГЕНТ ДНЯ**

- Якуничева Светлана

**НОВОСТРОЙКИ**

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

**Описание** Фото База

**EMLS ID:** 706521020  
**Дата:** введена 28.11.2017, изменена 02.02.2018  
**Адрес:** Санкт-Петербург, адм.ц. Центральный, Чайковского ул. 4а  
**Метро:** Чернышевская < 970 м.  
**Котло.комнат:** 5  
**Тип сделки:** Прямая 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 + 15 + 17 м²  
**Кухня:** 18,00 м²

**Примечание:**  
**Пол:** Паркет  
**Здание:** Кирпичный  
**Этаж:** этаж 5/5  
**Температура:**  
**Санузел:** 3  
**Балкон:** Балкон  
**Панель:**  
**Ремонт:**  
**Ванна:**  
**Горелка:**  
**Мусоропровод:** Нет  
**Вид из окон:**  
**Панорама:**


**Примечание:**  
Продается 5-комнатная квартира в историческом центре Северной столицы на улице Чайковского. Великий композитор жил на этой улице в 1852—1853 годах.  
Этот дом построил для себя и своей семьи Сергей Александрович Ковалевский (1796—1861, Санкт-Петербург) — генерал-от-инфантерии, санкт-петербургский обер-полицеймейстер, последний малороссийский генерал-губернатор.  
Квартира продается по цене 56 980 тыс. р. (возможен торг).  
Общая площадь 201,20 кв.м. площадь комнат 41+33+34+25+15+17,0 кв.м.  
Кухня - итальянская "BAMAX" (натуральное дерево + натуральный камень), встроенная техника - "SNEG" (кофеварка, винный шкаф, духовка + варочная панель, холодильник). Есть балкон.  
3 санузла: 1) сантехника и напольная плитка - Германия "Villeroy&Boch";  
2) сантехника - Франция "JacobsDouloin";  
3) сантехника - Италия "Catalano".  
Полы в комнатах - натуральное дерево "Кавказский Дуб" в кабинете - "Венеция".  
Мебель в гостиной, производство Италия "Zanussi". Камин - натуральный, рабочий, белый мрамор.  
Спальные кровати - натуральная кожа, производство - Италия "Molteni".  
В квартире есть вентиляция.  
Газовый котел "BAUX". Напольный (200 л) "Gipiro Giola". Стиральная машина "Miele".  
Планировка скелетно-изолированная. Квартира расположена на 5 этаже 5-этажного кирпичного дома, здание построено в 1827 году, правая часть дома, достроивалась в 1872 году по проекту архитектора Зинделована А.О.  
Санкт-Петербург, по адресу улица Чайковского дом 4 литера А, в центре города в 970 метрах пешим метро Чернышевская. Два парковочных места в закрытом дворе, видно с окон кабинета.  
Квартира полностью укомплектована, смело заезжайте и живите в 100 метрах от летнего сада и 150 метрах от набережной реки Невы.  
Лифта отсутствует. Остались вопросы? С удовольствием предоставлю дополнительную информацию. Ждем Вашего звонка.

**ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ**

**Дмитрий Кабацкий** профессионал  
+7 812 747-86-17  
+7 812 245-69-31  
МИР КВАРТИР



ID 706521020



Расположение от метро:

Станция	Расстояние
Чернышевская	970 метров
Панкратов	1490 метров
Невский пр.	1540 метров
Гостинный двор	1540 метров
Горьковская	1720 метров

Вид из кабинета

**С НЕДВИЖИМОСТЬЮ: РАСЧЕТНЫЙ ЦЕНТР**  
**НОТАРИУС**  
**ЮРИСТЫ**  
**БАНК**  
(812) 337-5-337

**13 ЛЕТ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ!**

**НАДЕЖНО: ГОСЗАСТРОЙЩИК**  
**Комиссия агентам**

ems.ru 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 01.08.2018 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. Цена предложения – 56 780 000 руб.

Подготовлено ООО «АБК-Консалт»

тел: (812) 335-11-20, 335-11-21

## Объект-аналог № 4

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

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

В избранное  
Получать похожие объявления

«МИР КВАРТИР – ЭЛИТ»  
Первый бунт  
Размещает объявления: 5 лет 3 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 276  
Открыть другие объекты в аренду: 6  
Всего за 3 месяца: 163  
8 812 213-28-76  
Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru  
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.  
Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем Показать номер

Многокомн. квартира, 200 м², 4/6 эт.  
Собственный доходный дом арх. А.В. Хвощёв  
1901 г.п.  
Стиль: Модерн  
Великолепная четырехкомнатная просторная квартира с дворцовыми интерьерами в престижном районе Северной столицы!

