



ООО «АБК-КОНСАЛТ»

197342, Россия, г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, лит. А, офис 418А
тел/факс 335-11-20; тел 335-11-21

ОТЧЁТ №017/19

об оценке рыночной (справедливой) стоимости тринадцатикомнатной
квартиры



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

Дата проведения оценки: 01 февраля 2019 года

Дата составления отчёта: 01 февраля 2019 года

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

Санкт-Петербург

2019

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	8
4.	ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
4.1.	ПРОЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ, ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	9
5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
6.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	13
7.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
8.	ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
9.	ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ.....	19
10.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
10.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА.....	20
10.2.	АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ НЕЗАВИСИМОГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА ОТДЕЛЬНО ОТ ИНЫХ АКТИВОВ.....	21
11.	АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	22
11.1.	АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ	22
11.2.	ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В ЯНВАРЕ-НОЯБРЕ 2018 ГОДА	28
11.3.	АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	29
12.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
13.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	38
14.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	40
15.	ВЫВОД ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
16.	ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	46
17.	СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	47
18.	ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ.....	48
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1	49
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2	51
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3	58
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4	64
	ПРИЛОЖЕНИЕ 5	70
	ПРИЛОЖЕНИЕ 6	82

Дата: «01» февраля 2019 г.

Исх. №017/19

Генеральному директору ООО «БАЛТИНВЕСТ УК» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «БАЛТИНВЕСТ – Российская недвижимость»

Тыщик А.С.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Тема: Определение рыночной (справедливой) стоимости квартиры

Уважаемая Анастасия Сергеевна!

В соответствии с Заданием на оценку №2 от 28.01.2019 г. к договору на проведение оценки №119-БО от 30.10.2009 г., заключённым между ООО «БАЛТИНВЕСТ УК» Д.У. ЗПИФ 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 февраля 2019 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 февраля 2019 года составляет округленно (НДС не облагается):

86 100 000 (ВОСЕМЬДЕСЯТ ШЕСТЬ МИЛЛИОНОВ СТО 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»			
Оцениваемые имущественные права	Право общей долевой собственности (100% долей) владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «БАЛТИНВЕСТ – Российская недвижимость».			
Сведения об обременениях (ограничениях)	<ul style="list-style-type: none"> Доверительное управление. Зарегистрировано № 78-78-01/0120/2010-453 от 01.03.2010г. (на основании данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, www.rosreestr.ru) 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) 			
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 №2 от 28.01.2019 г. к договору на проведение оценки №119-БО от 30.10.2009 г.			
Дата оценки	01 февраля 2019 года			
Дата осмотра	31 января 2019 года			
Номер и дата отчета	№017/19 от 01 февраля 2019 года			
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Согласно статьи 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.			
Сведения о независимости юридического лица и Оценщика	Оценщик и ООО «АБК-Консалт» гарантируют независимость в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ.			
Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом	Не использовался			
Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом	Не использовался			

Рыночная (справедливая) объекта оценки, полученная сравнительным подходом (НДС не облагается)¹	86 100 000 (ВОСЕМЬДЕСЯТ ШЕСТЬ МИЛЛИОНОВ СТО ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ
Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки после согласования (НДС не облагается)¹	86 100 000 (ВОСЕМЬДЕСЯТ ШЕСТЬ МИЛЛИОНОВ СТО ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ
Дополнительная информация	Произведено объединение квартир № 2 и № 28 согласно утвержденного МВК Центрального района проекта (протокол № 38 от 13.12.2007 г.) и акта приемки работ от 26.02.08 г. Вновь образованной квартире присвоен № 2. В результате перепланировки общая площадь квартиры составила 591,1 кв.м, жилая – 373,5 кв.м. Наружные границы объекта не изменились.

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

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

	Наименование объекта оценки	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
	Объект оценки, состав объекта оценки, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Квартира	Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 5, квартира 2	78-78-01/0010/2009-053
	<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	<p>Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «БАЛТИНВЕСТ – Российская недвижимость» (далее именуется - Фонд)</p>			
Цель оценки	<p>Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки. Результатом оценки является итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.</p>			
Предполагаемое использование результатов оценки	<p>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.</p>			
Вид стоимости	<p>Рыночная (справедливая) стоимость. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".</p>			
Дата оценки	<p>«01» февраля 2019 г.</p>			
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями ООО «АБК-Консалт», имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости. 2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходит из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставляемой в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. 3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, 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 Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости. 7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения 			

	<p>социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</p> <p>8. Информация, полученная Оценщиком от третьих лиц и прочих источников информации, достоверна и объективна согласно мнению Оценщика.</p> <p>9. Оценщик не производит химическую, радиационную, биологическую экспертизу земельного участка, относящегося к объекту оценки. Предполагается, что отсутствует химическое, радиационное, биологическое загрязнение данного земельного участка.</p> <p>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;</p> <p>11. Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы соблюдены, если не указано иное.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>14. В отчёте приводится итоговый результат оценки рыночной (справедливой) стоимости недвижимости без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная (справедливая) стоимость.</p>
--	--

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 данный отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями ООО «АБК-Консалт», имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.
2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходит из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставляемой в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, 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 Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
8. Информация, полученная Оценщиком от третьих лиц и прочих источников информации, достоверна и объективна согласно мнению Оценщика.
9. Оценщик не производит химическую, радиационную, биологическую экспертизу земельного участка, относящегося к объекту оценки. Предполагается, что отсутствует химическое, радиационное, биологическое загрязнение данного земельного участка.
10. Ни Заказчик ни Оценщик не могут разглашать содержание отчета без предварительного письменного согласования, если это не связано со стороны Заказчика с целями проведенной оценки;
11. Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы соблюдены, если не указано иное.
12. Заключение о рыночной (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	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 40701810624000000487 в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО), г. Москва корсчет 30101810500000000976 БИК 044525976 Тел/ факс: (812) 320 51 91 (-92, -93) Место нахождения: 197101, Санкт-Петербург, улица Дивенская, дом 1, литера А.
Сведения об оценщике	<u>Оценщик, работающий на основании трудового договора:</u> Брель Олег Григорьевич Место нахождения Оценщика: 197342, г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, лит. А, оф. 418А. Почтовый адрес: 197342, г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, лит. А, оф. 418А. тел.: +7 (812) 335-11-21, +7 (812) 335-11-20, e-mail: 3351120@mail.ru. <u>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> Брель Олег Григорьевич является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) (№0001 от 28.06.07г в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков). № согласно реестру: 917. Дата включения в реестр: 24.10.07г. Место нахождения СМАО: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1, 5-й этаж. <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> <ul style="list-style-type: none">• Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка активов, бизнеса и инвестиций» (специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)») ПП № 418752 от «19» апреля 2002г. Выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации кадров по новым направлениям развития техники и технологии при Санкт-Петербургском государственном техническом университете.• Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» в Санкт-Петербургском государственном инженерно-экономическом университете от 22.06.2007г. Регистрационный номер:1362.• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимого имущества» № 006264-1 от 16.03.2018 г. <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> В соответствии со страховым полисом № 433-191-058807/18 от 22.08.2018г. гражданская ответственность Оценщика застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ». Лимит ответственности: 50 млн. руб. Период страхования: с 08.09.2018г. по 07.09.2019г. включительно. Страховое покрытие: действует на всей территории Российской Федерации. <u>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> <u>Общество с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК-Консалт»):</u> ИНН 7805299516 КПП 781401001 ОГРН 1047808020259. Дата присвоения ОГРН 13.04.04г. Место нахождения: 197342, г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, лит. А, оф.418А 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». <u>Сведения о страховании гражданской ответственности Общества с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК - Консалт»):</u> В соответствии с сертификатом к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-191-087826/18 от 13.12.2018г. гражданская ответственность Общества с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК-Консалт») застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ».

	<p>Общий лимит ответственности: 100 млн. руб.</p> <p>Период страхования: с 01.01.2019г. по 31.12.2019г. включительно.</p> <p>Страховое покрытие: действует на всей территории Российской Федерации.</p>
<p>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:</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 избежать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации.

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

Работа обычно осуществляется по двум направлениям:

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

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

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

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

8. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	<p>Объект оценки расположен в историческом центре города, в Центральном районе.</p> <p>Центральный район образован из трех ранее существовавших районов: Дзержинского, Смольнинского и Куйбышевского. Границы Центрального района: река Нева – Дворцовый мост – Адмиралтейский пр. – ул. Гороховая – ул. Бородинская – ул. Звенигородская – Обводный канал – река Нева.</p> <p>Территория района составляет 17,12 кв.км (1,2% общегородской площади), население – 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>Характеристика жилого фонда района. Большая часть застройки района относится ко второй половине XIX века и к началу XX века. Здания, построенные после 1917 года, в большей мере в послевоенные годы, сосредоточены, главным образом, в районе Лиговского проспекта и соседних с ним улиц, а также на набережных Синопской и Робеспьера. Дома, построенные во второй половине XVIII века, находятся на улице Миллионной и в Мошковом переулке. Дома, которые построены в начале XX века, в большинстве своем, имеют металлические перекрытия. Более 20% домов в районе прошли капитальный ремонт.</p> <p>Дома старого фонда представляют собой сплошную застройку. Среди нее – небольшое количество домов, построенных в 70-90 годах нашего века (Калужский переулок, Мытнинская улица, дом на улице Жуковского), есть даже «хрущевки» (улица Профессора Ивашенцева, самый конец Кирочной).</p> <p>«Сталинские» дома в пределах района встречаются намного чаще, чем дома последних десятилетий строительства: на улице Бонч-Бруевича, на Советских, Тверской, Новгородской, Шпалерной, Суворовском проспекте. «Сталинки» есть и на Староневском проспекте, на Таврической улице. А вот бывший Куйбышевский район их почти не имеет. В Центральном районе много домов, построенных в начале 30-х годов нашего века (например, по ул. Шпалерной – неинтересных архитектурно и с неудобными планировками).</p> <p>Дома, построенные в первой половине XIX века можно найти в районе станции метро «Чернышевская». Жилье здесь считается довольно престижным, во-первых, из-за приличного качества (в отличие от Советских улиц – рабочих районов – здесь строились «барские» дома), во-вторых, из-за близости консульств. Последнее обстоятельство, по мнению горожан, серьезно влияет на тишину и порядок на улицах.</p> <p>Престижность района Смольного определяет территориальная близость к городской администрации. Там относительно много жилья, построенного уже при советской власти. «Жилой» треугольник ограничивается Шпалерной, Таврической улицами и Суворовским проспектом плюс несколько кварталов вдоль Новгородской улицы. Встречаются здесь «сталинки», активно идет современное строительство. Эта часть отделена от остального района «промзоной», куда также можно отнести территорию бывшего училища связи и прочие нежилые сооружения.</p> <p>Район Советских улиц, носивший некогда название Пески. Это бывшие рабочие кварталы, дома здесь строились, как правило, невысокого качества. Некоторая часть старой застройки давно снесена. На освобожденных площадях строили более современные дома: есть немного «сталинок», а по Мытнинской улице – жилье 1970-1990-х годов постройки.</p> <p>В последние годы активно ведется «точечная» уплотнительная застройка внутри исторических кварталов современными домами повышенной комфортности (например, ул. Тверская, Шпалерная, Восстания, Невский пр., Суворовский пр.), а строительная корпорация Возрождение Санкт-Петербурга ведет строительство элитного жилого и делового квартала («Парадный квартал») – в микрорайоне, образованном улицами Радищева, Кирочной, Парадной и Виленским переулком.</p> <p>Экология района. Зеленые насаждения в общей площади района занимают 18,5% – это Летний, Михайловский и Таврический сады, а также скверы.</p> <p>Загрязнение почв очень неоднородное. «Весьма интенсивное» (максимальное по городу)</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>Транспортное сообщение по району.</p> <p>Всю территорию района от Дворцовой набережной у Адмиралтейства и до Александроневской лавры пересекает Невский проспект, длина которого 4,5 километра. Невский проспект пересекают: набережные реки Мойки и канала Грибоедова, Садовая улица, набережная реки Фонтанки, Литейный проспект и продолжающий его Владимирский проспект, Лиговский проспект и Полтавская улица. Кроме того, к Невскому проспекту справа и слева подходит 16 улиц. К основным транспортным магистралям относится, также, и Суворовский проспект.</p> <p>На территории района расположено 11 станций метрополитена:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Кировско-Выборгская линия (1) – «Чернышевская», «Площадь Восстания», «Владимирская»; • Московско-Петроградская линия (2) – «Невский проспект»; • Невско-Василеостровская линия (3) – «Площадь Александра Невского-1», «Маяковская», «Гостиный двор»; • Правобережная линия (4) – «Достоевская», «Лиговский проспект», «Площадь Александра Невского-2»; • Фрунзенско-Приморская линия (5) – «Адмиралтейская».
Местоположение в микрорайоне	Объект оценки расположен в микрорайоне, ограниченном улицей Рубинштейна, Графским переулком, набережной реки Фонтанки и Невским проспектом.
Преобладающая застройка микрорайона	Жилой фонд представлен домами старого фонда с капремонтом и без капитального ремонта.
Транспортная доступность	10-15 минут пешком до станций метро «Владимирская», «Достоевская», «Маяковская», «Площадь Восстания», «Гостиный Двор», «Невский проспект».
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1,5 км)	<ul style="list-style-type: none"> • Детские сады № 25, 44, 60, 78, 83, 91, 92, 97, 112, 250; • Школы № 122, 206, 207, 216; гимназия № 209; лицей № 214; • Городская поликлиника № 40; • Отделения почтовой связи № 191025, 191193; • ТК «Владимирский Пассаж», «Атриум», «Невский центр», «Галерея», многочисленные магазины Невского проспекта.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Хорошая. Район с развитой социальной инфраструктурой
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не обнаружены
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	<p>Основная транспортная магистраль микрорайона – Невский проспект.</p> <p>В непосредственной близости от объекта оценки расположены остановки следующих видов наземного городского транспорта:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Автобусов № 3, 7, 22, 24, 27, 181, 191; • Троллейбусов № 1, 5, 7, 10, 11, 22. <p>До станции метро «Маяковская» ориентировочно 700 м, до станций метро «Достоевская» и «Владимирская» – 600 м, до станций метро «Площадь Восстания», «Гостиный Двор», «Невский проспект» – 1 км.</p>

	По улице Рубинштейна имеются подъездные пути непосредственно к жилому дому. Состояние твердых покрытий подъездных путей хорошее.
Состояние прилегающей территории	Территория двора закрыта металлическими воротами с домофоном.
Экологическая обстановка	В целом удовлетворительная
Дополнительная существенная информация	Местоположение оцениваемого объекта более наглядно отражено на фрагменте карты г. Санкт-Петербурга в приложении 1 к Отчёту

9. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Общая характеристика объекта оценки (квартиры) на основании предоставленных в наше распоряжение документов:

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

представлена ниже в таблицах 2, 3.

Таблица 2

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	Многоквартирный жилой дом старого фонда
Год постройки	1896
Год капитального ремонта (состав выполненных работ):	-
Материал наружных стен	Кирпичные
Материал перекрытий	Чердачных, междуэтажных – деревянные и бетонные по металлическим балкам; подвальных – кирпичные своды
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Техническое обеспечение здания	<ul style="list-style-type: none"> • Центральное отопление • Горячее водоснабжение от газовых колонок • Электроснабжение • Водопровод • Канализация • Газоснабжение • Лифт
Количество этажей в здании	5 (2-4-5), подвал
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Хорошее
Внешний вид фасада дома (субъективная оценка)	Хороший
Преимущественный социальный (профессиональный) состав жильцов дома	Разнородный
Наличие консьержа, охраны	Нет
Нормативный износ дома	Нет данных
Дополнительная существенная информация	-

10. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки, назначение	Квартира, назначение – жилое
Кадастровый номер	78:31:0001225:2034 (по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, www.rosreestr.ru)
Условный номер	78-78-01/0010/2009-053
Текущее использование объекта	По назначению
Этаж расположения	3
Количество квартир на этаже	Нет данных
Площадь, кв. м: общая/жилая	591,1 / 373,5
Кол-во комнат, их площадь, кв. м	13 комнат (54,3 кв.м, 43,4 кв.м, 35,9 кв.м, 28,1 кв.м, 43,5 кв.м, 27,7 кв.м, 21,4 кв.м, 23,2 кв.м, 17,7 кв.м, 20,9 кв.м, 11,7 кв.м, 24,2 кв.м, 21,5 кв.м)
Площадь кухни, кв. м	42,7
Санузел	3 совмещенных санузла (5,0 кв.м; 22,8 кв.м; 3,3 кв.м), 2 туалета (1,7 кв.м; 1,6 кв.м), ванная (7,6 кв.м)
Высота потолков, м	3,30
Вспомогательные и подсобные помещения	4 кладовые (2,2 кв.м, 1,5 кв.м, 2,0 кв.м, 2,3 кв.м)
Лоджия (балкон)	2 балкона площадями 4,1 кв.м и 5,0 кв.м (приведенными площадями 1,2 кв.м и 1,5 кв.м соответственно)
Вид из окон	На улицу Рубинштейна, во двор
Слаботочное обеспечение	Телефон, ТВ-антенна

Дополнительные системы безопасности	Вход в подъезд оборудован металлической дверью с домофоном
Состояние объекта (субъективная оценка)	Часть квартиры (бывшая квартира № 2) – 50% - дизайнерский ремонт, 50% - хорошее. Часть квартиры (бывшая квартира № 28) – требуется ремонт (неудовлетворительное).
Данные о перепланировке/переоборудовании	Произведено объединение квартир № 2 и № 28 согласно утвержденного МК Центрального района проекта (протокол № 38 от 13.12.2007 г.) и акта приемки работ от 26.02.08 г. Вновь образованной квартире присвоен № 2. В результате перепланировки общая площадь квартиры составила 591,1 кв.м, жилая – 373,5 кв.м. Наружные границы объекта не изменились.
Дополнительная существенная информация	Окна в бывшей квартире № 2 – металлопластиковые стеклопакеты, в бывшей квартире № 28 – деревянные рамы. 3 входа в квартиру: один с улицы Рубинштейна и два со двора. Входные двери – металлические. Части квартиры (бывшие квартиры № 2 и № 28) разделены металлической дверью. Фотографии объекта оценки представлены в Приложении 3.

