



ООО «АБК-КОНСАЛТ»

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

ОТЧЁТ № 110-1/19

об оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости
(квартиры)



Адрес объекта оценки: г.Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 5, литера А, кв. 2

Дата проведения оценки: 01 августа 2019 года

Дата составления отчёта: 01 августа 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	5
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	9
4.	ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
4.1.	ПРОЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ, ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	10
5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	12
6.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	14
7.	ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
8.	ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ	19
9.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
9.1.	ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
9.2.	АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ НЕЗАВИСИМОГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА ОТДЕЛЬНО ОТ ИНЫХ АКТИВОВ	25
10.	АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	26
10.1.	АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ.....	26
10.2.	ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ- АПРЕЛЕ 2019 ГОДА	31
10.3.	АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	33
10.3.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА	34
10.3.2.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.....	35
10.3.3.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	43
10.3.4.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.....	46
11.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА	47
12.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	48
12.1.	ПРОВЕДЁННЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ	48
12.2.	ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ.....	48
13.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	49
14.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	51
15.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ.....	75
16.	СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.....	76
17.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	77
17.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	78
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1	79
	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРОДАЖЕ КВАРТИР)	80
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2	92

Исх. №110-1/19

Дата: 01 августа 2019 г.

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

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Тема: Определение рыночной (справедливой) стоимости
объекта недвижимости (квартиры)

Уважаемая Анастасия Сергеевна!

В соответствии с Заданием на оценку №3 от 17.07.2019 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», специалистами ООО «АБК-Консалт» была произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости:

Наименование объекта оценки	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемые права
Квартира	г.Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 5, литера А, кв. 2	78:31:0001225:2034	591,1	Право собственности

по состоянию на 01 августа 2019 года.

Все разделы отчета посвящены единой цели – определению 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», и не могут трактоваться отдельно, а только в контексте полного текста отчёта, с учетом принятых допущений и ограничений.

Оценка произведена 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 не заложен и не обременён долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование.

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

Основываясь на расчётах, анализе рынка, профессиональном опыте, Оценщик пришел к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость объекта недвижимости (квартиры), расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 5, литера А, кв. 2, по состоянию на 01 августа 2019 года составляет, округленно (НДС не облагается)*:

82 400 000 (ВОСЕМЬДЕСЯТ ДВА МИЛЛИОНА ЧЕТЫРЕСТА ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

* 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).

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»



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Т.Н. Коростелова', written over a horizontal line.

/Коростелева Т.Н./

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Наименование объекта оценки	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
	Квартира	г.Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 5, литера А, квартира 2	78:31:0001225:2034	591,1
	<p>Квартира, расположенная по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 5, литера А, квартира 2, кадастровый номер 78:31:0001225:2034.</p> <p>Квартира расположена на 3 этаже, состоит из 13 комнат, общей площадью 591,1 кв.м., жилой площадью 373,5 кв.м.</p> <p>Общие сведения о строении литера А: год постройки: 1896, этажность: 5 (2-4-5, в том числе цокольный этаж), подвал, материал стен: кирпичные.</p> <p>Данные указаны в соответствии с Техническим паспортом на квартиру, инвентарный номер 562/17, изготовленным Филиалом ГУП «ГУИОН» ПИБ Центрального района Санкт-Петербурга, дата изготовления: 27.03.2017 г.</p>			
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.			
Данные о перепланировке/переоборудовании	Произведено объединение квартир № 2 и № 28 согласно утвержденного МВК Центрального района проекта (протокол № 38 от 13.12.2007 г.) и акта приемки работ от 26.02.08 г. Вновь образованной квартире присвоен № 2. В результате перепланировки общая площадь квартиры составила 591,1 кв.м, жилая – 373,5 кв.м. Наружные границы объекта не изменились.			
Основание для проведения оценки	Задание на оценку №3 от 17.07.2019 г. к договору на проведение оценки №119-БО от 30.10.2009 г.			
Дата оценки	01 августа 2019 года			
Дата осмотра	31 июля 2019 года			
Номер и дата отчета	№ 110-1/19 от 01 августа 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	Оценщик и ООО «АБК-Консалт» гарантируют независимость в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			

Оценщика	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) стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, НДС не облагается*	82 400 000 (ВОСЕМЬДЕСЯТ ДВА МИЛЛИОНА ЧЕТЫРЕСТА ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ
Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки после согласования, НДС не облагается*	82 400 000 (ВОСЕМЬДЕСЯТ ДВА МИЛЛИОНА ЧЕТЫРЕСТА ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

* 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

Настоящая оценка произведена в соответствии с утвержденным заданием на проведение работ согласно Заданию на оценку №3 от 17.07.2019 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». Ниже приводится текстовая часть задания на оценку №3 от 17.07.2019 г. к договору на проведение оценки №119-БО от 30.10.2009 г.