Она находится на четвертом этаже шестнадцатиэтажного дома, расположенного на одной из самых зеленых улиц центра города.  
Рядом – Музей Суикова, ансамбль Сокольского собора. В пяти минутах ходьбы Таврический сад, развлекательный комплекс с крытыми катками.  
Из окон квартиры открывается романтический вид на тихую улочку, 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 – белые колонны, панно, лепнина, лепнина, цинк, мрамор, паркет из дуба ценных пород, изумительная цветная плитка – золото, цвет сапфира и красного вина – подчеркивает торжественную роскошь Вашей будущей квартиры.  
Отличная планировка – коридор – прихожая, просторная гостиная с действующими камнями, три большие пропорциональные комнаты, арка, большая кухня – столовая. Два санузла. В квартире есть сауна, много кладовых 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 потолков 3,12 м.  
Проведена полная реконструкция с установкой самых современных инженерных сетей, реставрация камина. Отделка уровня De Luxe.  
Квартира оснащена эксклюзивной бытовой техникой, системой кондиционирования, Интернет, спутниковым ТВ, фильтрами очистки воды.  
Вход с улицы. Отреставрированная парадная с лепниной украшениями. Лифта нет.  
В доме организовано ТСЖ.  
Круглосуточная охрана.  
Парковка в закрытом дворе.  
Прекрасное предложение для успешных и состоятельных людей, ценящих комфорт и роскошь!

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении  
Цена: 55 000 000 РУБ.  
Цена за м²: 275 000 РУБ.  
Тип: Квартира  
Тип объекта: Вторичная  
Площадь: 200 м²  
Дата обновления объявления: 27/07/2018

Продажа квартир в Репино  
Элитный поселок NONKANOVА  
Финансовый дом на Юго-Восточном углу  
Собственный парк, 300 метров до Финского залива  
NONKANOVА

<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 01.08.2018 г., состояние отделки квартиры – ремонт "дворцового типа". Дом, в котором расположена квартира, – старого фонда без капитального ремонта. Общая площадь квартиры 196,7 кв.м. Вид из окон – на Таврическую улицу и во двор. Цена предложения – 55 000 000 руб.



## Объект-аналог № 5

The screenshot displays the EMLS.ru website interface. The main header shows the site name and a search bar. The left sidebar contains navigation links such as 'МЕНЮ', 'Акции и скидки', 'ОБЪЕКТЫ ДНЯ', and 'АГЕНТ ДНЯ'. The central content area features a detailed listing for a four-bedroom apartment on Rybkova Street 20, including its EMLS ID (1267021), price (60,000,000 rubles), and various property characteristics like area and floor. To the right of the listing is a profile for the agent Galina Matievskaya, showing her contact information and a photo. Below the listing is a map of the area around Rybkova Street. The bottom of the page shows a taskbar with several open browser windows and a system clock indicating the time as 21:45 on 29.07.2018.

<https://emls.ru/fullinfo/1/1267021.html>

По информации агента компании Адвекс (Матиевская Галина, тел. +7 812 937-37-53, +7 812 322-52-00), полученной 01.08.2018 г., состояние отделки квартиры – ремонт "дворцового типа". Дом, в котором расположена квартира, – старого фонда без капитального ремонта. Цена предложения 60 000 000 руб.

### Объект-аналог № 1

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

### Объект-аналог № 2

<https://emls.ru/fullinfo/1/706481221.html>



По информации агента компании Петербургская Недвижимость (Акопян Рубен, тел. +7 921 634-12-87, +7 812 335-55-55), полученной 01.08.2018 г., квартира – коммунальная. Состояние отделки квартиры – требуется ремонт. Вид из окон – во двор.

### Объект-аналог № 3

The screenshot displays the EMLS website interface for a property listing. The main content area shows details for a 4-room apartment (4 комнаты) located at Rubinshteynaya St. 38, Central District, St. Petersburg. The apartment is 8900 rubles, has a total area of 107.40 sq.m, and includes a kitchen, bathroom, and two bedrooms. The listing is by agent Людмила Жлуднева. The left sidebar contains navigation links and a list of other properties. The right sidebar features a 'ПОДРОБНОСТИ НА' section with contact information for the agent and a 'ЛенОблаИЖК' logo.

<https://emls.ru/fullinfo/1/706538006.html>

По информации агента компании АЛЕКСАНДР Недвижимость (Жлуднева Людмила, тел. +7 995 333-02-15, +7 995 333-02-15), полученной 01.08.2018 г., квартира – коммунальная, состояние отделки квартиры – удовлетворительное.