10.1. Определение сегмента рынка

Национальным Советом Российской Гильдии Риэлторов (РГР) в декабре 2012 года была утверждена Единая методика классифицирования жилых помещений по потребительскому качеству (классу), разработанная экспертами Комитетов по консалтингу и девелопменту РГР по заказу Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства.

Единая методика основана на положениях законодательства Российской Федерации, в том числе приказа Минрегиона России от 28.06.2010 г. № 303 «Об утверждении Методических рекомендаций по отнесению жилых помещений к жилью экономического класса», а также потребительских предпочтений покупателей жилья по отношению к параметрам, влияющим на комфортность проживания.

Классификация распространяется на многоквартирные жилые здания высотой до 75 м, в том числе общежития квартирного типа, а также жилые помещения, входящие в состав помещений зданий другого функционального назначения. Согласно единой методике, на рынке многоквартирного жилья можно выделить четыре класса жилья:

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

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

Эконом-класс

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

Комфорт-класс

Это квартиры улучшенной планировки с черновой или улучшенной отделкой, обычно располагаются в многоэтажных домах усовершенствованных серийных проектов часто с переменной этажностью и разнообразными архитектурными решениями фасадов. Остекление – импортные пластиковые профили средней ценовой ниши. Площадь квартир комфорт-класса начинаются от 34 кв.м, площадь кухни от 8 м. Высота потолков от 2,7 м. Комнаты изолированные, в 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 фиброгласовые 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-ноябрь 2018 года:

Валовой внутренний продукт

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и представления данных по ВВП Федеральной службой государственной статистики осуществлена первая оценка ВВП за III квартал 2018г. и январь-сентябрь 2018 года.

Объем ВВП России за III квартал 2018г. составил в текущих ценах 27007,2 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2017г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2018г. по отношению к ценам III квартала 2017г. составил 111,1%.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2018г. составил в текущих ценах 74093,3 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2017г. составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2018г. по отношению к ценам января-сентября 2017г. составил 109,6%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в ноябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,8%, в январе-ноябре 2018г. - 102,4%.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства² в ноябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,4%, в январе-ноябре 2018г. - 102,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в ноябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,8%, в январе-ноябре 2018г. - 103,8%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в ноябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,0%, в январе-ноябре 2018г. - 102,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в ноябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,4%, в январе-ноябре 2018г. - 101,3%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в ноябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,0%, в январе-ноябре 2018г. - 101,4%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2018г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 481,1 млрд.рублей, в январе-ноябре 2018г. - 4914,5 млрд.рублей.

Реализация продукции. В январе-ноябре 2018г., по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, возросла продажа сельхозорганизациями основных сельскохозяйственных продуктов. За этот период реализовано по всем каналам 61,0 млн.тонн зерна, 10,3 млн.тонн скота и птицы (в живом весе), 14,1 млн.тонн молока, 29,5 млрд.штук яиц.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2018г. составил 895,2 млрд.рублей, или 104,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2018г. - 6817,0 млрд. рублей, или 100,5%.

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2018г. (с уточнениями на 1 декабря 2018г.), выделены ассигнования в размере 623,6 млрд.рублей, из них из федерального бюджета - 597,0 млрд.рублей, на строительство 1331 объекта капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 258 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 419 объектов, намеченных к вводу в 2018г., введено в эксплуатацию 75 объектов, из них 57 - на полную мощность, 18 объектов - частично.

Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 12,6 млрд.рублей.

На 1 декабря 2018г. полностью профинансировано 595 объектов. На 419 объектах (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%.

² - Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010 базисного года.

Жилищное строительство. В ноябре 2018г. построено 93,9 тыс. новых квартир, в январе-ноябре 2018г. - 788,5 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 28,1 млн.кв.метров, или 48,2% от общего объема жилья, введенного в январе-ноябре 2018 года.

Транспорт

Грузовые перевозки. В январе-ноябре 2018г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 5141,6 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2372,5 млрд., автомобильного - 236,6 млрд., морского - 35,2 млрд., внутреннего водного - 60,5 млрд., воздушного - 7,2 млрд., трубопроводного - 2429,7 млрд.тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-ноябре 2018г. составил 491,0 млрд.пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 120,3 млрд., автомобильного - 104,5 млрд., воздушного - 265,6 млрд.пасс.-километров.

Рынки товаров и услуг

Оборот розничной торговли в ноябре 2018г. составил 2763,1 млрд.рублей, или 103,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2018г. - 28241,6 млрд.рублей, или 102,6%.

В ноябре 2018г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,3%, непродовольственных товаров - 52,7% (в ноябре 2017г. - 48,3% и 51,7% соответственно).

Оборот общественного питания в ноябре 2018г. составил 133,3 млрд.рублей, или 102,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2018г. - 1365,1 млрд.рублей, или 103,8%.

В ноябре 2018г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 807,5 млрд.рублей, в январе-ноябре 2018г. - на 8555,8 млрд.рублей. Удельный вес расходов на оплату услуг в потребительских расходах населения в ноябре 2018г. составил 20,8% (в ноябре 2017г. - 21,1%).

В ноябре 2018г. оборот оптовой торговли составил 7459,3 млрд.рублей, или 99,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 35,2% оборота оптовой торговли.

Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в октябре 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 62,9 млрд. долларов США (4146,7 млрд.рублей), в том числе экспорт - 41,3 млрд.долларов (2722,3 млрд.руб.-лей), импорт - 21,6 млрд.долларов (1424,4 млрд.рублей).

Сальдо торгового баланса в октябре 2018г. сложилось положительное, 19,7 млрд.долларов (в октябре 2017г. - положительное, 10,1 млрд.долларов).

В октябре 2018г. внешнеторговый оборот России со странами дальнего зарубежья составил в текущих ценах 55,2 млрд.долларов США (3635,5 млрд.рублей) и по сравнению с соответствующим месяцем 2017г. увеличился на 19,7%, с государствами-участниками СНГ - 7,8 млрд. долларов США (511,2 млрд.рублей) и увеличился на 10,7%.

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России³⁾, в октябре 2018г. составил 62,1 млрд.долларов США. Экспорт составил 41,5 млрд.долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 36,4 млрд.долларов, в государства-участники СНГ - 5,1 млрд.долларов. Импорт составил 20,6 млрд.долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 18,5 млрд.долларов, из государств-участников СНГ - 2,1 млрд.долларов.

Товарооборот России по неэнергетическим товарам в октябре 2018г. составил 35,9 млрд. долларов США, или 105,5% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе экспорт - 15,5 млрд.долларов, или 114,0%, импорт - 20,4 млрд.долларов, или 100,0%.

Экспорт рыбы, ракообразных и моллюсков, включая выловленные (добытые) и проданные вне зоны действия таможенного контроля, в октябре 2018г. составил 738,4 млн.долларов США (174,5% к соответствующему периоду предыдущего года).

Экспорт товаров, необходимых для эксплуатации транспортных средств и обеспечения жизнедеятельности экипажей, осуществляющих международные рейсы, в октябре 2018г. составил 114,2 млн.долларов США.

Удельный вес основных видов топливно-энергетических ресурсов (нефти сырой, нефте-продуктов, газа природного, угля каменного, кокса и полукокса, электроэнергии) в общем объеме экспорта в октябре 2018г. составил 59,8% (в октябре 2017г. - 56,2%), металлов (черных металлов, меди рафинированной, никеля необработанного, алюминия необработанного) - 7,1% (8,6%), машин, оборудования и транспортных средств - 7,2% (8,6%).

В общем объеме импорта доля машин, оборудования и транспортных средств в октябре 2018г. составила

³ - Информация представлена по состоянию на 7 декабря 2018г. и включает данные таможенной статистики внешней торговли и взаимной торговли с государствами-членами Евразийского экономического союза (ЕАЭС).

47,6% (в октябре 2017г. - 48,3%).

Импорт товаров, необходимых для эксплуатации транспортных средств и обеспечения жизнедеятельности экипажей, осуществляющих международные рейсы, в октябре 2018г. составил 152,9 млн.долларов США.

Демография организаций

В октябре 2018г. зарегистрировано 27,9 тыс. организаций (в октябре 2017г. - 35,9 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 64,4 тыс. (в октябре 2017г. - 68 тыс. организаций).

Малые предприятия⁴ (без микропредприятий)

В январе-сентябре 2018г. оборот малых предприятий (без микропредприятий) составил 20498,5 млрд.рублей, число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, внешними совместителями и работавшими по договорам гражданско-правового характера составило 6270,1 тысячи.

Цены

Потребительские цены

В ноябре 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары - 101,0%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,0%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в ноябре 2018г. составил 100,4%, с начала года - 103,2% (в ноябре 2017г. - 100,2%, с начала года - 101,9%).

В ноябре 2018г. цены на продовольственные товары выросли на 1,0% (в ноябре 2017г. - на 0,2%).

Цены на непродовольственные товары в ноябре 2018г. увеличились на 0,4% (в ноябре 2017г. - на 0,3%).

Цены и тарифы на услуги в ноябре 2018г. в среднем не изменились (в ноябре 2017г. - выросли на 0,1%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце ноября 2018г. составила 15351,5 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,5% (с начала года - на 3,8%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце ноября 2018г. составила 3883,5 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 1,3% (с начала года - на 3,8%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров⁵ в ноябре 2018г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,7%, из него в добыче полезных ископаемых - 102,2%, в обрабатывающих производствах - 100,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,7%, в водоснабжении; водо-отведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,2%.

В ноябре 2018г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 103,0%, в том числе в растениеводстве - 104,4%, в животноводстве - 102,3%.

В ноябре 2018г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 100,6%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,7%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 100,2%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 101,2%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в ноябре 2018г., по предварительным данным, составил 100,7%.

Финансы

Государственные финансы

Объем доходов федерального бюджета в январе-октябре 2018г. составил 92,6% от прогнозируемого на 2018г. объема, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов" с учетом Федерального закона от 03.07.2018 № 193-ФЗ.

Процентные платежи (обслуживание государственного и муниципального долга) в январе-октябре 2018г. составили 692,5 млрд.рублей, их удельный вес в общем объеме произведенных расходов федерального бюджета составил 5,4%.

Профицит федерального бюджета в январе-октябре 2018г. сложился в сумме 3082,2 млрд.рублей.

В январе-октябре 2018г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 15648,9 млрд.рублей (89,7% от общей суммы налоговых доходов), региональных -

⁴ - Юридические лица.

⁵ - На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке, по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

1008,8 млрд.рублей (5,8%), местных - 180,0 млрд.рублей (1,0%), налогов со специальным налоговым режимом - 607,2 млрд.рублей (3,5%).

Задолженность по налогам, сборам, пеням, налоговым санкциям в бюджетную систему Российской Федерации (включая задолженность по единому социальному налогу, платежам в государственные внебюджетные фонды, по страховым взносам) на 1 ноября 2018г. составила 828,8 млрд.рублей.

Финансовая деятельность организаций (без субъектов малого предпринимательства)

В январе-октябре 2018г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах составил +11551,6 млрд.рублей (34,7 тыс. организаций получили прибыль в размере +13513,2 млрд.рублей, 14,6 тыс. организаций имели убыток на сумму 1961,6 млрд.рублей).

В январе-октябре 2018г., по оперативным данным, доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 0,8 процентного пункта и составила 29,6%.

На конец октября 2018г. суммарная задолженность по обязательствам организаций, по оперативным данным, составила 106940,5 млрд.рублей, из нее просроченная - 3961,1 млрд.рублей, или 3,7% от общей суммы задолженности (на конец октября 2017г. - 3,5%, на конец сентября 2018г. - 3,6%).

Суммарная задолженность по обязательствам организаций на конец октября 2018г. по сравнению с концом октября 2017г. увеличилась на 14,1%, с концом сентября 2018г. - снизилась на 1,0%. Просроченная суммарная задолженность по обязательствам организаций на конец октября 2018г. по сравнению с концом октября 2017г. увеличилась на 19,3%, с концом сентября 2018г. - на 1,7%.

Кредиторская задолженность в целом по России на конец октября 2018г., по оперативным данным, составила 47417,3 млрд.рублей, из нее просроченная - 3366,5 млрд.рублей, или 7,1% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец октября 2017г. - 6,8%, на конец сентября 2018г. - 6,9%).

Кредиторская задолженность в целом по России на конец октября 2018г. по сравнению с концом октября 2017г. увеличилась на 12,1%, с концом сентября 2018г. - снизилась на 1,7%. Просроченная кредиторская задолженность в целом по России на конец октября 2018г. по сравнению с концом октября 2017г. увеличилась на 16,9%, с концом сентября 2018г. - на 1,8%.

Дебиторская задолженность в целом по России на конец октября 2018г., по оперативным данным, составила 45249,5 млрд.рублей, из нее просроченная - 2694,7 млрд.рублей, или 6,0% от общего объема дебиторской задолженности (на конец октября 2017г. - 6,4%, на конец сентября 2018г. - 6,0%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец октября 2018г. по сравнению с концом октября 2017г. увеличилась на 16,5%, с концом сентября 2018г. - на 0,8%. Просроченная дебиторская задолженность в целом по России на конец октября 2018г. по сравнению с концом октября 2017г. увеличилась на 9,0%, с концом сентября 2018г. - на 0,7%.

Денежно-кредитная система

По данным Банка России, объем денежной массы (M2) на 1 ноября 2018г. составил 44219,0 млрд.рублей и увеличился по сравнению с 1 ноября 2017г. на 11,5%, по сравнению с 1 октября 2018г. - уменьшился на 0,1% при увеличении потребительских цен соответственно на 3,5% и 0,4%.

Состояние системы кредитных организаций. Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 декабря 2018г. составило 490 единиц и по сравнению с 1 декабря 2017г. сократилось на 77 организаций, по сравнению с 1 ноября 2018г. - на 9 организаций.

Объем кредитов, депозитов и прочих размещенных средств, предоставленных организациям, физическим лицам и кредитным организациям (в рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на 1 ноября 2018г. составил 59653,5 млрд.рублей.

Объем просроченной задолженности по жилищным кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам, на 1 ноября 2018г. составил 77,1 млрд.рублей (1,2% от общей задолженности по жилищным кредитам) и уменьшился по сравнению с 1 ноября 2017г. на 0,4%; из нее по ипотечным жилищным кредитам - 72,8 млрд.рублей (1,2% от общей задолженности по ипотечным жилищным кредитам) и увеличился соответственно на 1,6%.

Объем депозитов, кредитов и прочих привлеченных кредитными организациями средств (в рублях и иностранной валюте) на 1 ноября 2018г. составил 56646,2 млрд.рублей.

Рынок государственных ценных бумаг. По данным Банка России, объем государственных ценных бумаг на конец ноября 2018г. составил 7206,0 млрд.рублей и увеличился по сравнению с соответствующей датой 2017г. на 6,3%, с концом октября 2018г. - на 0,7%.

Валютный рынок. По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 декабря 2018г. составили 462,1 млрд.долларов США и по сравнению с 1 декабря 2017г. увеличились на 7,1%, по сравнению с 1 ноября 2018г. - на 0,6%.

Уровень жизни населения

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в ноябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 2,9%, в январе-ноябре 2018г. увеличились на 0,4% (без учета ЕВ-2017, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ).

Заработная плата

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2018г., по оценке, составила 42750 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,6%, в январе-ноябре 2018г. - на 10,3%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 декабря 2018г. составила 3070 млн.рублей и по сравнению с 1 ноября 2018г. снизилась на 139 млн.рублей (4,3%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 декабря 2018г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности 529 млн.рублей (17,2%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2017г., 1011 млн.рублей (32,9%) - в 2016г. и ранее.

Пенсии

В ноябре 2018г. средний размер назначенных пенсий составил 13396 рублей и по сравнению с ноябрем 2017г., увеличился на 3,4%.

Занятость и безработица

С января 2017г. Росстат проводит выборочное обследование рабочей силы среди населения в возрасте 15 лет и старше (до 2017г. - в возрасте 15-72 лет). По итогам обследования в ноябре 2018г. численность рабочей силы составила 76,2 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны, в их числе 72,6 млн.человек были заняты в экономике и 3,7 млн. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица. В ноябре 2018г., по итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,7 млн.человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы в ноябре 2018г. составил 4,8% (без исключения сезонного фактора) как для населения в возрасте 15 лет и старше, так и для населения в возрасте 15-72 лет.

К концу ноября 2018г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,8 млн. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,7 млн.человек имели статус безработного, в том числе 0,6 млн.человек получали пособие по безработице.

Демография

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 ноября 2018г. составила 146,8 млн.человек. С начала 2018 года число жителей России сократилось на 79,2 тыс.человек, или на 0,05% (в аналогичном периоде предыдущего года наблюдалось увеличение численности населения на 63,5 тыс.человек, или на 0,04%). Миграционный прирост на 56,2% компенсировал естественную убыль населения.