	Наименование объекта оценки	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
	Квартира	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 5, литера А, квартира 2	78:31:0001225:2034	591,1
Объект оценки, состав объекта оценки, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	<p>Квартира, расположенная по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 5, литера А, квартира 2, кадастровый номер 78:31:0001225:2034.</p> <p>Квартира расположена на 3 этаже, состоит из 13 комнат, общей площадью 591,1 кв.м., жилой площадью 373,5 кв.м.</p> <p>Общие сведения о строении литера А: год постройки: 1896, этажность: 5 (2-4-5, в том числе цокольный этаж), подвал, материал стен: кирпичные.</p> <p>Данные указаны в соответствии с Техническим паспортом на квартиру, инвентарный номер 562/17, изготовленным Филиалом ГУП «ГУИОН» ПИБ Центрального района Санкт-Петербурга, дата изготовления: 27.03.2017 г.</p>			
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «БАЛТИНВЕСТ – Российская недвижимость» (далее именуется - Фонд)			
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки. Результатом оценки является итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.			
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты настоящей оценки будут использованы в целях, предусмотренных статьей 37 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах", в том числе для определения стоимости имущества, составляющего Фонд.			
Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".			
Дата оценки	«01» августа 2019 г.			
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 социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. 8. Информация, полученная Оценщиком от третьих лиц и прочих источников информации, 			

	<p>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.

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

В соответствии с п. 9 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» под допущением понимается предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки.

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

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

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

4.1. Прочие обременения, допущения, ограничивающие условия

1. Объект оценки образован в результате соединения ранее самостоятельных квартир № 2 и № 28. На момент осмотра выявлено, что часть объекта оценки (бывшая квартиры № 28) находится в неудовлетворительном состоянии, поэтому для расчетов стоимости объекта Оценщик счел необходимым разделить пространство объединенной квартиры на две составляющие: бывшая квартира № 28 – 163,5 кв.м и бывшая квартира № 2 – 427,6 кв.м и выполнить расчеты отдельно по каждой квартире. Итоговая стоимость объекта оценки получена путем сложения стоимостей этих двух составляющих.
2. При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременён долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование.
3. МСФО 13 требует использовать цены основного рынка (principal market) при оценке справедливой стоимости активов на основе наблюдаемых рыночных данных. Основной рынок для актива (или обязательства) это наиболее ликвидный рынок, то есть тот, где заключается наибольшее количество сделок купли-продажи для оцениваемого актива (обязательства). Цены основного рынка являются наиболее репрезентативными для оценки справедливой

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

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки	<p>Общество с ограниченной ответственностью «БАЛТИНВЕСТ УК» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «БАЛТИНВЕСТ - Российская недвижимость» ИНН 7842302012 КПП 783501001 ОГРН 1047855051595. Дата присвоения ОГРН: 02.08.04г. Расчетный счет 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.</p>
Сведения об Оценщике	<p><u>Оценщик, работающий на основании трудового договора:</u> Брель Олег Григорьевич Место нахождения Оценщика: 197342, г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, лит. А, оф. 322. Почтовый адрес: 197342, г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, лит. А, оф. 322. тел.: +7 (812) 335-11-21, +7 (812) 335-11-20, e-mail: 3351120@mail.ru.</p> <p><u>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> Брель Олег Григорьевич является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) (№0001 от 28.06.07г в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков). № согласно реестру: 917. Дата включения в реестр: 24.10.07г. Место нахождения СМАО: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1, 5-й этаж.</p> <p><u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка активов, бизнеса и инвестиций» (специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)») ИП № 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. <p><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.</p> <p><u>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> <u>Общество с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК-Консалт»):</u> ИНН 7805299516 КПП 781401001 ОГРН 1047808020259. Дата присвоения ОГРН 13.04.04г. Место нахождения: 197342, г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, лит. А, оф. 322 тел.: +7 (812) 335-11-21, +7 (812) 335-11-20 На основании Свидетельства № 465, выданного 07.11.2005 г., Общество с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК-Консалт») является членом ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО».</p> <p><u>Сведения о страховании гражданской ответственности Общества с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК - Консалт»):</u> В соответствии с сертификатом к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-191-087826/18 от 13.12.2018г. гражданская ответственность Общества с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК-Консалт») застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ». Общий лимит ответственности: 100 млн. руб.</p>