### Объект-аналог № 4

The screenshot displays the EMLS website interface for a property listing. The main content area shows details for a 3-room apartment (3 комнаты) located at Rubinshteynaya St. 27, Central District, St. Petersburg. The apartment is 9200 rubles, has a total area of 109.00 sq.m, and includes a kitchen, bathroom, and two bedrooms. The listing is by agent Анна Юрская. The left sidebar contains navigation links and a list of other properties. The right sidebar features a 'ПОДРОБНОСТИ НА' section with contact information for the agent and a 'ЛенОблаИЖК' logo.

<https://emls.ru/fullinfo/1/1244164.html#photos2>

По информации агента компании АН-СОВЕТНИК (Киреева Анна, тел. +7 962 685-93-27, +7 812 985-25-26), полученной 01.08.2018 г., квартира – коммунальная, состояние отделки квартиры – удовлетворительное. Вид из окон во двор.

### Объект-аналог № 5

The screenshot displays a real estate listing on the EMLS website. The main listing is for a 6-room apartment (6-ти комнатная квартира) located in the Central District (Центральный район) near the Vladimirskaya station (метро Владимирская). The property is a communal apartment (коммунальная квартира) with a satisfactory condition of the interior finish (удовлетворительное состояние отделки). The listing includes a detailed description of the property, a list of features, and a map showing the location. The agent is listed as Vlada Krasniyaya (Влада Красницкая), a professional agent (профессионал) with contact numbers +7 812 747-86-17 and +7 812 245-69-31. The listing also features a sidebar with various real estate services and a bottom section with additional information.

<https://emls.ru/fullinfo/1/706501318.html#photos3>

По информации агента компании МИР КВАРТИР (Влада Красницкая, тел. +7 812 747-86-17, +7 812 245-69-31), полученной 01.08.2018 г., квартира – коммунальная. Состояние отделки квартиры – удовлетворительное.

# **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> 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

700253 01.03





Серия А

091840

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

**Инв. № документа 2775/08** **Кадастровый номер 78:** \_\_\_\_\_

**Паспорт на квартиру**

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

**I. Общие сведения о строении литере А**  
 Описательный адрес: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 5  
 Год постройки 1896  
 Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_  
 Этажность: 5(2-4-5) \_\_\_\_\_, подвал \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, кроме того \_\_\_\_\_  
надземная подземная

Материал стен кирпичные  
 Материал перекрытий дерев. и бетон по метал.балкам чердачных \_\_\_\_\_, дерев. и бетон по метал.балкам междуэтажных \_\_\_\_\_, кирпичные своды подвальных \_\_\_\_\_

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

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

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

**III. Экспликация к плану квартиры**

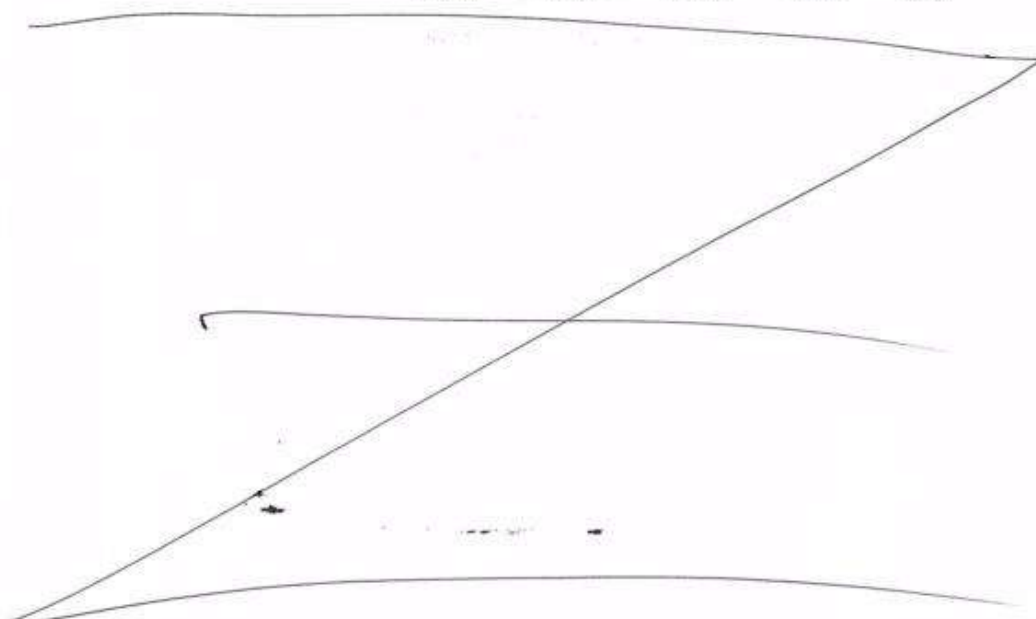
№ п/п	№ части	Наименование части помещения	Общая площадь квартиры, кв.м (до 01.03.05 - площадь квартиры)	В т.ч. площадь, кв.м		Кроме того, приведенная площадь: лоджий, балконов, веранд, террас	Примечание
				Жилая	Вспом.		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	комната	54.3	54.3			под печами 0.60кв.м
2	2	комната	43.4	43.4			
3	3	комната	35.9	35.9			под печами 0.30кв.м
4	4	комната	28.1	28.1			
5	5	комната	43.5	43.5		1.2	балкон: 4.1 кв.м
6	6	комната	27.7	27.7			
7	7	комната	21.4	21.4			
8	8	комната	23.2	23.2			
9	9	комната	17.7	17.7			
10	10	комната	20.9	20.9		1.5	балкон: 5.0 кв.м
11	11	комната	11.7	11.7			
12	12	комната	24.2	24.2			