За январь-октябрь 2018г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, увеличилось на 142,3 тыс.человек, или на 4,1% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Миграционный прирост населения России уменьшился на 76,6 тыс.человек, или на 43,0%, что произошло в результате сокращения числа прибывших в Российскую Федерацию и увеличения числа выбывших за ее пределы. Число прибывших уменьшилось на 15,8 тыс.человек, или на 3,3%, в том числе за счет иммигрантов из стран дальнего зарубежья на 8,5 тыс.человек, или на 17,8%. Число выбывших увеличилось на 60,8 тыс.человек, или на 20,4%, в том числе в государства-участники СНГ - на 57,1 тыс.человек, или на 22,2%.

Таблица 4

Основные экономические и социальные показатели

	Ноябрь 2018г.	В % к		Январь- ноябрь 2018г. в % к январю- ноябрю 2017г.	Справочно		
		ноябрю 2017г.	октябрю 2018г.		ноябрь 2017г. в % к		январь- ноябрь 2017г. в % к январю- ноябрю 2016г.
					ноябрю 2016г.	октябрю 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей	74093,3 ¹⁾	101,6 ²⁾			101,8 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,8	98,0	102,4	100,0	99,7	102,6
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,4	99,8	102,9	98,5	101,1	102,5
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей ⁵⁾	481,1	96,1	59,1	99,2	102,1	68,8	103,1
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	474,8	102,4	97,2	102,7	101,3	96,4	106,0
в том числе железнодорожного транспорта	220,2	104,3	98,9	104,3	105,8	98,0	106,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд. рублей	144,6	100,1	100,3	100,5	97,3	99,9	97,6
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	2763,1	103,0	99,8	102,6	103,1	98,8	101,1
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	807,5	102,1	101,5	102,6	99,6	100,8	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	62,9 ⁶⁾	118,6 ⁷⁾	107,8 ⁸⁾	119,5 ⁹⁾	123,6 ⁷⁾	103,4 ⁸⁾	125,5 ⁹⁾
в том числе: экспорт товаров	41,3	130,8	107,5	128,1	127,6	102,5	126,2
импорт товаров	21,6	100,5	108,3	106,7	118,3	104,6	124,5
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	10222,6 ¹⁰⁾	104,1 ²⁾			103,0 ³⁾		
Индекс потребительских цен		103,8	100,5	102,7	102,5	100,2	103,8
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		116,8	100,7	111,9	108,0	100,9	107,6
Реальные располагаемые денежные доходы ^{11), 12)}		97,1	97,1	100,4 ¹³⁾	100,4	100,3	98,5 ¹³⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹¹⁾ : номинальная, рублей	42750	108,6	101,0	110,3	108,4	101,3	107,2
реальная		104,6	100,5	107,4	105,8	101,1	103,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	3,7	94,0	101,2	91,9	94,5 ¹⁴⁾	100,7	93,4 ¹⁴⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,7	90,3	104,7	87,3	86,3	103,5	85,2

1) Данные за январь-сентябрь 2018 г. (первая оценка).

2) Январь-сентябрь 2018г. в % к январю-сентябрю 2017 года.

3) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Индексы рассчитаны с учетом окончательных итогов о производстве продукции сельского хозяйства за 2017 г., пересчитанных по итогам Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2016 года.

6) Данные за октябрь 2018 года.

7) Октябрь 2018г. и октябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

8) Октябрь 2018г. и октябрь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

9) Январь-октябрь 2018г. и январь-октябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

10) Данные за январь-сентябрь 2018 года.

11) Данные за периоды 2018 г. - оценка.

12) Данные за периоды 2017 г. уточнены по итогам годовых расчетов показателей доходов и расходов населения.

13) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-ноябре 2018г. в % к январю-ноябрю 2017г. составили 99,9%, в январе-ноябре 2017г. в % к январю-ноябрю 2016г. – 99,0%.

14) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Источник информации: Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации,
www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-11-2018.pdf

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

- Оборот организаций в январе-ноябре 2018 года увеличился на 15,4% к соответствующему периоду 2017 года и составил 11 960,5 млрд руб. Положительная динамика по обороту организаций наблюдается по большинству видов деятельности.
- Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-ноябре 2018 года составил 104,6%, в том числе в обрабатывающих производствах – 104,8%. По большинству видов деятельности обрабатывающих производств наблюдается положительная динамика ИПП, а также рост объемов отгруженной продукции.
- Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 2 693,8 млрд руб. (116,3% к январю-ноябрю 2017 года).
- Наблюдается положительная динамика объема выполненных работ по виду деятельности «Строительство», за январь-ноябрь 2018 года темп роста составил 101,5% к январю-ноябрю 2017 года. С начала года в городе введено в действие 1 750,8 тыс. кв. м жилья, что на 28,5% меньше, чем в январе-ноябре 2017 года.
- Оборот розничной торговли за январь-ноябрь 2018 года составил 1 252,4 млрд руб., или 102,4% к соответствующему периоду 2017 года. Объем платных услуг населению за январь-ноябрь 2018 года составил 447,3 млрд руб. (103,1% к январю-ноябрю прошлого года).
- Индекс потребительских цен за январь-ноябрь 2018 года составил 103,2% к декабрю прошлого года, что ниже, чем в ноябре 2017 года (103,4% к декабрю 2016 года).
- За январь-ноябрь 2018 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 515,0 млрд руб. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 93%. Темп роста доходов бюджета Санкт-Петербурга за отчетный период составил 110,6% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе темп роста налоговых и неналоговых доходов составил 112,2%.
- Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-октябрь 2018 года составил 39,2 млрд долларов США. По сравнению с январем-октябрем 2017 года товарооборот увеличился на 8,6%.
- По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 ноября 2018 года составила 5 373,1 тыс. человек и с начала года увеличилась на 21,2 тыс. человек или на 0,4%.
- В январе-октябре 2018 года в Санкт-Петербурге родились 54,0 тыс. детей, что на 2,0 тыс. человек меньше значения соответствующего периода 2017 года.

Таблица 5

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

Наименование показателя	январь-ноябрь 2018 года	в % к январю-ноябрю 2017 года
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб.	11 960,5	115,4
Индекс промышленного производства, %	–	104,6
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	2 693,8	116,3
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	1 252,4	102,4
Оборот оптовой торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	7 649,4	101,9
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд руб.	70,7	105,5
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд руб.	447,3	103,1
Объем работ по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах), млрд руб.	486,6	101,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м.	1 750,8	71,5
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд руб.	626,5	111,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд руб.	115,0	104,0
Индекс потребительских цен, % (ноябрь 2018 года к декабрю 2017 года)	–	103,2

Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (январь-октябрь 2018 года)	40 106	–
Реальные денежные доходы населения, % (январь-октябрь 2018 года)	-	101,6*
Номинальная средняя начисленная заработная плата одного работника, руб. (январь-октябрь 2018 года)	58 549	111,0*
Реальная средняя начисленная заработная плата одного работника, % (январь-октябрь 2018 года)	–	107,9*
Доходы бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб.	515,0	110,6
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-сентябрь 2018 года)	361,6	87,8**
Внешнеторговый оборот, млрд долл. США (январь-октябрь 2018)	39,2	108,6*
в том числе:		
экспорт млрд долл. США	20,4	116,1*
импорт млрд долл. США	18,8	101,4*

*январь-октябрь 2018 года к январю-октябрю 2017 года

**январь-сентябрь 2018 года к январю-сентябрю 2017 года

Источник информации: Комитет по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга (КЭПиСП), 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), Knight Frank St.Petersburg (www.knightfrank.ru), GVA Sawyer (www.gvasawyer.ru), Astera (www.asteragroup.ru), ГУП «ГУИОН» (www.guion.spb.ru), «Итака» (www.itaka.spb.ru) и др.

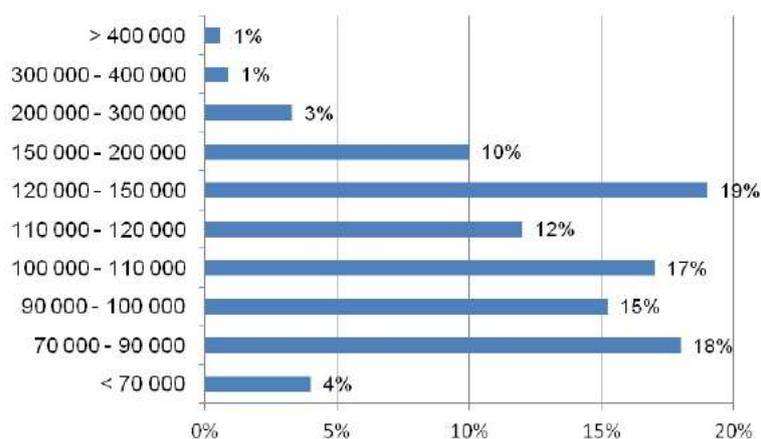
Обзор вторичного рынка недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию на декабрь 2018 года

Общие сведения, спрос, предложение, тенденции на рынке

По данным группы компаний Active (входят агентства недвижимости «Арендафон» и «Штаб квартир») к концу января 2019 года в активной экспозиции в Санкт-Петербурге находилось 11,9 тысяч квартир по 18 городским районам (с учетом пригородных районов). Это на 12% ниже, чем в 2018 году. В ГК отмечают, что снижение объема предложения связано с ростом числа сделок.

В текущей структуре предложения преобладают квартиры эконом-класса (54%). Комфорт-класс занимает 31% рынка, премиальный сегмент – 15%, в том числе элитное жилье – 5%.

Наибольшую долю в предложении составляют объекты со стоимостью квадратного метра в диапазонах от 70 000 до 90 000 руб. (18%), от 90 000 до 100 000 руб. (15%), от 100 000 до 110 000 руб./кв. м. (17%) и диапазон от 120 000 до 150 000 руб./кв. м. (19%). Доля квартир со стоимостью квадратного метра менее 70 000 руб. составила 4% от общей выборки. Доля квартир с максимальной стоимостью квадратного метра более 400 000 руб. составила 1% от общего предложения.



Источник: ГК Active

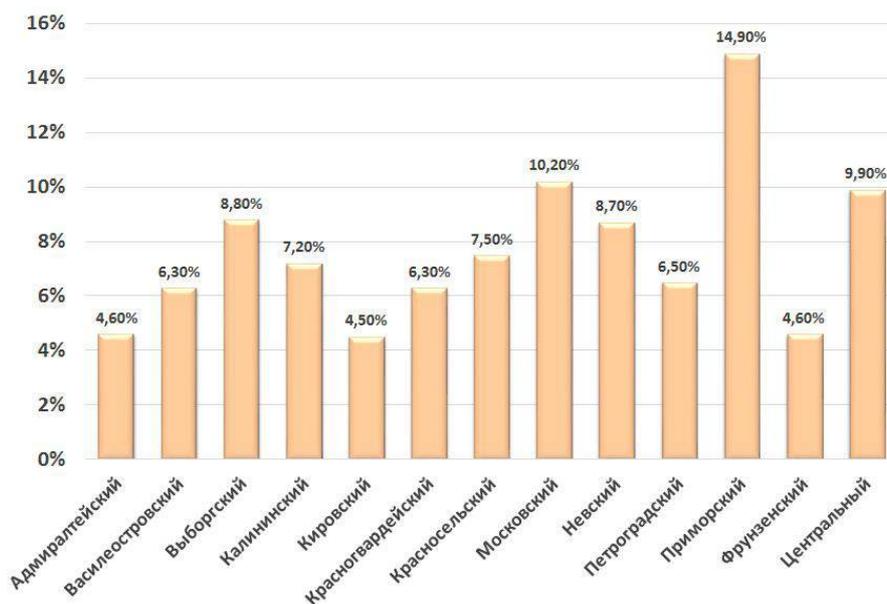
Рис. 1. Структура предложения по ценовым диапазонам, руб./кв.м

Сегодня на вторичке преобладают студии и одно- и двухкомнатные квартиры, они составляют 57,6%, трехкомнатные – 31,4%, многокомнатные – 11,0% от общего объема.

С выходом новых строительных объектов и вводом их в эксплуатацию рынок по-прежнему пополняется малогабаритными студиями, одно- и двухкомнатными квартирами, что вполне может привести к дефициту и росту цен на многокомнатные квартиры (три комнаты и более) в перспективе ближайших двух лет.

В структуре предложения по районам пальму первенства держит Приморский район – 14,9% от объема выставленных на продажу квартир.

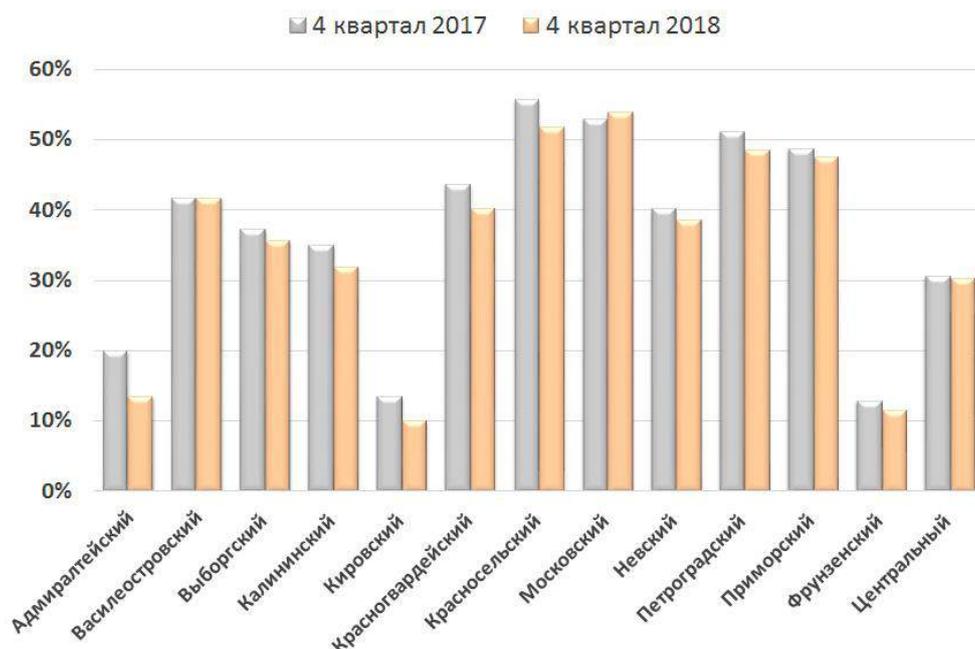
В топ-5 также входят Московский, Центральный, Выборгский и Невский районы, предложение в них составляет 10,2%, 9,9%, 8,8% и 8,7% соответственно.



Источник: «Бюллетень недвижимости», www.bn.ru

Рис. 2. Структура предложения по районам (по состоянию на декабрь 2018 г.), % от общего объема

За 2018 год объем предложения домов современной постройки (возведенных после 2009 года) увеличился с 38,6% до 42,9%.



Источник: «Бюллетень недвижимости», www.bn.ru

Рис. 3. Доля «новой вторички» (после 2009 г.п.) от всего предложения по районам

Больше всего квартир в 2018 году приобреталось в Приморском районе Санкт-Петербурга (14,4%), а также в Московском и Выборгском районах (12,3% и 11,7% соответственно). Меньше всего покупателей заселяются в дома Фрунзенского и Адмиралтейского районов – 3,1% и 2,8% соответственно.

Активно падает спрос на недвижимость, расположенную в старом жилом фонде, – речь идет про «хрущевки», «брежневки», «сталинки» и другие дома советского периода. Аналогичные тенденции демонстрируют коммунальные квартиры и комнаты в общежитиях. Сегодня покупатели предпочитают приобретать скорее небольшие, но личные студии в новостройках, причем многие делают это еще на этапе строительства. Несмотря на то, что ждать возведения объекта приходится 2 или 3 года, на выходе человек получает свое жилье, которое не приходится делить с соседями.

Цены на рынке жилой недвижимости

В декабре средняя цена предложения квадратного метра типового жилья в Петербурге выросла на 2,9% – до 115 977 рублей.

За год квартиры подорожали на 14,1%, из которых 8,3% пришлось на последний квартал.

Характерно, что «взорвались» только рублёвые цены. При пересчёте в доллары за год стоимость жилья почти не изменилась, прибавка в евро составила 4%

Таблица 6

Динамика цен за кв.м жилья

МЕСЯЦ	РУБЛЬ	USD	EURO
Декабрь 2017	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
Июль	107 097	1 703	1 461
Август	107 268	1 621	1 409
Сентябрь	107 097	1 581	1 350
Октябрь	109 238	1 612	1 377
Ноябрь	112 732	1 707	1 500
Декабрь	115 977	1 732	1 521

Источник: «Недвижимость и строительство Петербурга», www.nsp.ru

Цены выросли почти по всем позициям. Исключение – самые большие квартиры, старый фонд без капитального ремонта и Адмиралтейский район.