	Период страхования: с 01.01.2019г. по 31.12.2019г. включительно. Страховое покрытие: действует на всей территории Российской Федерации.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Рыночная (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. 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: Держинского, 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 Кировной).</p> <p>«Сталинские» дома в пределах района встречаются намного чаще, чем дома последних десятилетий строительства: на улице Бонч-Бруевича, на Советских, Тверской, Новгородской, Шпалерной, Суворовском проспекте. «Сталинки» есть и на Староневском проспекте, на Таврической улице. А вот бывший Куйбышевский район их почти не имеет. В Центральном районе много домов, построенных в начале 30-х годов нашего века (например, по ул. Шпалерной – неинтересных архитектурно и с неудобными планировками).</p> <p>Дома, построенные в первой половине XIX века можно найти в районе станции метро «Чернышевская». Жилье здесь считается довольно престижным, во-первых, из-за приличного качества (в отличие от Советских улиц – рабочих районов – здесь строились «барские» дома), во-вторых, из-за близости консульств. Последнее обстоятельство, по мнению горожан, серьезно влияет на тишину и порядок на улицах.</p> <p>Престижность района Смольного определяет территориальная близость к городской администрации. Там относительно много жилья, построенного уже при советской власти. «Жилой» треугольник ограничивается Шпалерной, Таврической улицами и Суворовским проспектом плюс несколько кварталов вдоль Новгородской улицы. Встречаются здесь «сталинки», активно идет современное строительство. Эта часть отделена от остального района «промзоной», куда также можно отнести территорию бывшего училища связи и прочие нежилые сооружения.</p> <p>Район Советских улиц, носивший некогда название Пески. Это бывшие рабочие кварталы, дома здесь строились, как правило, невысокого качества. Некоторая часть старой застройки давно снесена. На освободившихся площадях строили более современные дома: есть немного «сталинок», а по Мытнинской улице – жилье 1970-1990-х годов постройки.</p> <p>В последние годы активно ведется «точечная» уплотнительная застройка внутри исторических кварталов современными домами повышенной комфортности (например, ул. Тверская, Шпалерная, Восстания, Невский пр., Суворовский пр.), а строительная корпорация Возрождение Санкт-Петербурга ведет строительство элитного жилого и делового квартала («Парадный квартал») – в микрорайоне, образованном улицами Радищева, Кировной, Парадной и Виленским переулком.</p> <p>Экология района. Зеленые насаждения в общей площади района занимают 18,5% – это Летний, Михайловский и Таврический сады, а также скверы.</p> <p>Загрязнение почв очень неоднородное. «Весьма интенсивное» (максимальное по городу) – часть бывшего Смольнинского района, примыкающая к Неве. Концентрация вредных</p>

	<p>веществ доходит до более чем в 30 крат выше допустимой. Остальная часть Смольнинского района, часть бывших Дзержинского (у станции метро «Чернышевская») и Куйбышевского – «умеренное» и «интенсивное» загрязнение (от 5 до 30 крат превышения).</p> <p>Основной источник загрязнения воздуха – транспорт. Наиболее загрязнен воздух над центральными магистралями района – Невским, Староневским, Лиговским и Литейным проспектами. Загрязнение атмосферного воздуха почти однородно во всем районе: более 3-х ПДК.</p> <p>Наиболее шумные магистрали: начало Литейного проспекта, Невский проспект и часть Суворовского, Лиговский, Владимирский, Староневский проспекты.</p> <p>Радиационная обстановка – средняя в пределах города.</p> <p>Транспортное сообщение по району.</p> <p>Всю территорию района от Дворцовой набережной у Адмиралтейства и до Александровской лавры пересекает Невский проспект, длина которого 4,5 километра. Невский проспект пересекают: набережные реки Мойки и канала Грибоедова, Садовая улица, набережная реки Фонтанки, Литейный проспект и продолжающий его Владимирский проспект, Лиговский проспект и Полтавская улица. Кроме того, к Невскому проспекту справа и слева подходит 16 улиц. К основным транспортным магистралям относится, также, и Суворовский проспект.</p> <p>На территории района расположено 11 станций метрополитена:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Кировско-Выборгская линия (1) – «Чернышевская», «Площадь Восстания», «Владимирская»; • Московско-Петроградская линия (2) – «Невский проспект»; • Невско-Василеостровская линия (3) – «Площадь Александра Невского-1», «Маяковская», «Гостиный двор»; • Правобережная линия (4) – «Достоевская», «Лиговский проспект», «Площадь Александра Невского-2»; • Фрунзенско-Приморская линия (5) – «Адмиралтейская».
Местоположение в микрорайоне	Объект оценки расположен в микрорайоне, ограниченном улицей Рубинштейна, Графским переулком, набережной реки Фонтанки и Невским проспектом.
Преобладающая застройка микрорайона	Жилой фонд представлен домами старого фонда с капремонтом и без капитального ремонта.
Транспортная доступность	10-15 минут пешком до станций метро «Владимирская», «Достоевская», «Маяковская», «Площадь Восстания», «Гостиный Двор», «Невский проспект».
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1,5 км)	<ul style="list-style-type: none"> • Детские сады № 25, 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, 3М, 3МБ, 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> <p>По улице Рубинштейна имеются подъездные пути непосредственно к жилому дому.</p>

	Состояние твердых покрытий подъездных путей хорошее.
Состояние прилегающей территории	Территория двора закрыта металлическими воротами с домофоном.
Экологическая обстановка	Удовлетворительная

Местоположение оцениваемого объекта более наглядно отражено на фрагменте карты г. Санкт-Петербурга на рис. 1.