см. приложение 1

III. Экспликация к плану квартиры

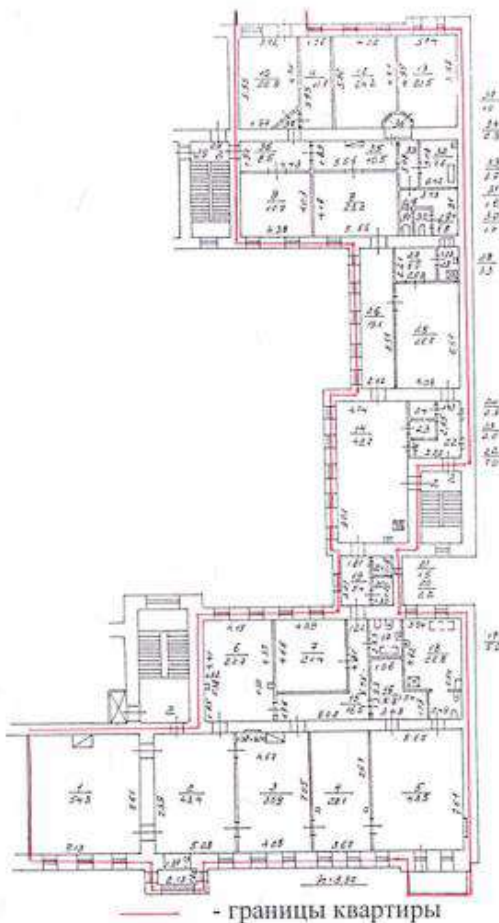
Приложение 1

№ п/п	№ части	Наименование части помещения	Общая площадь квартиры, кв.м (до 01.03.05 - площадь квартиры)	В т.ч. площадь, кв.м		Кроме того, приведенная площадь лоджий, балконов, веранд, террас	Примечание
				Жилая	Вспом.		
1	2	3	4	5	6	7	8
13	13	комната	21.5	21.5			
14	14	кухня	42.7		42.7		
15	15	коридор	16.5		16.5		
16	16	коридор	10.8		10.8		
17	17	совм. с/у	5.0		5.0		
18	18	совм. с/у	22.8		22.8		
19	19	коридор	5.4		5.4		
20	20	кладовая	2.2		2.2		
21	21	кладовая	1.5		1.5		
22	22	коридор	7.0		7.0		
23	23	кладовая	2.0		2.0		
24	24	кладовая	2.3		2.3		
25	25	холл	26.7		26.7		
26	26	коридор	19.1		19.1		
27	27	коридор	6.0		6.0		
28	28	совм. с/у	3.3		3.3		
29	29	коридор	6.8		6.8		
30	30	туалет	1.7		1.7		
31	31	туалет	1.6		1.6		
32	32	ванная	7.6		7.6		
33	33	коридор	3.7		3.7		
34	34	тамбур	2.9		2.9		
35	35	коридор	10.5		10.5		
36	36	коридор	8.5		8.5		
37	37	тамбур	1.0		1.0		
Итого:			591.1	373.5	217.6	2.70	





#### IV. План квартиры



#### Дополнительные сведения:

Произведено объединение квартир № 2 и № 28 согласно утвержденного МВК Центрального района проекта (протокол № 38 от 13.12.2007г.) и акта приемки работ от 26.02.08г. Вновь образованной квартире присвоен № 2. На момент обеледования 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 согласований 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.
- Применяемые работы 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.

КОПИЯ  
ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО «БАЛТИНВЕСТ УК»  
А.С. ТЫЦК





Пронумеровано, пропущено и  
скреплено печатью 82 листа  
Генеральный директор  
ООО «АБК-Консалт»  
*Горославец Т.Н.*  
Горославец Т.Н./