Таблица 7

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

КОЛ-ВО КОМНАТ	2017	2018												ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН			ДЕКАБРЬ (\$)	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА МЕСЯЦ (\$)
	Дек.	Янв.	Февр.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	За месяц	За год	После сент. 08		
1	107 612	108 862	109 794	107 896	109 173	110 331	112 302	110 308	106 722	110 539	112 719	113 721	112 592	-1 129	4 980	4 727	1 688	-28
2	102 562	104 178	103 233	101 504	105 248	106 388	106 317	105 037	105 954	105 998	108 326	110 118	111 382	1 264	8 820	10 245	1 669	8
3	96 186	97 490	98 517	98 709	100 574	101 706	104 196	106 289	108 402	106 376	109 187	111 380	113 943	2 563	17 757	17 974	1 708	27
4	92 794	97 311	99 016	94 947	102 565	104 010	107 617	107 680	108 215	106 836	109 623	112 619	112 236	-383	19 442	16 440	1 682	-17
5	95 030	97 127	94 587	90 426	100 833	94 786	98 680	105 510	110 112	95 836	94 215	94 759	95 847	1 088	817	118	1 437	7
6	85 143	88 237	94 265	88 721	97 712	98 494	100 786	94 028	99 327	94 576	89 984	86 852	84 721	-2 131	-422	-12 318	1 270	-41
7 и более	93 293	81 951	96 239	93 045	79 808	82 344	80 437	78 401	79 645	76 675	79 678	78 733	80 007	1 274	-13 286	-19 672	1 259	71

Источник: «Недвижимость и строительство Петербурга», www.nsp.ru

Уже в десяти районах стоимость квадратного метра превышает 100 000 рублей. Самые дорогие варианты (более 120 000 за «квадрат») предлагают в Василеостровском, Центральном и Московском районах. Относительно доступный ценник (менее 100 000 рублей за метр) – в Красносельском, Красногвардейском и Кировском районах.

Таблица 8

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

РАЙОН	2017	2018												ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН			ДЕКАБРЬ (\$)	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА МЕСЯЦ (\$)
	Дек.	Янв.	Февр.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	За месяц	За год	После сент. 08		
Адмиралтейский	107 118	107 256	104 313	97 955	101 159	101 582	103 358	100 094	102 237	108 754	107 151	105 948	103 345	-2 603	-3 774	3 248	1 549	-50
Василеостровский	114 802	114 511	115 773	111 731	114 796	118 462	121 146	122 488	118 130	110 071	119 480	122 062	128 488	6 426	13 687	21 482	1 926	84
Выборгский	96 399	97 435	99 035	99 118	99 879	100 789	99 861	99 225	101 260	103 798	101 842	101 934	102 762	828	6 363	742	1 540	2
Калининский	94 521	93 530	95 281	95 508	96 907	96 790	96 821	99 488	98 703	99 688	101 122	103 320	105 237	1 917	10 717	5 038	1 577	18
Кировский	95 303	94 941	93 710	94 590	97 268	96 733	96 258	92 783	96 364	97 716	93 098	97 512	97 520	8	2 217	45	1 462	-10
Красногвардейский	90 298	92 420	91 596	94 575	93 786	96 918	97 038	94 102	93 274	96 281	96 796	96 226	96 259	33	5 961	-2 855	1 443	-9
Красносельский	88 300	88 432	91 303	90 324	89 664	88 277	87 891	88 718	94 626	91 717	93 133	97 209	95 724	-1 485	7 424	-628	1 435	-32
Московский	108 084	108 496	112 943	109 159	109 274	111 471	113 032	114 981	119 558	126 491	123 190	125 339	123 854	-1 485	15 770	18 363	1 856	-35
Невский	93 209	93 348	93 931	91 792	92 053	92 716	92 996	91 296	92 343	92 408	95 377	96 596	100 356	3 760	7 147	1 299	1 504	47
Петроградский	106 347	106 472	108 578	113 303	111 769	116 571	109 120	116 219	119 274	118 980	118 814	113 016	116 428	3 412	10 081	14 020	1 745	40
Приморский	100 934	103 047	103 736	103 432	104 307	103 422	104 397	103 502	104 507	109 148	111 327	113 747	114 391	644	13 457	13 469	1 714	-2
Фрунзенский	95 555	92 145	95 716	92 599	95 438	94 152	100 448	97 828	99 844	104 810	102 637	108 282	103 398	-4 884	7 843	6 368	1 550	-84
Центральный	117 765	118 690	119 748	116 520	119 811	120 525	123 874	121 906	119 823	117 900	121 172	126 315	127 281	966	9 515	24 047	1 908	2

Источник: «Недвижимость и строительство Петербурга», www.nsp.ru

Дороже 100 000 рублей оценивается квадратный метр в современных кирпичных и монолитных домах, старом фонде, прошедшем капитальный ремонт, «сталинках» и кирпичных «хрущёвках». В нижней части ценового рейтинга находятся панельные пятиэтажки, старый фонд без капремонта и «корабли».

Таблица 9

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

КАТЕГОРИЯ ДОМА	2017	2018												ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН			ДЕКАБРЬ (\$)	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА МЕСЯЦ (\$)
	Дек.	Янв.	Февр.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	За месяц	За год	После сент. 08		
Старый фонд без капремонта	94 433	94 403	97 816	96 141	98 359	100 495	99 584	97 915	96 909	97 416	95 227	94 269	93 446	-823	-988	-5 305	1 401	-22
Старый фонд с капремонтом	99 262	102 139	103 629	101 221	105 114	106 727	106 340	106 574	108 892	111 329	112 469	113 097	117 091	3 994	17 830	13 669	1 755	49
Сталинские дома	104 280	103 296	103 190	102 014	103 619	106 166	106 195	103 153	106 136	103 990	108 373	110 538	115 092	4 554	10 812	9 010	1 725	57
Кирпичные «хрущёвки»	95 749	95 025	97 304	99 715	97 378	97 120	99 022	100 645	99 493	95 769	93 031	101 587	100 191	-1 396	4 441	-4 513	1 502	-31
Панельные «хрущёвки» и «брежневки»	84 154	85 609	86 801	85 100	86 187	87 608	88 835	89 324	89 669	90 772	88 610	90 156	92 665	2 509	8 512	-4 904	1 389	29
«Корабли»	87 429	84 631	86 970	87 227	89 186	88 979	86 373	86 356	90 369	87 472	86 383	91 353	95 122	3 769	7 693	-2 517	1 426	47
Другие панельные многоэтажные дома	92 440	92 881	93 495	93 091	92 845	92 311	94 160	93 685	93 477	95 492	96 797	97 268	98 283	1 015	5 843	-2 022	1 473	6
Современные кирпичные и монолитные дома	109 905	110 667	110 287	108 271	111 893	112 007	114 733	114 161	112 239	113 699	118 290	120 833	122 522	1 689	12 617	21 473	1 836	13

Источник: «Недвижимость и строительство Петербурга», www.nsp.ru

Источники информации:
https://www.dp.ru/a/2019/01/30/Vtorichnij_rinok_zhilja_201;

<https://gazeta.bn.ru/articles/2018/12/21/250125.html>;
[2018god.net/dinamika-cen-na-vedvizhimos-t-v-sankt-peterburge-v-2018-godu](http://2018god.net/dinamika-cen-na-vedvizhimos-t-v-sankt-peterburge-v-2018-godu;);;
<https://nsp.ru/analytics/345-finishnyi-draiv>

Основные выводы:

- По данным группы компаний Active к концу января 2019 года в активной экспозиции в Санкт-Петербурге находилось 11,9 тысяч квартир по 18 городским районам (с учетом пригородных районов).
- В текущей структуре предложения преобладают квартиры эконом-класса (54%). Комфорт-класс занимает 31% рынка, премиальный сегмент – 15%, в том числе элитное жилье – 5%.
- На вторичном рынке преобладают студии и одно- и двухкомнатные квартиры, они составляют 57,6%, трехкомнатные – 31,4%, многокомнатные – 11,0% от общего объема.
- В структуре предложения по районам лидирующую позицию занимает Приморский район – 14,9% от объема выставленных на продажу квартир.
- Больше всего квартир в 2018 году приобреталось в Приморском районе Санкт-Петербурга (14,4%), а также в Московском и Выборгском районах (12,3% и 11,7% соответственно). Меньше всего покупателей заселяются в дома Фрунзенского и Адмиралтейского районов – 3,1% и 2,8% соответственно.
- В декабре средняя цена предложения квадратного метра типового жилья в Петербурге выросла на 2,9% – до 115 977 рублей.
- Основным фактором, влияющим на стоимость жилой недвижимости, является местоположение. Самое дорогое типовое жилье находится в Василеостровском (128 488 руб./кв.м), Центральном (127 281 руб./кв.м) и Московском (123 854 руб./кв.м) районах. Самое дешевое жилье – в Красносельском (95 724 руб./кв.м), Красногвардейском (96 259 руб./кв.м) и Кировском (97 520 руб./кв.м) районах.
- Наиболее дорогой «квадрат» – в современных кирпичных и монолитных домах (122 522 руб.). В нижней части ценового рейтинга – панельные «хрущевки» и «брежневки» (92 665 руб./кв.м), старый фонд без капремонта (93 446 руб./кв.м) и «корабли» (95 122 руб./кв.м).

Обзор рынка элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 2018 года

В 2018 году отмечались общая активность на рынке в течение всего года и увеличение спроса, которое привело к сокращению предложения к концу года. Кроме того, произошло возвращение инвесторов на рынок элитного жилья. В зоне их внимания не только новые объекты, но и старый фонд. Инвесторы готовы заниматься реконструкцией с целью последующей сдачи в аренду или продажи объекта.

Также можно отметить повышение интереса к ипотеке со стороны покупателей элитной недвижимости и рост количества сделок с применением заемных средств. Заметным стало увеличение количества запросов с высокими бюджетами, регулярное проведение сделок стоимостью от 100 млн. рублей.

Одной из тенденций можно назвать возвращение в город владельцев загородной недвижимости – появление спроса на элитное жилье, расположенное в центральных районах, со стороны покупателей, постоянно проживающих в загородных домах, с целью дальнейшего переезда в город.

Кроме того, была замечена активность со стороны московских покупателей и проявление интереса со стороны иностранных покупателей.

В дополнение к традиционному вниманию к локациям Центрального района и Крестовского острова сформировался устойчивый интерес покупателей элитной жилой недвижимости к Петровскому острову.

Происходящие на рынке изменения повлияли и на девелоперов. Наблюдается гибкость застройщиков по отношению к покупателям, формирование дополнительных услуг, усиление внимания к процессу продаж, качеству сервиса и к работе с агентствами недвижимости.

Таблица 10

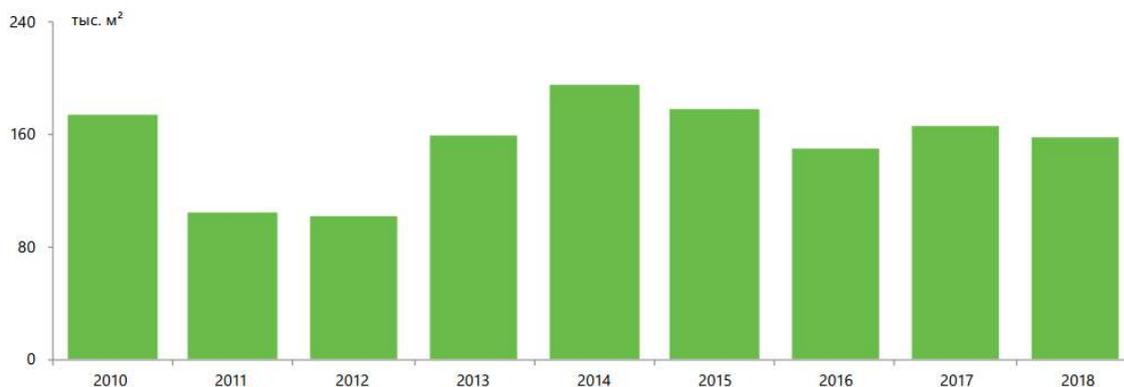
Основные показатели на рынке элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга

Предложение квартир, тыс. кв.м	158,6	-5% ↓
Спрос на квартиры, тыс. кв.м	55,1	2% ↑
Общая площадь элитных жилых комплексов, выведенных в продажу в 2018 г., тыс. кв.м	68,1	17% ↑
Общая площадь элитных жилых комплексов, введённых в эксплуатацию, тыс. кв.м	75,3	-57% ↓
Средняя цена, тыс. руб./кв.м	342,4	-1% ↓

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2019

Предложение

По итогам 2018 г. общая площадь представленных в продаже квартир составила 158,6 тыс. кв.м (1,3 тыс. квартир). По сравнению с 2017 г. показатель предложения сократился на 5% за счет стабильного спроса на элитном рынке.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2019

Рис. 4. Динамика предложения элитных квартир

На рынок были выведены 2 новых элитных жилых комплекса, расположенных в Петроградском районе, – «Петровская доминанта» (Группа «Эталон») и Futurist (RBI). В целом предложение пополнилось 564 квартирами. Примечательным событием 2018 г. стало то, что оба новых объекта были выведены на рынок девелоперами, которые в последние годы специализировались исключительно на объектах В и С классов.

В связи с появлением новых объектов основную долю предложения на элитном рынке (36%) составили квартиры с 2 спальнями площадью 70–120 кв.м, также предложение пополнилось популярными среди покупателей квартирами с 3 спальнями площадью 100–150 кв.м: их доля в структуре предложения составила 18%. Отдельно стоит отметить увеличение предложения редких и востребованных квартир с 4 спальнями площадью 120–180 кв.м и более 220 кв.м. В целом их доля достигла по итогам года 13%.

	1 спальня	2 спальни	3 спальни	4 спальни	5 и более спален
до 70 м²	7%	1%			
70–100 м²	7%	24%	0,2%		
100–120 м²		12%	7%		
120–150 м²	0,3%	4%	11%	4%	0,2%
150–180 м²		2,3%	2%	5%	
180–220 м²		1,5%	0,2%	2%	1,2%
более 220 м²		0,8%	4%	2%	1,8%

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2019

Рис. 5. Структура предложения элитного жилья по количеству спален и типам площадей

К концу 2018 г. произошло перераспределение предложения по локациям элитного жилья. Год назад основное количество элитных квартир было представлено на Крестовском острове, сейчас основное предложение сконцентрировано на Петроградской стороне и Петровском острове – 31% и 28% соответственно.

Спрос

Объем продаж элитного жилья в 2018 г. превысил показатель 2017 г. на 2%. За год было реализовано 55,1 тыс. кв.м (около 400 квартир). Основной спрос по-прежнему составили квартиры с 2 и 3 спальнями. В то же время за год увеличилась на 7 кв.м средняя площадь реализованной квартиры, что свидетельствует о смещении спроса в сторону более просторных квартир. Отдельно стоит отметить увеличение доли реализованных квартир с 5 спальнями – на 2 п. п. за год.

Выбор покупателей в пользу более просторных квартир обусловлен преобладающим мотивом покупки жилья с целью улучшения жилищных условий, расширения площади квартиры. Доля данного типа покупок за год увеличилась на 7 п. п. При этом доля покупателей, рассматривающих переезд в подходящий район, стабильна – на уровне 30%. В 2018 г. заметно сократилось приобретение квартир для ближайших родственников – детей или родителей – на 6 п. п. по сравнению с показателем 2017 г.

В структуре сделок в зависимости от стоимости элитных квартир произошли следующие изменения: на 6 п. п. увеличилась доля сделок с квартирами стоимостью 35–49 млн. руб., доля сделок с квартирами стоимостью более 50 млн. руб. увеличилась на 3 п. п.

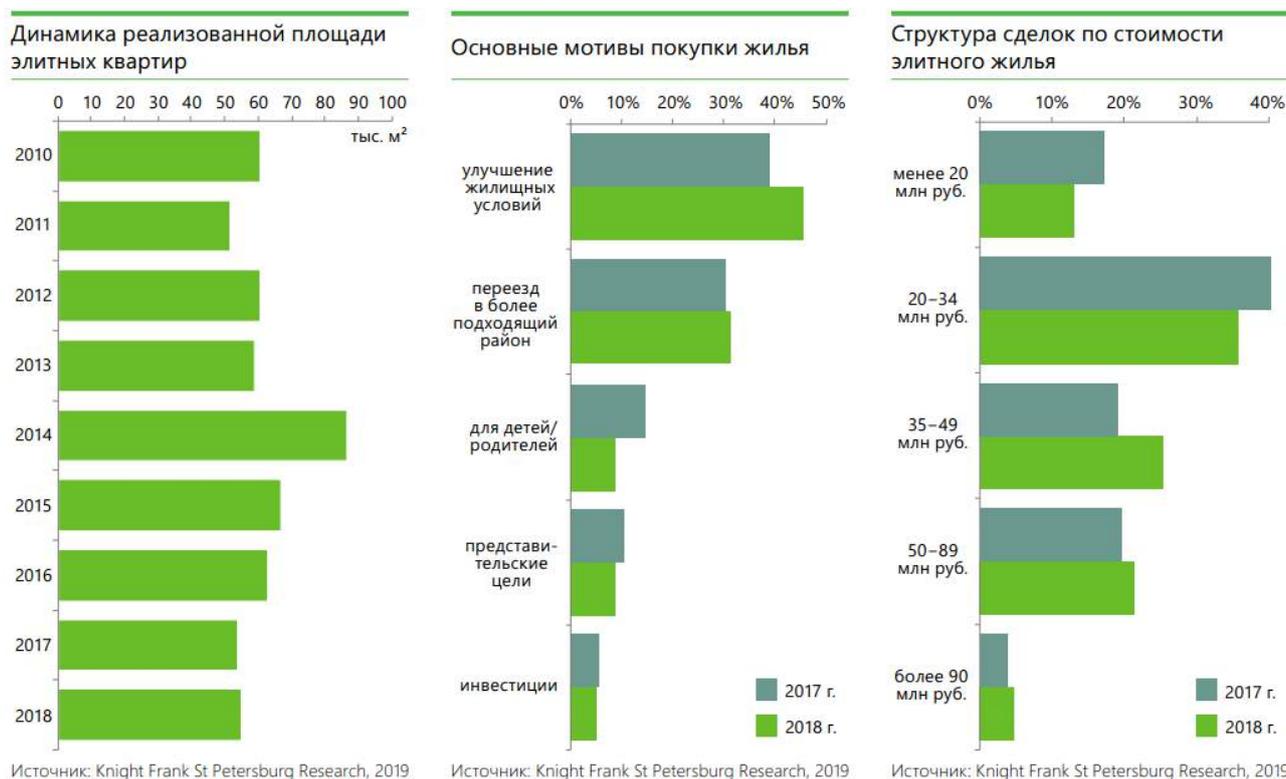


Рис. 6-8. Динамика реализованной площади элитных квартир; основные мотивы покупки жилья; структура сделок по стоимости элитного жилья

Несколько лет назад спрос на элитную недвижимость в центре города и новостройки был достаточно равномерным. Люди искали элитные объекты, не задумываясь, старый это фонд или новостройка. Полностью расселенная парадная, без коммуналок, в доме, расположенном в престижном месте, вызывала интерес еще до просмотра квартиры. А сейчас совершенно очевидно, что элитный покупатель четко хочет получить весь комплекс элитного комфортного жилья без всяких «но». Это обязательно и парковочное место, и полный комплекс услуг, инженерии, соответствующее социальное окружение и прочие атрибуты дорогой жизни. И, конечно же, первичный рынок получил большие преимущества. Нынешние клиенты покупают новостройки, ищут их в центре города, тогда как квартиры в старых домах теперь уже практически не покупают.