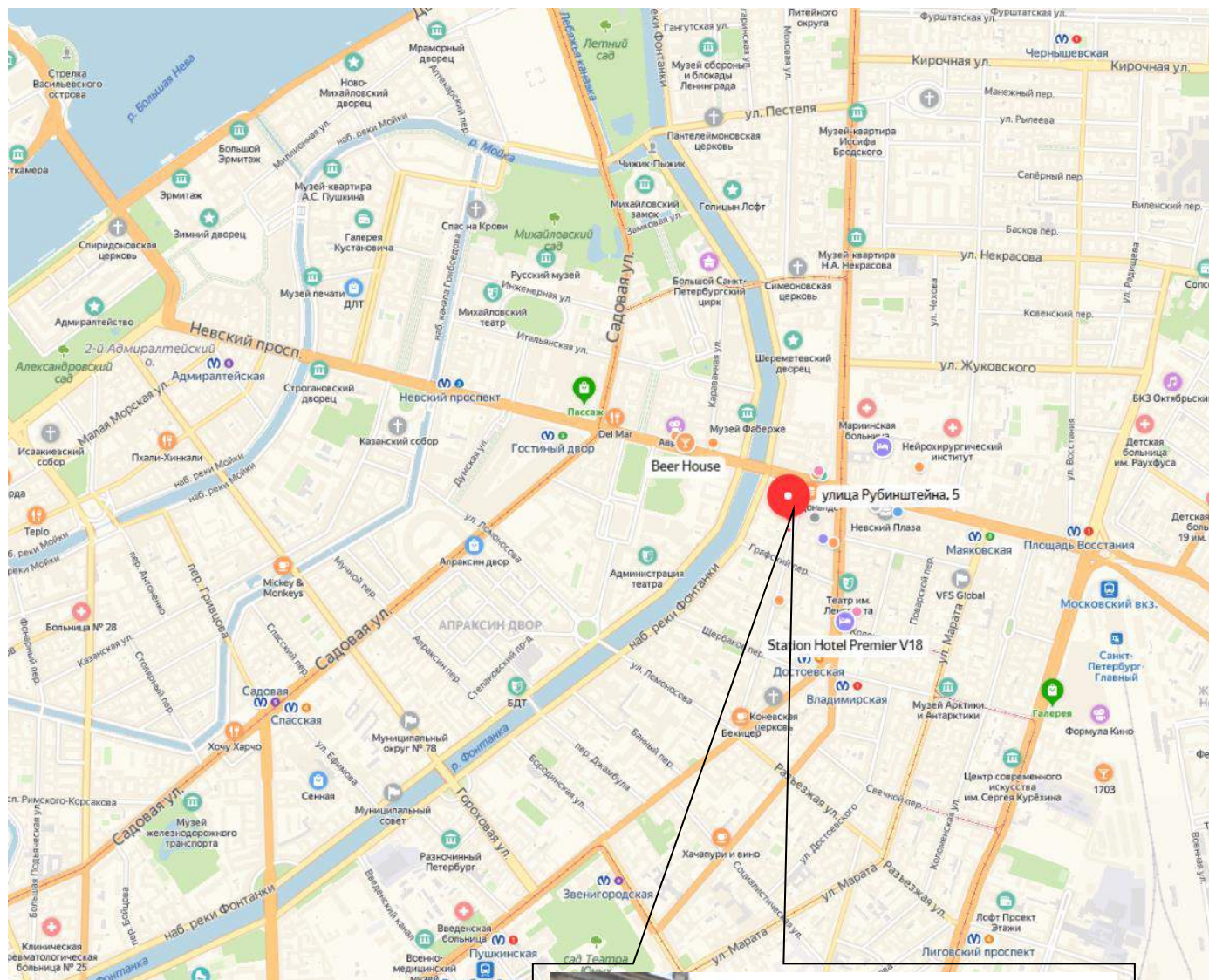


Рис. 1. Местоположение объекта оценки



8. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

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

1. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/2273409927 от 18.07.2019г.;
2. Свидетельства о государственной регистрации права собственности серия 78-АД № 700253 от 01.03.2010г.;
3. Паспорта на квартиру от 02.07.2008 г.,
4. Технического паспорта на квартиру, инвентарный номер 562/17, изготовленного Филиалом ГУП «ГУИОН» ПИБ Центрального района Санкт-Петербурга, дата изготовления: 27.03.2017 г.

а также данных визуального осмотра и фотофиксации 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
Материал фундаментов	Ленточные бутовые на сложном или цементном растворе (по данным государственного портала «Наш Санкт-Петербург», http://gorod.kis.gov.spb.ru/facilities/48954/info/)
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	Отсутствуют
Нормативный износ дома	Нет данных
Дополнительная существенная информация	Парковка во дворе дома и на прилегающей территории

9. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки, назначение	Квартира, назначение – жилое
Кадастровый номер	78:31:0001225:2034
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, площадь, кв.м	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)
Балкон (лоджия)	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	ТВ-антенна, телефон
Дополнительные системы безопасности	Вход в подъезд оборудован металлической дверью с домофоном
Тип отделки (ремонта)	Часть квартиры (бывшая квартира №2) – комфортный тип отделки. Часть квартиры (бывшая квартира №28) – бюджетный тип отделки.
Состояние отделки (потребность в ремонте)	Часть квартиры (бывшая квартира №2) – ремонт не требуется. Часть квартиры (бывшая квартира №28) – требуется капитальный ремонт.
Данные о перепланировке/переоборудовании	Произведено объединение квартир №2 и №28 согласно утвержденного МВК Центрального района проекта (протокол № 38 от 13.12.2007 г.) и акта приемки работ от 26.02.08 г. Вновь образованной квартире присвоен №2. В результате перепланировки общая площадь квартиры составила 591,1 кв.м, жилая – 373,5 кв.м. Наружные границы объекта не изменились.
Дополнительная существенная информация	Окна в бывшей квартире №2 – металлопластиковые стеклопакеты, в бывшей квартире №28 – деревянные рамы. 3 входа в квартиру: один с улицы Рубинштейна и два со двора. Входные двери – металлические. Части квартиры (бывшие квартиры № 2 и № 28) разделены металлической дверью.

Фотографии объекта оценки представлены ниже (фотографии 1-26). Фотофиксация объекта оценки произведена 31 июля 2019 года.



Фотография 1. Вид дома с улицы Рубинштейна



Фотография 2. Адресный указатель дома



Фотография 3. Вход в подъезд со стороны улицы Рубинштейна



Фотография 4. Подъезд



Фотография 5. Входная дверь в квартиру



Фотография 6. Комната (помещение 1 по плану)



Фотография 7. Комната (помещение 2 по плану)



Фотография 8. Комната (помещение 3 по плану)



Фотография 9. Комната (помещение 4 по плану)



Фотография 10. Комната (помещение 5 по плану)



Фотография 11. Комната (помещение 6 по плану)



Фотография 12. Комната (помещение 7 по плану)



Фотография 13. Совмещенный санузел (помещение 18 по плану)



Фотография 14. Коридор (помещение 19 по плану)



Фотография 15. Кухня (помещение 14 по плану)



Фотография 16. Холл (помещение 25 по плану)



Фотография 17. Коридор (помещение 26 по плану)



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



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



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



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



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



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



Фотография 24. Вид из окон во двор



Фотография 25. Вид из окон на улицу Рубинштейна



Фотография 26. Вид из окон на улицу Рубинштейна

9.1. Позиционирование объекта оценки

Учитывая назначение объекта оценки, текущее использование помещения, особенности местоположения, Оценщик пришел к выводу, что объект оценки целесообразнее всего позиционировать в сегменте элитной жилой недвижимости.

9.2. 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.

10. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

10.1. Анализ социально-экономической обстановки в России

Главные выводы из анализа социально-экономического развития за январь-апрель 2019 года:

Производство товаров и услуг

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в апреле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,7%, в январе-апреле 2019 г. - 101,3%.

Индекс промышленного производства¹ в апреле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,6%, в январе-апреле 2019 г. - 102,8%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в апреле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,2%, в январе-апреле 2019 г. - 104,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в апреле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,7%, в январе-апреле 2019 г. - 102,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в апреле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в январе-апреле 2019 г. - 99,1%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в апреле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,4%, в январе-апреле 2019 г. - 102,5%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в апреле 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 316,5 млрд. рублей, в январе-апреле 2019 г. - 962,3 млрд. рублей.

Реализация продукции. В январе-апреле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельхозорганизациями основных продуктов животноводства.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в апреле 2019 г. составил 635,2 млрд рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле 2019 г. - 2086,5 млрд рублей, или 100,1%.

Жилищное строительство. В апреле 2019 г. построено 59,6 тыс. новых квартир, в январе-апреле 2019 г. - 256,9 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 10,4 млн кв. метров, или 53,3% от общего объема жилья, введенного в январе-апреле 2019 года.

Транспорт

Грузовые перевозки. В январе-апреле 2019 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 1891,0 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 876,1 млрд, автомобильного - 82,3 млрд, морского - 11,9 млрд, внутреннего водного - 9,3 млрд, воздушного - 2,2 млрд, трубопроводного - 909,2 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-апреле 2019 г. составил 158,4 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 33,9 млрд, автомобильного - 36,4 млрд, воздушного - 88,1 млрд пасс.-километров.

Рынки товаров и услуг

Оборот розничной торговли в апреле 2019 г. составил 2636,4 млрд рублей, или 101,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле 2019 г. - 10251,1 млрд рублей, или 101,7%.

В апреле 2019 г. оборот розничной торговли на 94,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,4% (в апреле 2018 г. - 94,4% и 5,6% соответственно).