Коммерческие условия

По итогам декабря 2018 г. средневзвешенная цена квадратного метра на рынке элитного жилья Санкт-Петербурга составила 342,4 тыс. руб. За год показатель сократился на 1%, что обусловлено изменением структуры предложения, выходом в продажу домов на начальном этапе строительства, где цены обычно ниже, чем в сданных объектах.

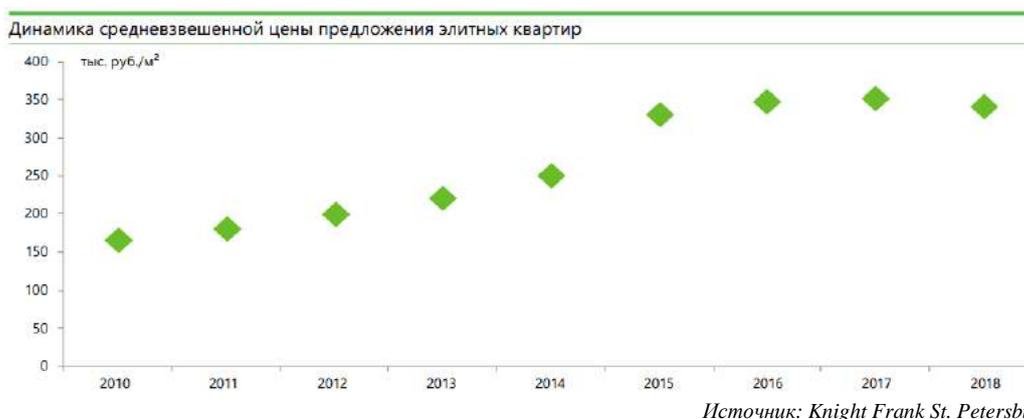
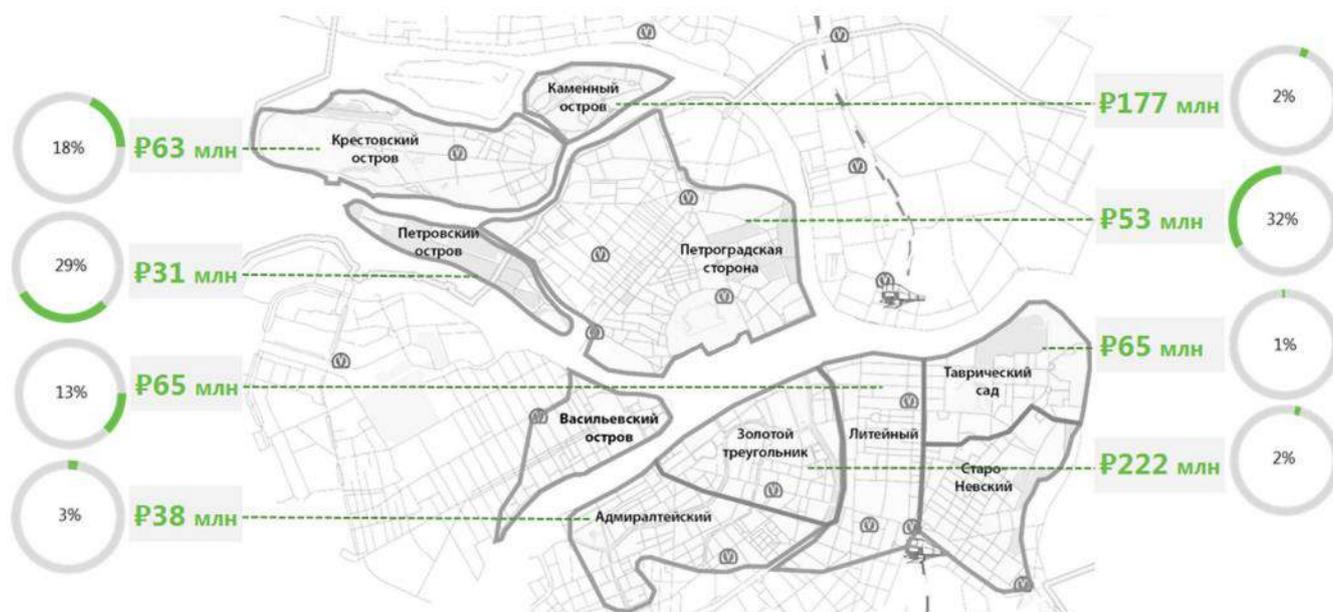


Рис. 9. Динамика средневзвешенной цены предложения элитных квартир

Самые дорогие по стоимости квартиры представлены в локации Золотого треугольника – в среднем 222 млн. руб.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2019

Рис. 10. Средняя стоимость предложения и доля квартир в продаже в локациях элитного жилья

За 2018 г. на 3% увеличился средний бюджет покупки элитной квартиры, составив 42,4 млн. руб., что обусловлено ростом доли сделок с более просторными по площади квартирами.

Прогноз

Произошедшая в 2018 г. корректировка предложения элитного жилья по локациям окажет прямое влияние на изменение структуры продаж в 2019 г. Основной объем спроса сместится с объектов Крестовского острова и Центрального района, где в продаже сейчас осталось небольшое количество квартир, в сторону Петроградской стороны и Петровского острова. В то же время покупатели, которым по-прежнему будут важны данные локации, вероятно, могут переориентировать свой выбор с объектов первичного рынка на дома так называемой «новой вторички».

В течение 2019 г. можно ожидать старта продаж нескольких клубных малоквартирных элитных домов общей площадью около 16 тыс. кв.м. В планах ввод в эксплуатацию только 1 объекта жилой площадью 3,7 тыс. кв.м.

Источники информации:
<http://kf-elita.ru/upload/iblock/9b7/9b7d3d1248e68d0325ce30b21aa69ada.pdf>;
https://lifedeluxe.ru/articles/elitnyy_rynok_na_poroge_peremen

Основные выводы:

- Предложение по итогам 2018 г. составило 158,6 тыс. кв.м. Основное количество квартир сконцентрировано в локациях Петроградской стороны и Петровского острова.
- Основную долю предложения на элитном рынке (36%) составили квартиры с 2 спальнями площадью 70–120 кв.м.
- В 2018 г. было продано 55,1 тыс. кв.м элитного жилья, что на 2% выше показателя 2017 г. Основной спрос составили квартиры с 2 и 3 спальнями.
- Средневзвешенная цена предложения составила 342,4 тыс. руб./кв.м.
- Средний бюджет сделки увеличился на 3%, составив 42,4 млн. руб.

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 подтвержденных 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 (Тарас Федоров, тел. +7 921 565-67-77), Адвекс (Марина Васильева, тел. +7 812 962-29-84; Галина Магиевская, тел. +7 812 937-37-53), 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 (Юлия Короткова, тел. +7 921 954-36-90), Торговый Дом Недвижимости (Виктор Исаев, тел. +7 911 914-41-27), АН Панорама (Владислав Новиков, тел. +7 909 588-57-77), Горжилобмен (Ирина Килеева, тел. +7 921 184-83-05), 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 30.06.2018 г.)

Сегменты	Скидка на торг (продажа недвижимого имущества, вторичный рынок), %									
	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	на 30.06.2018
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА		
Квартиры	0%	5%	3%	3%	4%	15%	9%	10%	6%	7%
Квартиры элитные	0%	10%	4%	3%	5%	20%	12%	15%	8%	9%
Апартаменты	0%	15%	5%	5%	5%	25%	12%	10%	8%	8%
Земельные участки (ИЖС, ДНП, СНТ, ЛПХ)	0%	15%	8%	10%	10%	30%	19%	20%	14%	13%
Земельные участки (зона ЖД)	0%	15%	9%	10%	15%	40%	22%	15%	15%	13%
Земельные участки (зона Д)	0%	15%	9%	10%	15%	40%	26%	25%	17%	18%
Земельные участки (зона ЦД)	0%	20%	11%	10%	20%	40%	29%	30%	20%	20%
Земельные участки (сельскохозяйственного назначения)	0%	30%	16%	15%	30%	60%	40%	35%	28%	25%
Жилые дома с земельными участками	0%	12%	7%	10%	10%	25%	18%	20%	12%	13%
Садовые дома с земельными участками	0%	12%	8%	10%	15%	30%	20%	20%	14%	15%
Офисная недвижимость (класс А, В), ОСЗ	0%	18%	8%	10%	15%	30%	20%	20%	14%	13%
Офисная недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ	0%	18%	9%	10%	15%	30%	23%	20%	16%	15%
Офисная недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	0%	15%	7%	5%	9%	25%	17%	15%	12%	13%
Офисная недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	0%	15%	8%	10%	12%	30%	20%	20%	14%	13%
Торговая недвижимость (класс А, В), ОСЗ	0%	18%	8%	10%	10%	30%	19%	20%	14%	13%
Торговая недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ	0%	18%	9%	10%	15%	30%	22%	20%	16%	15%
Торговая недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	0%	15%	7%	5%	5%	25%	16%	20%	11%	13%
Торговая недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	0%	15%	7%	5%	10%	25%	18%	20%	13%	13%

Источник: https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_68486_1.pdf

Для целей расчёта по квартире № 2 было принято среднее значение скидки в размере 15% 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 10% до 20%).

Для целей расчёта по квартире № 28 было принято среднее значение скидки в размере 10% 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 для квартиры № 28 были выбраны квартиры, которые на дату оценки являются коммунальными. Для данных аналогов Оценщик счёл необходимым ввести дополнительную корректировку. Это связано с тем, что расселение коммунальной квартиры связано с дополнительными временными и материальными затратами. По данным сотрудника риэлтерской компании Торговый Дом Недвижимости (Виктор Исаев, тел. +7 911 914-41-27), 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 Кронштадский районы	1
В пределах района код может изменяться в пределах +/- 0,5 кода в зависимости от социально-бытовой и транспортной инфраструктуры, окружающей застройки, близости рекреационных зон.	

2. Состояние отделки квартиры

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

Состояние отделки квартиры нормировалось следующим образом:

Состояние отделки квартиры	Количественное значение, коды
Ремонт «дворцового типа»	5
Дизайнерский ремонт (объект после ремонта по дизайн-проекту с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим и санитарно-техническим оборудованием)	4

Отличное (объект пригоден к использованию, не имеет дефектов, может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования)	3
Хорошее (объект пригоден к использованию без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки)	2
Удовлетворительное	1
Неудовлетворительное, требуется капитальный ремонт	0,5

3. Этаж расположения квартиры

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

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

Этаж расположения квартиры нормировался по следующей шкале:

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

4. Тип дома

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

Тип дома нормировался следующим образом:

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

5. Вид из окон

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

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

Вид из окон	Количественное значение, коды
На улицу (проспект)	1
Во двор	0,5

6. Общая площадь

По результатам анализа вторичного рынка жилья Оценщик определил, что в настоящее время большая часть спроса сосредоточена на квартирах, имеющих небольшую площадь. На квартиры большей площади несколько сложнее найти покупателей. Таким образом, чем большей площади квартира предлагается к продаже, тем на большую скидку от стоимости 1 кв.м может претендовать покупатель, сказывается принцип «оптом – дешевле».

Общая площадь квартиры нормировалась по следующей шкале:

Общая площадь квартиры	Количественное значение, коды
до 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 11-22 по методу качественной оценки представлены в Приложении 2.

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость объекта, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 01 февраля 2019 года после округления составила (НДС не облагается):

86 100 000 (ВОСЕМЬДЕСЯТ ШЕСТЬ МИЛЛИОНОВ СТО 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 февраля 2019 года после округления составила (НДС не облагается):

86 100 000 (ВОСЕМЬДЕСЯТ ШЕСТЬ МИЛЛИОНОВ СТО ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

16. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

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

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

- Каталог «Бюллетень недвижимости», www.bn.ru;
- «Недвижимость и строительство Петербурга», www.nsp.ru;
- Сайт Министерства Экономического развития РФ, www.economy.gov.ru;
- Сайт Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации, www.gks.ru;
- Сайт Управления Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, petrostat.gks.ru;
- Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, www.rosreestr.ru;
- Сайт консалтинговой компании «Knight Frank», kf-elita.ru;
- www.emls.ru;
- 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 февраля 2019 года после округления составила (НДС не облагается):

86 100 000 (ВОСЕМЬДЕСЯТ ШЕСТЬ МИЛЛИОНОВ СТО 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»



[Signature]
/Коростелева Т.Н./

Дипломированный оценщик
активов, бизнеса и инвестиций

[Signature]
/Брель О.Г./

(Копия диплома прилагается в Приложении 4).

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.

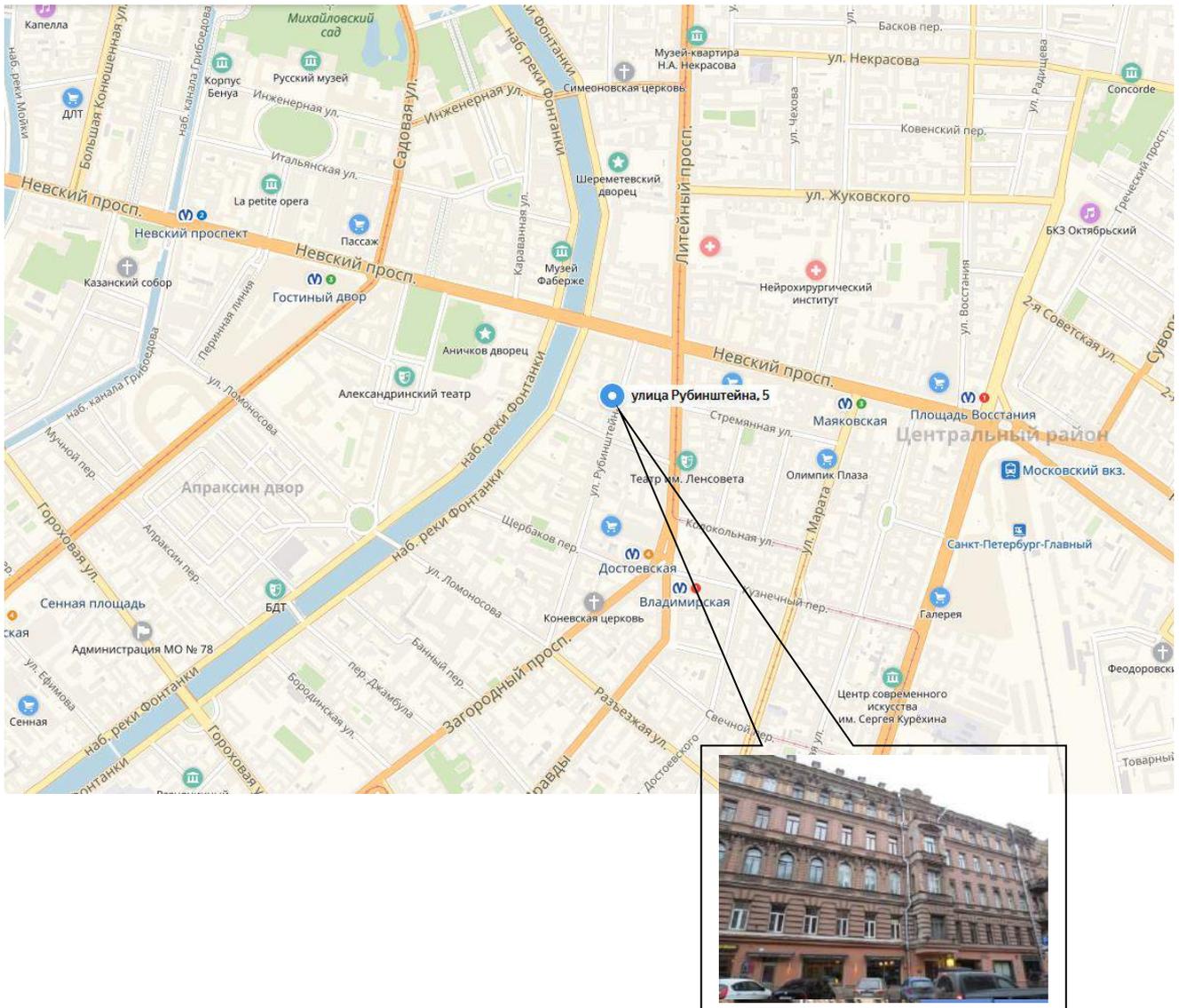
Приложение № 5. Объявления о продаже объектов-аналогов.