В апреле 2019 г., в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,3%, непродовольственных товаров - 51,7% (в апреле 2018 г. - 48,4% и 51,6% соответственно).

¹ - 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.

Информация сформирована на основе оперативных данных респондентов о производстве товаров и объеме отгруженной продукции (работ, услуг) без учета уточнений предыдущих периодов в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству продукции в натуральном (стоимостном) выражении и динамике промышленного производства, утвержденным приказом Росстата от 23 апреля 2018 г. № 259.

соответственно).

Оборот общественного питания в апреле 2019 г. составил 128,2 млрд рублей, или 105,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле 2019 г. - 493,8 млрд рублей, или 105,8%.

В апреле 2019 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 816,3 млрд рублей, в январе-апреле 2019 г. - 3201,2 млрд рублей.

В апреле 2019 г. оборот оптовой торговли составил 6881,9 млрд рублей, или 96,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 35,3% оборота оптовой торговли.

Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России² (по методологии платежного баланса), в марте 2019 г. составил (в фактически действовавших ценах) 57,5 млрд долларов США (3742,7 млрд рублей), в том числе экспорт - 36,5 млрд долларов (2377,4 млрд рублей), импорт - 21,0 млрд долларов (1365,3 млрд рублей).

Сальдо торгового баланса в марте 2019 г. сложилось положительное, 15,5 млрд долларов (в марте 2018 г. - положительное, 15,0 млрд долларов).

В марте 2019 г. внешнеторговый оборот России со странами дальнего зарубежья составил в текущих ценах 50,5 млрд долларов США (3286,3 млрд рублей) и по сравнению с соответствующим месяцем 2018 г. снизился на 1,4%, с государствами-участниками СНГ - 7,0 млрд долларов США (456,4 млрд рублей) и снизился на 2,2%.

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России³, в марте 2019 г. составил 56,8 млрд долларов США. Экспорт составил 36,8 млрд долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 32,3 млрд долларов, в государства-участники СНГ - 4,5 млрд долларов. Импорт составил 20,0 млрд долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 17,9 млрд долларов, из государств-участников СНГ - 2,1 млрд долларов.

Товарооборот России по неэнергетическим товарам в марте 2019 г. составил 32,4 млрд долларов США, или 93,7% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе экспорт - 12,6 млрд долларов, или 89,8%, импорт - 19,8 млрд долларов, или 96,4%.

Экспорт рыбы, ракообразных и моллюсков, включая выловленные (добытые) и проданные вне зоны действия таможенного контроля, в марте 2019 г. составил 500,8 млн долларов США (111,2% к соответствующему периоду предыдущего года).

Экспорт товаров, необходимых для эксплуатации транспортных средств и обеспечения жизнедеятельности экипажей, осуществляющих международные рейсы, в марте 2019 г. составил 111,6 млн долларов США.

Удельный вес основных видов топливно-энергетических ресурсов (нефти сырой, нефтепродуктов, газа природного, угля каменного, кокса и полукокса, электроэнергии) в общем объеме экспорта в марте 2019 г. составил 62,4% (в марте 2018 г. - 58,9%), металлов (черных металлов, меди рафинированной, никеля необработанного, алюминия необработанного) - 7,3% (8,1%), машин, оборудования и транспортных средств - 5,2% (6,2%).

В общем объеме импорта доля машин, оборудования и транспортных средств в марте 2019 г. составила 47,7% (в марте 2018 г. - 47,8%).

Импорт товаров, необходимых для эксплуатации транспортных средств и обеспечения жизнедеятельности экипажей, осуществляющих международные рейсы, в марте 2019 г. составил 155,9 млн долларов США.

Экспорт и импорт услуг⁴

Экспорт услуг в 2018 г. составил 64,8 млрд долларов США (4050,0 млрд рублей) и по сравнению с 2017 г. увеличился на 12,4%, импорт услуг составил 94,7 млрд долларов США (5922,7 млрд рублей) и увеличился на 6,6%. Сальдо баланса услуг сложилось отрицательное в размере 29,9 млрд долларов США (в 2017г. - отрицательное, 31,2 млрд долларов).

Доля государств-участников СНГ в общем объеме экспорта услуг в 2018 г. составила 13,5%, импорта услуг - 6,4%.

Основной объем в структуре экспорта и импорта услуг приходится на поездки, транспортные и прочие деловые услуги.

Международные туристские потоки

В I квартале 2019 г., иностранные граждане совершили 4,3 млн туристских поездок в Россию, что на 0,7% меньше, чем за аналогичный период предыдущего года, в том числе туристы из стран дальнего зарубежья совершили 1,5 млн поездок (36,1% от общего числа), из государств-участников СНГ - 2,7 млн поездок (63,9% от общего числа).

Число туристских поездок российских граждан за границу в I квартале 2019 г. увеличилось по сравнению с I

² - Информация представлена по состоянию на 17 мая 2019 года.