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 11.

Таблица 11

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 Маяковского, д. 36-38	г. Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д. 40	г. Санкт-Петербург, улица Таврическая, д. 1	г. Санкт-Петербург, улица Рылеева, дом 20
Этаж	3/5	4/5	(4-5)/5	3/4	4/6	2/7
Общая площадь квартиры, кв. м.	427,6	235,0	319,0	201,7	196,7	215,3
Состояние отделки квартиры	50% - дизайнерский ремонт, 50% - хорошее	дизайнерский ремонт	ремонт "дворцового типа"	отличное	ремонт "дворцового типа"	ремонт "дворцового типа"
Тип дома	СФ	СФ	СФ	СФ	СФ	СФ
Вид из окон	на улицу Рубинштейна, во двор	на Захарьевскую улицу и во двор	на улицу Маяковского и во двор	на Фурштатскую улицу и во двор	на улицу Таврическую и во двор	на улицу Рылеева и во двор
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (тип сделки)	сделка	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Условия рынка (дата сделки (предложения))	01.02.19	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019
Стоимость объекта с НДС (руб.)		49 000 000	70 000 000	47 450 000	55 000 000	50 000 000
Цена 1 кв.м общей площади с НДС (руб.)	?	208 511	219 436	235 250	279 614	232 234
Источник информации		Фабрика Недвижимости (Тарас Федоров, тел. +7 921 565-67-77), http://emls.ru/fullinfo/1/816072.html	Частное (тел. 8 911 927-81-33), https://www.domofond.ru/6-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt-peterburg-166043534	Адвекс (Марина Васильева, тел. +7 812 962-29-84), https://emls.ru/fullinfo/1/1166912.html	МИР КВАРТИР-Элит (тел. 8 812 777-12-20), https://www.domofond.ru/4-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt-peterburg-177722316	Адвекс (Галина Матиевская, тел. +7 812 937-37-53), https://emls.ru/fullinfo/1/1267021.html

Результаты расчета сравнительным подходом и произведенные корректировки приведены в таблице 12.

Таблица 12

КОРРЕКТИРОВКИ ЦЕНЫ 1 КВ.М. ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Передаваемые права	право собственности					
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		208 511	219 436	235 250	279 614	232 234
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		208 511	219 436	235 250	279 614	232 234
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		208 511	219 436	235 250	279 614	232 234
Условия рынка (тип сделки)	сделка	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Скидка с цены предложения в %		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Корректировка в руб.		-31 277	-32 915	-35 288	-41 942	-34 835
Скорректированная цена в руб.		177 234	186 520	199 963	237 672	197 399
Условия рынка (дата сделки (предложения))	01.02.19	Февраль 2019				
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		177 234	186 520	199 963	237 672	197 399

Таблица 13

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 Маяковского, д. 36-38	г. Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д. 40	г. Санкт-Петербург, улица Таврическая, д. 1	г. Санкт-Петербург, улица Рылеева, дом 20
Нормирование фактора	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Этаж	3/5	4/5	(4-5)/5	3/4	4/6	2/7
Нормирование фактора	2,0	2,0	1,75*	2,0	2,0	2,0
Общая площадь квартиры, кв. м.	427,6	235,0	319,0	201,7	196,7	215,3
Нормирование фактора	0,0	2,0	1,0	2,0	2,0	2,0
Состояние отделки квартиры	50% - дизайнерский ремонт, 50% - хорошее	дизайнерский ремонт	ремонт "дворцового типа"	отличное	ремонт "дворцового типа"	ремонт "дворцового типа"
Нормирование фактора	3,0**	4,0	5,0	3,0	5,0	5,0
Тип дома	СФ	СФ	СФ	СФ	СФ	СФ
Нормирование фактора	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Вид из окон	на улицу Рубинштейна, во двор	на Захарьевскую улицу и во двор	на улицу Маяковского и во двор	на Фурштатскую улицу и во двор	на улицу Таврическую и во двор	на улицу Рылеева и во двор
Нормирование фактора	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0

* Корректировка на этаж расположения квартиры по объекту-аналогу № 2 определена исходя из соотношения площадей, расположенных на среднем и последнем этажах ($2*0,5+1,5*0,5 = 1,75$).

** Корректировка на состояние отделки оцениваемой квартиры определена исходя из соотношения площадей, находящихся в разном состоянии ($4*0,5+2*0,5 = 3,0$).

Таблица 14

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	1,00	1,00	5,80	30557,6
Аналог № 2	1,00	0,88	0,50	1,00	1,00	1,00	5,38	34701,5
Аналог № 3	1,00	1,00	1,00	0,60	1,00	1,00	5,60	35707,6
Аналог № 4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6,00	39611,9
Аналог № 5	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6,00	32899,8
Среднее значение								34695,7
Объект оценки	1,00	1,00	0,00	0,60	1,00	1,00	4,60	

Таблица 15

**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	2,00	2,00	14,40	12307,9
Аналог № 2	5,00	1,75	0,50	3,00	2,00	2,00	14,25	13089,1
Аналог № 3	5,00	2,00	1,00	1,80	2,00	2,00	13,80	14490,1
Аналог № 4	5,00	2,00	1,00	3,00	2,00	2,00	15,00	15844,8
Аналог № 5	5,00	2,00	1,00	3,00	2,00	2,00	15,00	13159,9
Среднее значение								13778,4
Веса для ценообразующих факторов	5,00	2,00	1,00	3,00	2,00	2,00		

Для получения стоимости 1 кв.м. объекта оценки необходимо рассчитать его коэффициент качества с учетом весовых коэффициентов и полученный результат умножить на среднее значение отношения цены 1 кв.м. к сумме кодов, в нашем случае, на число 13778,4 руб./код.

Результаты методом качественной оценки представлены в таблице 16.

Таблица 16

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	2,00	2,00	12,80	176 363
Стоимость объекта оценки, НДС не облагается, округленно								75 400 000

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

Исходные данные по объектам-аналогам для использования сравнительного подхода и источники получения информации, представлены в таблице 17.

Таблица 17

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты - аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Наименование объектов	Квартира	Квартира	Коммунальная квартира	Коммунальная квартира	Квартира	Квартира
Местоположение	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 28	г. Санкт-Петербург, улица Марата, д. 8	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 26	г. Санкт-Петербург, улица Колокольная, д. 5	г. Санкт-Петербург, улица Марата, д. 43	г. Санкт-Петербург, улица Коломенская, д. 14
Этаж	3/5	4/6	5/5	3/6	4/5	3/6
Общая площадь квартиры, кв. м.	163,5	117,2	122,1	179,0	132,2	159,3
Состояние отделки квартиры	требуется ремонт	удовлетворительно	удовлетворительно	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))	01.02.19	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019
Стоимость объекта, руб.		10 500 000	10 000 000	15 450 000	10 500 000	12 030 000
Цена 1 кв.м общей площади с НДС (руб.)	?	89 590	81 900	86 313	79 425	75 518
Источник информации		Невский Альянс (Юлия Короткова, тел. +7 921 954-36-90), https://emls.ru/fullinfo/1/757126.html	Представитель продавца (Наталья, тел. 8 906 250-43-44), https://www.domofond.ru/4-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt-peterburg-183000540	Торговый Дом Недвижимости (Виктор Исаев, тел. +7 911 914-41-27), https://emls.ru/fullinfo/1/418847.html	АН Панорама (Владислав Новиков, тел. +7 909 588-57-77), https://emls.ru/fullinfo/1/1431357.html	Горжилобмен (Ирина Килеева, тел. +7 921 184-83-05), https://emls.ru/fullinfo/1/1232877.html

Результаты расчета сравнительным подходом и произведенные корректировки приведены в таблице 18.

Таблица 18

КОРРЕКТИРОВКИ ЦЕНЫ 1 КВ.М. ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		89 590	81 900	86 313	79 425	75 518
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		89 590	81 900	86 313	79 425	75 518
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		89 590	81 900	86 313	79 425	75 518
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.		-8 959	-8 190	-8 631	-7 943	-7 552
Скорректированная цена в руб.		80 631	73 710	77 682	71 483	67 966
Условия рынка (дата сделки (предложения))	01.02.2019	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		80 631	73 710	77 682	71 483	67 966
Тип квартиры	Квартира	Квартира	Коммунальная квартира	Коммунальная квартира	Квартира	Квартира
Корректировка в %		0,0%	2,0%	2,0%	0,0%	0,0%
Корректировка в руб.		0	1 474	1 554	0	0
Скорректированная цена в руб.		80 631	75 184	79 235	71 483	67 966

Таблица 19

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. 26	г. Санкт-Петербург, улица Колокольная, д. 5	г. Санкт-Петербург, улица Марата, д. 43	г. Санкт-Петербург, улица Коломенская, д. 14
Нормирование фактора	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Этаж	3/5	4/6	5/5	3/6	4/5	3/6
Нормирование фактора	2,0	2,0	1,5	2,0	2,0	2,0
Общая площадь квартиры, кв. м.	163,5	117,2	122,1	179,0	132,2	159,3
Нормирование фактора	2,0	3,0	3,0	2,0	3,0	2,0
Состояние отделки квартиры	требуется ремонт	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно
Нормирование фактора	0,5	1,0	1,0	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 20

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	14229,1
Аналог № 2	1,00	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	5,75	13075,5
Аналог № 3	1,00	1,00	0,67	1,00	0,67	1,00	5,33	14856,6
Аналог № 4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6,00	11913,8
Аналог № 5	1,00	1,00	0,67	1,00	0,67	1,00	5,33	12743,6
Среднее значение								13363,7
Объект оценки	1,00	1,00	0,67	0,50	0,67	1,00	4,83	

Таблица 21

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

Наименование объектов-аналогов	Местоположение	Этаж	Общая площадь	Состояние отделки квартиры	Тип дома	Вид из окон	Итого кодов	Отношение цены 1 кв.м к сумме кодов
Аналог № 1	5,00	2,00	1,00	3,00	1,33	2,00	14,33	5625,4
Аналог № 2	5,00	1,50	1,00	3,00	2,00	2,00	14,50	5185,1
Аналог № 3	5,00	2,00	0,67	3,00	1,33	2,00	14,00	5659,7
Аналог № 4	5,00	2,00	1,00	3,00	2,00	2,00	15,00	4765,5
Аналог № 5	5,00	2,00	0,67	3,00	1,33	2,00	14,00	4854,7
Среднее значение								5218,1
Веса для ценообразующих факторов	5,00	2,00	1,00	3,00	2,00	2,00		

Для получения стоимости 1 кв.м. объекта оценки необходимо рассчитать его коэффициент качества с учетом весовых коэффициентов и полученный результат умножить на среднее значение отношения цены 1 кв.м. к сумме кодов, в нашем случае, на число 5218,1 руб./код.

Результаты методом качественной оценки представлены в таблице 22.

Таблица 22

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	65 226
Стоимость объекта оценки, НДС не облагается, округленно								10 700 000

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фотография 1. Вид дома с улицы Рубинштейна



Фотография 2. Адресный указатель дома



Фотография 3. Вход в подъезд со стороны улицы Рубинштейна



Фотография 4. Подъезд



Фотография 5. Входная дверь в квартиру



Фотография 6. Комната (помещение 1 по плану)



Фотография 7. Комната (помещение 2 по плану)



Фотография 8. Комната (помещение 3 по плану)



Фотография 9. Комната (помещение 4 по плану)



Фотография 10. Комната (помещение 5 по плану)



Фотография 11. Комната (помещение 6 по плану)



Фотография 12. Комната (помещение 7 по плану)



Фотография 13. Совмещенный санузел (помещение 18 по плану)



Фотография 14. Коридор (помещение 19 по плану)



Фотография 15. Кухня (помещение 14 по плану)



Фотография 16. Холл (помещение 25 по плану)



Фотография 17. Коридор (помещение 26 по плану)



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



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



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



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



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



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



Фотография 24. Вид из окон во двор



Фотография 25. Вид из окон на улицу Рубинштейна

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

дубликат
от 28.05.2012



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

24 октября 2007 **917**
Дата включения в реестр № согласно реестру

Брель Олег Григорьевич

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

**является членом
некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»**

**Генеральный директор
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»**



Ю.В. Усова

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"



ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-191-058807/18

«22» августа 2018 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 2018 года по «07» сентября 2019 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.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей.**
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **17 300,00 (Семнадцать тысяч триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **07.09.2018 г.** 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 12.12.2017 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:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Владеличкова Г.В.,
Заместитель директора по корпоративному бизнесу
Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге,
На основании доверенности № 5891864 от 20.11.2017г.



СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 433-191-087826/18 ОТ «13» ДЕКАБРЯ 2018

«13» декабря 2018 года

г. Санкт-Петербург

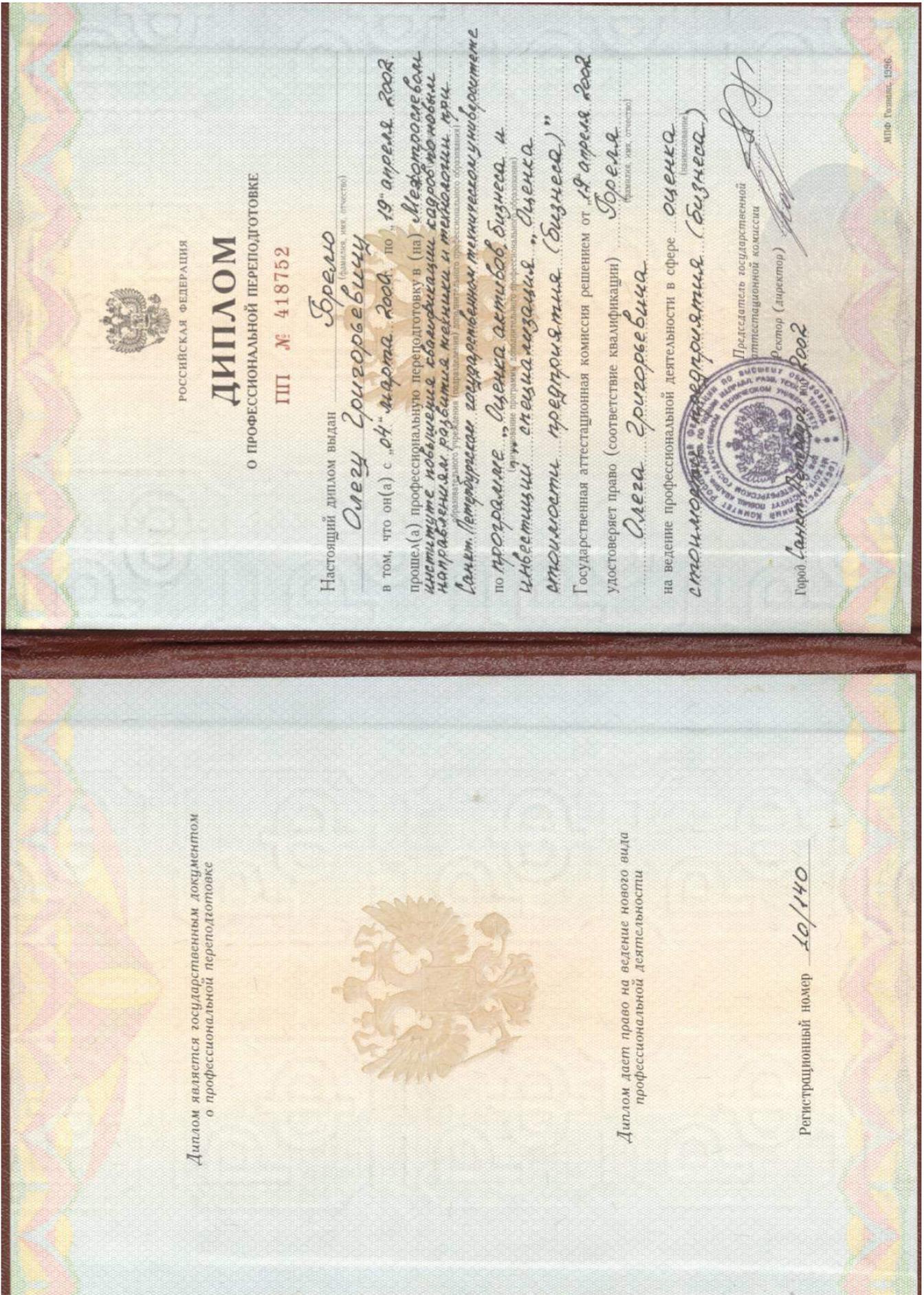
Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-191-087826/18 от «13» декабря 2018 (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» 197342, Санкт-Петербург, Выборгская набережная, д. 61, лит.А, офис 418А 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 2019 года по «31» декабря 2019 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 №433-191-087826/18 от «13» декабря 2018

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Владельщикова Г.В.,
Заместитель директора по корпоративному бизнесу
Филиала СПАО "Ингосстрах" в г. Санкт-Петербурге,
На основании доверенности № 6499273-191/18 от 03.12.2018г.)





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. - ОГРН/ИНН № 50-09-003-0403 РН, ОГРН 1171. Тел.: (495) 726-47-42, www.ocenki.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

Объекты-аналоги для квартиры № 2

Объект-аналог № 1

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

Тарас Федоров профессионал
+7 921 565-67-77
+7 812 309-80-95
Фабрика Недвижимости

EMLS ID: 816072
Дата: введена 27.10.2015, изменена 26.01.2019
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Центральный Захарьевская ул., 23
Метро: Чернышевская (пеш 5м) 340 м.
Кол-во комнат: 4
Тип сделки: Прямая продажа
Цена: 49 000 тыс. руб. (209 тыс. руб./м²)

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

Прихожая: Коридор
Здание: Старый фонд
Этаж: этаж: 4/5; пентхаус: 3,55 м., лифт
Телефон: Есть
Санузел: 2
Балкон: Балкон
Пол: Паркет
Ремонт: Евроремонт
Панель: Панель
Гор.вода: Теплоцентр
Мусоропровод: Парковка: Открытая
Вход: С улицы
Вид из окон: На улицу и во двор
Питание: Питание

Примечание:
S = 235 м². Большая квартира с 3 спальнями, 4-ый этаж с лифтом. Ремонт выполнен по современным западным стандартам. При входе крутой холл с отделанными деревянными панелями коридор-библиотекой. Новые межкомнатные перегородки. Открытая кухня/столовая (58 м²). Необычная гостиная (73 м²). Балкон выходит на красивую обновленную улицу, ведущую к Гагаринскому саду. 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 всем необходимым оборудованием, включая микроволновую печь, посудомоечную машину, воздухоочиститель и пр. В квартире много света, поскольку окна выходят на 2 стороны - во двор и на улицу. Стеклопакеты с двойными звукоизоляционными стеклами. Отдельная кладовая комната. Автоматическая система обогрева. Принудительная вентиляция. Два телефонных линия. Система охраны, соединенная с пультом милиции. Вход с улицы. На входе система лифтов. Чистая отремонтированная лестница. Металлическая дверь. Хорошие соседи.

Расположение от метро:

Чернышевская	340 метров
Ленина пл.	1270 метров
Восстания пл.	1770 метров
Малковская	1770 метров
Гостиный Двор	2070 метров

Примечание:
S = 235 м². Большая квартира с 3 спальнями, 4-ый этаж с лифтом. Ремонт выполнен по современным западным стандартам. При входе крутой холл с отделанными деревянными панелями коридор-библиотекой. Новые межкомнатные перегородки. Открытая кухня/столовая (58 м²). Необычная гостиная (холл 73 м²). Балкон выходит на красивую обновленную улицу, ведущую к Гагаринскому саду. 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 всем необходимым оборудованием, включая микроволновую печь, посудомоечную машину, воздухоочиститель и пр. В квартире много света, поскольку окна выходят на 2 стороны - во двор и на улицу. Стеклопакеты с двойными звукоизоляционными стеклами. Отдельная кладовая комната. Автоматическая система обогрева. Принудительная вентиляция. Два телефонных линии. Система охраны, соединенная с пультом милиции. Вход с улицы. На входе система лифтов. Чистая отремонтированная лестница. Металлическая дверь. Хорошие соседи.

Тарас Федоров профессионал
+7 921 565-67-77
+7 812 309-80-95
Фабрика Недвижимости

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

Продажа квартир - Захарьевская улица 23 город Санкт-Петербург:

Адрес	Кол-во комнат Общ./Жил./Кух./Кор/Прих	Этаж Лифт	Цена тыс.руб.	Агент	Телефон
Центральный Захарьевская ул., 23 Чернышевская (пеш 5м)	4-комн. общ. 235,00 , жил. 122,00 (73+22+15+12) , кух. 58,00	4/5 Есть	49000 (209 м ²)	Фабрика Недвижимости: Федоров Тарас	+7 921 565-67-77
Центральный	4-комн.	2/5	10900	АН ЖИТИЦЫН/САДЫ Колесова В.С.	+7 811 344-11-11

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

По информации агента компании Фабрика Недвижимости (Тарас Федоров, тел. +7 921 565-67-77), полученной 01.02.2019 г., состояние отделки квартиры – дизайнерский ремонт. Вид из окон – на Захарьевскую улицу и во двор. Цена предложения – 49 000 000 руб.

Объект-аналог № 2

70 000 000 ₴ **6-комнатная квартира на продажу**
в ипотеку за 502 095 ₰/мес.
ул. Маяковского, 36-38, Литейный округ, Санкт-Петербург
Чернышевская 530 м

Многокомн. квартира, 319 м², 5/5 эт.
Двухэтажная квартира в историческом центре города. Три санузла, сауна, джакузи. Оригинальная восстановленная лепнина и мрамор. Оригинальные печи. Дубовые двери, гаркет и окна. Сигнализация и видеонаблюдение. Лифт.

Информация о предложении

Цена: 70 000 000 ₰	Тип объекта: Вторичная
Цена за м²: 219 436 ₰	Площадь: 319 м²
Тип: Квартира	Дата обновления объявления: 29/01/2019
Комнаты: 6	Дата публикации объявления: 20/07/2016
Материал здания: Кирпич	Номер в каталоге: 166043534
Этаж: 5/5	

Расположение
ул. Маяковского, 36-38, Литейный округ, Санкт-Петербург
Литейный округ

- Чернышевская 530 м
- Площадь Восстания 1 км
- Санкт-Петербург-Главный 1,6 км
- Маяковская 1 км
- Гостинный двор 1,4 км
- Санкт-Петербург-Финляндской 2 км

https://www.domofond.ru/6-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt_peterburg-166043534

По информации продавца (тел. 8 911 927-81-33), полученной 01.02.2019 г., состояние отделки квартиры – ремонт «дворцового типа». Квартира расположена на 4 и 5 этажах. Вид из окон – на улицу Маяковского и во двор. Дом, в котором расположена квартира, старого фонда без капитального ремонта. Цена предложения – 70 000 000 руб.

Объект-аналог № 3

Продажа трехкомнатной квартиры, Центральный район, метро Чернышевская, Фурштатская улица 40

Марина Васильева профессионал
+7 812 962-29-84
+7 812 322-52-46
Адрес:

Описание Фото Карта

EMLS ID: 1166912
Дата: введена 25.07.2017, изменена 10.01.2019
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Центральный Фурштатская ул., 40
Метро: Чернышевская (пеш 2м) 150 м.

Кол-во комнат: 3
Тип сделки: Прямая продажа
Цена: 47 450 тыс.руб. (235 тыс.руб./м²)

Собственность: Частная
Планировка: Изогированная
Общая пл.: 201,70 м²
Жилая пл.: 100,70 м²
Пл.комнат: 54+25+21,7 м²
Кухня: 30,40 м²
Прихожая: 9,70 м²
Коридор: 33,80 м²
Здание: Кирпичный. Старый фонд (п. 1917.)
Этаж: этаж 3/4, потолок 3,44 м., без лифта

Типовые:
Санузел: Раздельный
Балкон: Балкон
Пол: Паркет
Ремонт: Евроремонт
Ванна: Отдельная
Гор.вода: Теплоцентр
Шуросорорвод: Нет
Выход:
Вид из окон: На улицу и во двор
Плита: газовая

Примечание

Красивая квартира 202м2 с ремонтом в центре, два санузла, балкон с видом на Фурштатскую ул, вход парадный с улицы. Потолки 3,5 м. Окна на две стороны. Прямая продажа.

Марина Васильева профессионал

Расположение от метро:

<https://emls.ru/fullinfo/1/1166912.html>

По информации агента компании Адвекс (Марина Васильева, тел. +7 812 962-29-84), полученной 01.02.2019 г., состояние отделки квартиры – отличное. Общая площадь квартиры – 201,7 кв.м. Вид из окон – на Фурштатскую улицу и во двор. Цена предложения – 47 450 000 руб.

Объект-аналог № 4

The screenshot shows a real estate listing on the Domofond.ru website. The main heading is "4-комнатная квартира на продажу" (4-room apartment for sale) located at "Таврическая ул. 1, Смольнинское, Санкт-Петербург" (Tavricheskaya St. 1, Smolnyinsky, St. Petersburg) and "Чернышевская 1,09 км" (Chernyshevskaya 1.09 km). The price is listed as 55,000,000 RUB, with a note "В ипотеку за 394 603 Р/мес." (Mortgage for 394,603 RUB/month). A button "Выбрать ипотечную программу" (Choose mortgage program) is visible. The listing includes a large photo of a luxurious living room with a chandelier and a TV, and a smaller photo of a bedroom. A "Мир Квартир - Элит" (Mira Kwartir - Elite) logo is present. The contact number is 8 812 777-12-20. A "Связаться с владельцем" (Contact owner) button is at the bottom.

This screenshot shows the same listing as above, but with a detailed description of the apartment. The title is "Многокомн. квартира, 200 м², 4/6 эт." (Multi-room apartment, 200 m², 4/6 floor). The description includes:

- Собственный доходный дом арх. А.В. Кашенко (Own income-generating house by architect A.V. Kashenko)
- 1901 г.п. (1901 year of construction)
- Стиль - Модерн (Style - Modern)
- Великолепная четырехкомнатная просторная квартира с дворцовыми интерьерами в уважаемом районе Северной столицы! (Magnificent four-room spacious apartment with palace interiors in a respected district of the Northern capital!)
- Она находится на четвертом этаже шестнадцатиэтажного дома, расположенного на одной из самых зеленых улиц центра города. (It is located on the fourth floor of a sixteen-story house, located on one of the greenest streets of the city center.)
- Рядом - Музей Суворова, ансамбль Смольного собора. В пяти минутах ходьбы Таврический сад, развлекательный комплекс с крытым катком. (Nearby - Museum of Suvorov, ensemble of the Smolny Cathedral. In five minutes walk Tavricheskaya Garden, entertainment complex with an indoor ice rink.)
- Из окон квартиры открывается романтический вид на тихую улицу, городские крыши, зелень скверов и парков. (From the apartment windows, a romantic view opens up of a quiet street, city roofs, greenery of squares and parks.)
- Уникальный авторский дизайн в модном сейчас стиле барокко. Роскошная мебель, зеркала, блеск хрустальных люстр, свет множества окон украшают пространство квартиры. Великолепен декор - витые колонны, пилястры, позолоченная лепнина, шелк, мрамор, паркет из дерева ценных пород. Изумительная цветовая гамма - золото, цвет сапфира и красного вина - подчеркивает торжественную роскошь. Вашей будущей квартиры. (Unique author's design in the fashionable Baroque style. Luxurious furniture, mirrors, the sparkle of crystal chandeliers, the light of many windows decorate the apartment space. Magnificent decor - twisted columns, pilasters, gilded stucco, silk, marble, parquet of precious wood. Amazing color palette - gold, sapphire and red wine - emphasizes the festive luxury of your future apartment.)
- Отличная планировка - коридор - прихожая, просторная гостиная с действующим камином, три больших пропорциональных комнаты, аркер, большая кухня - столовая. Два санузла. В квартире есть сауна, много гардеробных и подсобных помещений. Два входа. (Excellent layout - hallway - entrance, spacious living room with a working fireplace, three large proportional rooms, archway, large kitchen-dining room. Two bathrooms. There is a sauna, many wardrobes and utility rooms. Two entrances.)
- 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. (Total area 196.7 sq.m, living - 105.7 sq.m, kitchen-dining 23.7 sq.m. Bathroom area 23.5 sq.m. Ceiling height 3.12 m.)
- Проведена полная реконструкция с установкой самых современных инженерных сетей, реставрацией камня. Отделка уровня De Luxe. (Full reconstruction with installation of the most modern engineering networks, restoration of stone. Finishing at De Luxe level.)
- Квартира оснащена эксклюзивной бытовой техникой, системой кондиционирования, Интернет, спутниковым ТВ, фильтрами очистки воды. (The apartment is equipped with exclusive household appliances, air conditioning system, Internet, satellite TV, water filters.)
- Вход с улицы. Отремонтированная парадная с лепными украшениями. Лифта нет. (Entrance from the street. Restored entrance with decorative elements. No elevator.)
- В доме организовано ТСЖ. (An HOA is organized in the house.)
- Круглосуточная охрана. (24-hour security.)

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website domofond.ru. The listing is for a 4-room apartment (4-комнатная квартира) located at Tavricheskaya ul. 1, Smolynskoye, Saint-Petersburg. The price is 55,000,000 RUB. The listing includes details such as the type of object (secondary), area (200 m²), and date of publication (04/02/2017). It also features a map showing the location relative to nearby metro stations like Chernyshevskaya, Maykovskaya, and Ploshchad' Vosstaniya.

55 000 000 ₽ 4-комнатная квартира на продажу
В ипотеку за 894 608 ₽/мес.
Таврическая ул.1, Смольнинское, Санкт-Петербург
Чернышевская 1,09 км

Включить автопоиск
В избранное

Круглосуточная охрана.
Парковка в закрытом дворе.
Прекрасное предложение для успешных и состоятельных людей, ценящих комфорт и роскошь!

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Онлайн-проверка юридической чистоты квартиры
Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 55 000 000 ₽	Тип объекта: Вторичная
Цена за м²: 275 000 ₽	Площадь: 200 м²
Тип: Квартира	Дата обновления объявления: 25/01/2019
Комнаты: 4	Дата публикации объявления: 04/02/2017
Материал здания: Кирпич	Номер в каталоге: 177722316
Этаж: 4/6	

Расположение

Таврическая ул.1, Смольнинское, Санкт-Петербург
Смольнинское

- Чернышевская 1,1 км
- Площадь Восстания 1,4 км
- Маяковская 1,7 км
- Санкт-Петербург-Главный 1,8 км
- Площадь А. Невского 11,9 км
- Санкт-Петербург-Финляндский 2,2 км

https://www.domofond.ru/4-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt_peterburg-177722316

По информации агента компании МИР КВАРТИР-Элит (тел. 8 812 777-12-20), полученной 01.02.2019 г., состояние отделки квартиры – ремонт «дворцового типа». Общая площадь квартиры – 196,7 кв.м. Вид из окон – на улицу Таврическую и во двор. Цена предложения – 55 000 000 руб.

Объект-аналог № 5

Продажа четырехкомнатной квартиры, Центральный район, метро Чернышевская, улица Рыльева 20

Галина Матиевская профессионал
+7 812 937-37-53
+7 812 322-52-00
Адекват

Описание Фото Карта

EMLS ID: 1267021
Дата: введена 26.01.2018, изменена 14.01.2019
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Центральный Район ул. , 20
Метро: Чернышевская (пеш 2м) 230 м.
Кол-во комнат: 4
Тип сделки: Прямая продажа
Цена: 50 000 тыс. руб. (232 тыс. руб./м²)

Собственность: Частная
Планировка: Изолированная
Общая пл.: 215.30 м²
Жилая пл.: 111.20 м²
Пл.комнат: 25.9+36.4+22.2+26.7 м²
Кухня: 60.30 м²
Прихожая: 15.60 м²
Коридор: 21.40 м²
Здание: Кирпичный, Старый фонд (гп. 1913.)
Этаж: этаж 2/7; пологок 3.42 м.; лифт
Телефон:
Санузлы: 2
Балкон: Эркер
Пол: Паркет
Ремонт: Евроремонт
Ванна: Совмещенная
Гор.вода: Теплоцентр
Мусоропровод: Нет
Вход: С улицы
Вид из окон: На улицу и во двор
Плита: газовая

Примечание

Продается уникальная квартира на улице Рыльева в центре города Рядом м. "Чернышевская", консульства Литвы, Болгарии, Индии, Спасо-Преображенский собор, Таврический парк. Вся инфраструктура: школы, магазины, рестораны, бары, кафе, музеи, в близкой доступности расположены Невский и Пискаревский проспекты.

В квартире огромная кухня-гостиная, два санузла. Окна выходят на две стороны. Выполнен качественный ремонт по индивидуальному проекту: шикарные обои, лепнина, камин, эркер. Подъезд с ремонтом и охраной. 2 машино-места для парковки.
Прямая продажа!

Расположение от метро:

- Чернышевская 230 метром
- Маяковская 1230 метром
- Восстания пл. 1230 метром
- Ленина пл 1620 метром
- Владимирская 1840 метром

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

Продажа квартир - улица Рыльева 20 город Санкт-Петербург:

Адрес	Кол-во комнат Общ./Жил./Вух/Кор./Прях	Этаж Лифт	Цена тыс.руб.	Агент	Телефон
Центральный Район, ул. Рыльева ул., 20 Чернышевская (пеш 20м)	5 комн. общ.155.00 , жил.108.00 (32.3+20.8+21.2+25.6+8.1) , клп.16.90	5/7 Есть	19600 (126 м²)	Новад Невскова Л.Е.	+7 812 915-70...
Центральный Район, ул. Рыльева ул., 20 Чернышевская (пеш 2м)	4 комн. общ.215.30 , жил.111.20 (25.9+36.4+22.2+26.7) , кух.60.30	2/7 Есть	50000 (232 м²)	Адекват Матиевская Г.Н.	+7 812 937-37...

Продажа квартир - улица Рыльева 20 город, Санкт-Петербург | вверх

новостройки на EMLS:

- ArtStudio
- VEREN PLACE советская
- Царская столица
- Николаевский ансамбль
- Русский дом

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

По информации агента компании Адекват (Галина Матиевская, тел. +7 812 937-37-53), полученной 01.02.2019 г., состояние отделки квартиры – ремонт «дворцового типа». Вид из окон – на улицу Рыльева и во двор. Цена предложения – 50 000 000 руб.