³ - Информация представлена по состоянию на 13 мая 2019 г. и включает данные таможенной статистики внешней торговли и взаимной торговли с государствами-членами Евразийского экономического союза (ЕАЭС).

⁴ - Данные об экспорте и импорте услуг приведены в соответствии с шестой версией Руководства МВФ по платежному балансу и международной инвестиционной позиции (РПБ6).

кварталом 2018 г. на 3,7% и составило 7,8 млн поездок. Из общего числа выездных туристских поездок 83,7% осуществлялись в страны дальнего зарубежья и 16,3% - в государства-участники СНГ.

Демография организаций⁵

В апреле 2019 г. зарегистрировано 31,4 тыс. организаций (в апреле 2018 г. - 32,4 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 46,1 тыс. (в апреле 2018 г. - 50,7 тыс. организаций).

Инвестиции

Общий объем финансовых вложений организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков и небанковских кредитных организаций, имеющих лицензии на осуществление банковских операций, страховых организаций, негосударственных пенсионных фондов и государственных (муниципальных) учреждений) в I квартале 2019 г. составил 58,9 трлн рублей, в том числе долгосрочные финансовые вложения - 5,3 трлн рублей (9,1% от общего объема), краткосрочные - 53,6 трлн рублей (90,9%).

В I квартале 2019 г. инвестиции в нефинансовые активы (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составили 2053,0 млрд рублей, из них 98,0% приходилось на инвестиции в основной капитал.

В I квартале 2019 г. использовано 2635,1 млрд рублей инвестиций в основной капитал, или 100,5% к уровню предыдущего года.

Цены

Потребительские цены

В апреле 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,2%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в апреле 2019 г. составил 100,3%, с начала года - 101,6% (в апреле 2018 г. - 100,3%, с начала года - 100,7%).

В апреле 2019 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,4% (в апреле 2018 г. - на 0,4%).

Цены на непродовольственные товары в апреле 2019 г. увеличились на 0,2% (в апреле 2018 г. - на 0,4%).

Цены и тарифы на услуги в апреле 2019 г. выросли на 0,2% (в апреле 2018 г. - на 0,3%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце апреля 2019 г. составила 15956,1 рубля и за месяц выросла на 0,4% (с начала года - на 2,5%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце апреля 2019 г. составила 4242,9 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 1,5% (с начала года - на 6,3%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров⁶ в апреле 2019 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,5%, из него в добыче полезных ископаемых - 100,7%, в обрабатывающих производствах - 100,5%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

В апреле 2019 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 100,3%, в том числе в растениеводстве - 100,7%, в животноводстве - 100,1%.

В апреле 2019 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 100,4%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,6%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 100,5%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 99,3%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в апреле 2019 г., по предварительным данным, составил 105,0%.

Финансы

Государственные финансы

Доходы федерального бюджета в I квартале 2019 г. составили 23,0% от объема, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов" от 29.11.2018 № 459-ФЗ.

Процентные платежи (обслуживание государственного и муниципального долга) в I квартале 2019 г. составили

⁵ - Исключая филиалы, представительства и другие обособленные подразделения.

⁶ - 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".

158,8 млрд рублей, их удельный вес в общем объеме произведенных расходов федерального бюджета составил 4,0%.

Профицит федерального бюджета в I квартале 2019 г. сложился в сумме 665,9 млрд рублей.

Поступление нефтегазовых доходов в федеральный бюджет в I квартале 2019 г. составило 2027,6 млрд рублей, в том числе налог на добычу полезных ископаемых в виде углеводородного сырья - 1448,0 млрд рублей, вывозные таможенные пошлины на нефть сырую, газ природный и товары, выработанные из нефти - 579,6 млрд рублей.

Совокупный объем средств Фонда национального благосостояния на 1 апреля 2019 г. составил 3828,3 млрд рублей и по сравнению с 1 марта 2019 г. сократился на 1,5%.

В I квартале 2019 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 4812,4 млрд рублей (93,1% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 147,9 млрд рублей (2,9%), местных - 47,9 млрд рублей (0,9%), налогов со специальным налоговым режимом - 157,9 млрд рублей (3,1%).

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 марта 2019 г. составила 984,3 млрд рублей, на 1 апреля 2019 г. - 991,7 млрд рублей.

Финансовая деятельность организаций

В I квартале 2019 г., 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 +3861,2 млрд рублей (31,2 тыс. организаций получили прибыль в размере +4607,3 млрд рублей, 16,6 тыс. организаций имели убыток на сумму 746,1 млрд рублей).

В I квартале 2019 г., по оперативным данным, доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизилась на 0,1 процентного пункта и составила 34,8%.