Объекты-аналоги для квартиры № 28

Объект-аналог № 1

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

Юлия Короткова профессионал
+7 921 954-36-90
+7 812 335-02-01
Невский Альянс

Описание
EMLS ID: 757126
Дата: введена 15.07.2015, изменена 21.01.2019
100 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Центральный район, Марата ул., 8
Метро: Маяковская (пеш 2м) < 340 м.
Кол-во комнат: 3
Тип сделки: Встречка
Цена: 10 500 тыс.руб. (90 тыс.руб./м²), ипотека

Собственность: Приват
Планировка: Изолированная
Общая пл.: 117,26 м²
Жилая пл.: 65,00 м²
Пл.комнат: 14+22+29 м²
Кухня: 14,30 м²
Прихожая: 10,00 м²
Коридор: 22,00 м²

Здание: Кирпичный. Старый фонд. Без КР (гп. 1876.)
Этаж: этаж 4/6; потолок 3.40 м.; лифт
Телефон: Есть
Санузел: Раздельный
Балкон: Нет
Пол: Паркет
Ремонт: Без ремонта
Ванна:
Гор.вода: Газовая колонка
Мусоропровод: Нет
Вход: Со двора
Вид из окон: Во двор
Панора:

Примечание
Торг: Встречная покупка (легкая), более 3-х лет собственности, не коммунальная квартира, детей собственников нет. Квартира солнечная, первая половина дня, односторонняя теплая. Состояние нормальное. 2 входа в квартиру. В ванной поменяны трубы, в кухне - стяжка. Косметический ремонт дома и подъезда. Квартиры соседней отдельной, не коммунальные. Соседи все приличные. Возможность парковки в дворе.

Расположение от метро:
Маяковская 340 метром
Восстания пл 340 метром

ИНФОРМЕРЫ
Юлия Короткова профессионал
+7 921 954-36-90
+7 812 335-02-01
Невский Альянс

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

новостройки на EMLS:

81 КВАРТИР	8 КВАРТИР	167 КВАРТИР	28 КВАРТИР	25 КВАРТИР

Продажа квартир - улица Марата город Санкт-Петербург:

Адрес	Кол-во комнат Общ/Жил/Кух/Кор/Прих	Этаж Лифт	Цена тыс.руб.	Агент	Телефон

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

По информации агента компании Невский Альянс (Юлия Короткова, тел. +7 921 954-36-90), полученной 01.02.2019 г., состояние отделки квартиры – удовлетворительное. Цена предложения – 10 500 000 руб. Встречная покупка подобрана.

Объект-аналог № 2

10 000 000 ₽ + 4-комнатная квартира на продажу
8 в ипотеку за 71 728 ₽/мес.
Выбрать ипотечную программу

4-комнатная квартира на продажу
улица Рубинштейна дом 26, Владимирский округ, Санкт-Петербург
Достоевская 160 м

В избранное
Получать похожие объявления

Наталья
Размещает объявления: 7 лет 11 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 0

8 906 250-43-44

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 8 906 250-43-44

Многокомн. квартира, 122 м², 5/5 эт.

10 000 000 ₽ + 4-комнатная квартира на продажу
8 в ипотеку за 71 728 ₽/мес.
Выбрать ипотечную программу

4-комнатная квартира на продажу
улица Рубинштейна дом 26, Владимирский округ, Санкт-Петербург
Достоевская 160 м

Включить автопоиск
В избранное

Многокомн. квартира, 122 м², 5/5 эт.

Продается четырёхкомнатная квартира-гребёнка в старом фонде в центре Петербурга, кап ремонт в 1956 году, перекрытия железобетонные. Высота потолка 3,1 метра. Последний 5 этаж, наверу чердачный этаж. Без лифта. Окна на юго-запад в большой зелёный двор, вход со двора. Общая площадь: 122,1 комнаты 16, 24, 19, 25м². Кухня 10м². Ванная и туалет раздельные, газ колонка. Квартира коммунальная, под расселение, встреча легкая.4 собственника.Ремонт требуется.81970 руб/м²

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Онлайн-проверка юридической чистоты квартиры

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 10 000 000 ₽	Площадь: 122 м ²
Цена за м ² : 81 967 ₽	Площадь кухни (м ²): 12 м ²
Тип: Квартира	Жилая площадь (м ²): 84 м ²
Комнаты: 4	Дата обновления объявления: 27/01/2019
Материал здания: Кирпич	Дата публикации объявления: 09/05/2017
Этаж: 5/5	Номер в каталоге: 183000540
Тип объекта: Вторичная	

Информация о доме

Год постройки: 1822	Кол-во лифтов: 2
Тип: Многоквартирный дом	Перекрытие: Смешанные
Признак аварийным: нет	Стены: Каменные, кирпичные
Макс. этажности: 6	Мусоропровод: нет
Мин. этажности: 5	Отопление: Центральное
Количество подъездов: 4	Газ плита: да

<https://www.domofond.ru/4-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt-peterburg-183000540>

По информации продавца (Наталья, тел. 8 906 250-43-44), полученной 01.02.2019 г., состояние отделки квартиры – удовлетворительное. Общая площадь квартиры – 122,1 кв.м. Цена предложения – 10 000 000 руб. Встречные покупки подобраны.

Объект-аналог № 3

The screenshot shows a real estate listing on the EMLS.RU website. The main heading is "Продажа пятикомнатной квартиры, Центральный район, метро Владимирская, Колокольная улица 5". The listing is presented by "Виктор Исаев" (Victor Isaev), a professional agent from "Торговый Дом Недвижимости".

Key details from the listing:

- EMLS ID:** 418847
- Address:** Санкт-Петербург адм.ц., Центральный Колочьяная ул., 5
- Metro:** Владимирская (пеш 5м) > 160 м
- Rooms:** 5
- Type of deal:** Встречка
- Price:** 15 450 тыс. руб. (86 тыс. руб./кв.м), ипотека
- Ownership:** Частная (с/ем.-б./жил.-4.)
- Planning:** Изолированная
- General area:** 179.00 м²
- Living area:** 120.80 м²
- Room breakdown:** Пл.комнат: 28.70+25.30+21.50+23.20+22.10 м²; Кухня: 15.10 м²; Прихожая: 9.00 м²; Коридор: 19.70 м²
- Building:** Кирпичный, Старый фонд (г.п. 1875.)
- Floor:** Этаж: этаж 3/6, потолки 3.28 м., лифт
- Telephone:** Нет
- Sanitary:** Раздельный
- Balcony:** Нет
- Flooring:** Паркет
- Repair:** Без ремонта
- Bathroom:** Отдельная
- Gas supply:** Газовая колонка
- Waste disposal:** Нет
- Entrance:** Со двора
- View from windows:** Во двор
- Plinth:** (blank)

Remarks (Примечание): Отл. место под мини гост. 2 входа. Вход с первого двора. Окна в первый и второй двор.

The listing includes a floor plan image and a map showing the location near the Vladimirskaya metro station and Kolokol'naya Street.

<https://emls.ru/fullinfo/1/418847.html>

По информации агента компании Торговый Дом Недвижимости (Виктор Исаев, тел. +7 911 914-41-27), полученной 01.02.2019 г., квартира – коммунальная. Состояние отделки квартиры – удовлетворительное. Цена предложения – 15 450 000 руб. Встречные покупки подобраны.

Объект-аналог № 4

Продажа четырехкомнатной квартиры, Центральный район, метро Владимирская, улица Марата 43

Владислав Новиков профессионал

+7 909 588-57-77
+7 812 640-00-55
АН Панорама

Описание Фото Карта

EMLS ID: 1431357
Даты: введена 11.12.2018, изменена 24.01.2019
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Центральный Марата ул., 43
Метро: Владимирская (пеш 5м) 330 м.
Кол-во комнат: 4
Тип сделки: Встреча
Цена: 10 500 тыс. руб. (79 тыс. руб./м²), ипотека
Собственность: Частная
Планировка: Изолированная
Общая пл.: 132.20 м²
Жилая пл.: 62.60 м²
Пл.комнат: 26.10+22.10+17.50+17.10 м²
Кухня: 10.40 м²
Прихожая: 17.00 м²
Коридор: 32.20 м²
Здание: Кирпичный, Старый фонд с КР (г.в. 1880, кат.р. 1983)
Этаж: этаж 4/5; потолок 3.50 м.;
Телефон: Есть
Санузел: Раздельный
Балкон: Нет
Пол: Паркет
Ремонт: Косметический
Ванна: Продольная
Гор.вода: Газовая колонка
Мусоропровод: Нет
Парковка: Открытая
Вход: С улицы
Вид из окон: Во двор
Плита: газовая

Примечание

Квартира:
- Четырехкомнатная с изолированной планировкой, большими комнатами (26.1+22.1+17.5+17.1 метров) и высокими потолками (3.5 метра)
- Проведен косметический ремонт.

Примечание

Квартира:
- Четырехкомнатная с изолированной планировкой, большими комнатами (26.1+22.1+17.5+17.1 метров) и высокими потолками (3.5 метра)
- Проведен косметический ремонт.
- Вход на лестницу улицы Марата
- Окна смотрят на закрытый двор без шумов.
- Достаточно светло в течение дня, т.к. верхний этаж.

Дом:
- После реконструкции и капитального ремонта
- Несущие наружные стены толщиной 2.5-3.5 кирпича.
- Полные железобетонные перекрытия.
- Крыша покрыта оцинкованной сталью (не протекает).
- Водоснабжение по трубопроводу из оцинкованной стали.
- Кирпичные дымоотводные каналы.
- Широкая лестница с низкими ступеньками.
- Спокойные соседи.

Инфраструктура:
- В шаговой доступности торгово-развлекательные комплексы (Галерея и др.), универсамы, места для молодежного досуга, театры, вокзалы, школы, дет. сады.
- В ближайшем радиусе восемь станций метро (от 5 до 15 минут пешком).

Допустима разнообразная перепланировка, имеются готовые решения.
Встречная покупка подобрана.
В квартире никто не проживает.
Торг уместен по итогу переговоров.

Владислав Новиков профессионал

+7 909 588-57-77
+7 812 640-00-55
АН Панорама

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

Расположение от метро:

65	Достовская	330 метров
66	Владимирская	330 метров
68	Литовский пр.	510 метров
69	Звангородская	660 метров
60	Васстания пл.	940 метров

Продается 2 в.кв. Панорама ул. 21 5450 тыс.руб.
Все объекты дня

https://emls.ru/fullinfo/1/1431357.html

По информации агента компании АН Панорама (Владислав Новиков, тел. +7 909 588-57-77), полученной 01.02.2019 г., состояние отделки квартиры – удовлетворительное. Цена предложения – 10 500 000 руб.

Объект-аналог № 5

Ирина Килеева профессиональная

+7 921 184-83-05
+7 921 932-70-42
+7 812 576-06-40

Горжилобмен

Паспорт на квартиру
Адрес: Санкт-Петербург, Килеевская улица
Этаж: 3/6, поглоток 3.45 м., лифт

1. Общие сведения о квартире
Общая площадь: 159.30 м²
Жилая площадь: 116.00 м²
Пл.комнат: 25.4+28+23.2+13+26.4 м²
Кухня: 14.70 м²

II. Характеристики квартиры

№	Площадь	Площадь	Площадь	Площадь	Площадь
1	1	25.4	28	23.2	13
2	2	26.4	14.7	116	159.3
3	3	116	159.3	159.3	159.3
4	4	159.3	159.3	159.3	159.3
5	5	159.3	159.3	159.3	159.3
6	6	159.3	159.3	159.3	159.3
7	7	159.3	159.3	159.3	159.3
8	8	159.3	159.3	159.3	159.3
9	9	159.3	159.3	159.3	159.3
10	10	159.3	159.3	159.3	159.3

Ирина Килеева профессиональная

<https://emls.ru/fullinfo/1/1232877.html>

По информации агента компании Горжилобмен (Ирина Килеева, тел. +7 921 184-83-05), полученной 01.02.2019 г., состояние отделки квартиры – удовлетворительное. Цена предложения – 12 030 000 руб.

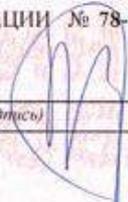
ПРИЛОЖЕНИЕ 6

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи 01.03.2010

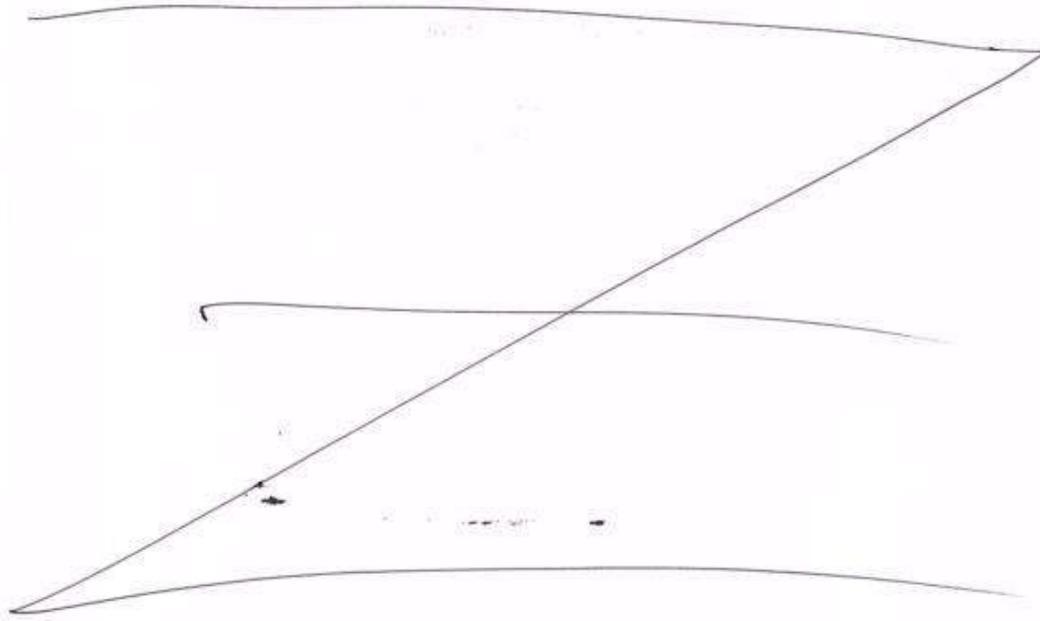
Документы, на основании которых зарегистрировано право	Договор купли-продажи квартиры от 11.02.2010, Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "БАЛТИНВЕСТ-Российская недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "БАЛТИНВЕСТ УК", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №1666-94199143 от 10.12.2009, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "БАЛТИНВЕСТ-Российская недвижимость" под управлением ООО "БАЛТИНВЕСТ УК", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №1666-94199143-1 от 21.01.2010, Сделка зарегистрирована 01.03.2010 № 78-78-01/0096/2010-385		
Субъект (субъекты) права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "БАЛТИНВЕСТ - Российская недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "БАЛТИНВЕСТ УК"		
Вид зарегистрированного права	общей долевой собственности		
Описание объекта права	Квартира		
	Этаж	3	Площадь, м ²
	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 ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ 01.03.2010 СДЕЛАНА ЗАПИСЬ РЕГИСТРАЦИИ № 78-78-01/0096/2010-395			
РЕГИСТРАТОР	 (подпись)		Козлова В.В.
78-АД	700253		

78-78-01/0096/2010-395 01.03

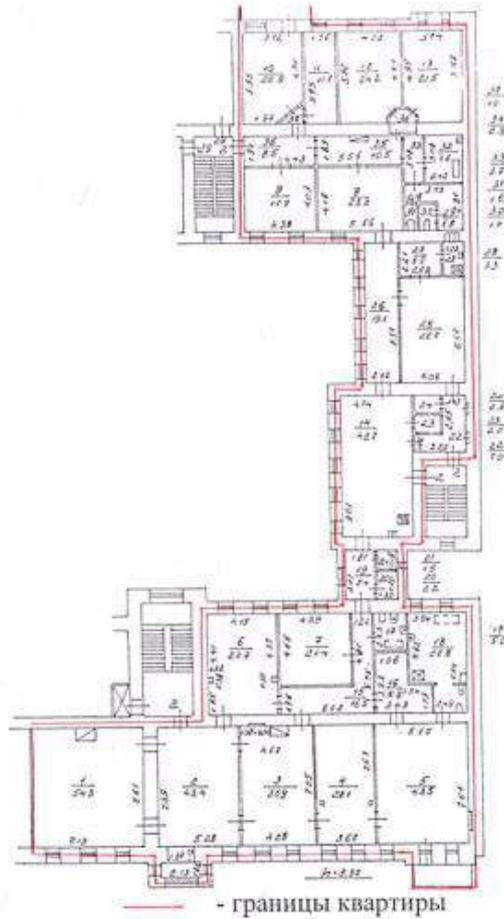
III. Экспликация к плану квартиры

Приложение 1

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



IV. План квартиры



Дополнительные сведения:

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

Паспорт составлен по состоянию на 25 Июня 2008 г.

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

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"

ПИБ Центрального района



/Чаузова Г.С./

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

Памятка владельцу:

1. Паспорт на квартиру является обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации прав (ст. 17 Федерального закона от 01.07.07 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).
2. Переустройство и перепланировка жилого помещения подлежат утверждению в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, распоряжением мэра Санкт-Петербурга от 22.08.94 № 872-р «О переустройстве и перепланировке квартир».
- Право на осуществление переустройства и перепланировки принадлежит собственнику помещения или уполномоченному им лицу.
- Переустройство и перепланировка жилых помещений могут производиться только на основании согласованных в установленном порядке проектов.
- Заявления на осуществление переустройства и перепланировки вместе с проектной документацией и иными необходимыми документами подаются на рассмотрение районной межведомственной комиссии, которая выносит решение о согласовании переустройства и перепланировки.
- Приемка выполненных работ по переустройству и перепланировке жилых помещений осуществляется районной межведомственной комиссией.
- Самовольное переустройство и перепланировка жилых помещений, использование их не по назначению влечет ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.