На конец марта 2019 г., по оперативным данным, формирование оборотных активов обеспечивалось за счет задолженности за отгруженную продукцию (выполненные работы, оказанные услуги) на 24,9%, за счет денежных средств - на 9,5%, запасов - на 21,4%, краткосрочных финансовых вложений - на 13,4%; внеоборотных активов - за счет основных средств, материальных по- исковых активов, доходных вложений в материальные ценности - на 46,1%, незавершенных капитальных вложений - на 11,4%, нематериальных активов, результатов НИОКР, нематериальных поисковых активов - на 1,6%.

На конец марта 2019 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций, по оперативным данным, составила 108651,3 млрд рублей, из нее просроченная - 4247,2 млрд рублей, или 3,9% от общей суммы задолженности (на конец марта 2018 г. - 3,4%, на конец февраля 2019 г. - 3,6%).

Суммарная задолженность по обязательствам организаций на конец марта 2019 г. по сравнению с концом марта 2018 г. увеличилась на 11,9%, с концом февраля 2019 г. - на 1,9%. Просроченная суммарная задолженность по обязательствам организаций на конец марта 2019 г. по сравнению с концом марта 2018 г. увеличилась на 27,9%, с концом февраля 2019 г. - на 10,5%.

Кредиторская задолженность в целом по России на конец марта 2019 г., по оперативным данным, составила 47367,4 млрд рублей, из нее просроченная - 3687,9 млрд рублей, или 7,8% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец марта 2018 г. - 6,4%, на конец февраля 2019 г. - 7,0%).

Кредиторская задолженность в целом по России на конец марта 2019 г. по сравнению с концом марта 2018 г. увеличилась на 7,9%, с концом февраля 2019 г. - на 1,0%. Просроченная кредиторская задолженность в целом по России на конец марта 2019 г. по сравнению с концом марта 2018 г. увеличилась на 31,5%, с концом февраля 2019 г. - на 12,8%.

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец марта 2019 г., по оперативным данным, составила 60875,0 млрд рублей, в том числе просроченная - 559,3 млрд рублей, или 0,9% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец марта 2018 г. и на конец февраля 2019 г. - по 1,0%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец марта 2019 г. по сравнению с концом марта 2018 г. увеличилась на 14,4%, с концом февраля 2019 г. - на 1,8%. Просроченная задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец марта 2019 г. по сравнению с концом марта 2018 г. увеличилась на 8,2%, с концом февраля 2019 г. - снизилась на 2,6%.

Дебиторская задолженность в целом по России на конец марта 2019 г., по оперативным данным, составила 46082,9 млрд рублей, из нее просроченная - 2901,5 млрд рублей, или 6,3% от общего объема дебиторской задолженности (на конец марта 2018 г. и на конец февраля 2019 г. - по 6,2%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец марта 2019 г. по сравнению с концом марта 2018 г. увеличилась на 13,6%, с концом февраля 2019 г. - на 2,5%. Просроченная дебиторская задолженность в целом по России на конец марта 2019 г. по сравнению с концом марта 2018 г. увеличилась на 15,6%, с концом февраля 2019 г. - на 4,9%.

Денежно-кредитная система

По данным Банка России, объем денежной массы (M2) на 1 апреля 2019 г. составил 46140,0 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 апреля 2018 г. на 8,9%, по сравнению с 1 марта 2019 г. - снизился на 0,2% при увеличении потребительских цен соответственно на 5,3% и 0,3%.

Состояние системы кредитных организаций. Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 мая 2019 г. составило 469 единиц и по сравнению с 1 мая 2018 г. сократилось на 65 организаций, по сравнению с 1 апреля 2019 г. - на 4 организации.

Объем просроченной задолженности по жилищным кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам, на 1 апреля 2019 г. составил 76,7 млрд рублей (1,1% от общей задолженности по жилищным кредитам) и увеличился по сравнению с 1 апреля 2018 г. на 2,7%; из нее по ипотечным жилищным кредитам - 72,4 млрд рублей (1,1% от общей задолженности по ипотечным жилищным кредитам) и увеличился соответственно на 3,6%.

Объем депозитов, кредитов и прочих привлеченных кредитными организациями средств (в рублях и иностранной валюте) на 1 апреля 2019 г. составил 58523,7 млрд рублей.

Рынок государственных ценных бумаг. По данным Банка России, объем государственных ценных бумаг на конец апреля 2019 г. составил 8052,4 млрд рублей и увеличился по сравнению с соответствующей датой 2018 г. на 18,5%, с концом марта 2019 г. - на 5,4%.

Валютный рынок. По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 мая 2019 г. составили 491,1 млрд долларов США и по сравнению с 1 мая 2018 г. увеличились на 6,8%, по сравнению с 1 апреля 2019 г. - на 0,7%.

Уровень жизни населения

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2019 г., по оценке, составила 47020 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,9%, в январе-апреле 2019 г. - на 6,6%.

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 мая 2019 г. составила 2901 млн рублей и по сравнению с 1 апреля 2019 г. снизилась на 19 млн рублей (0,7%). Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 мая 2019 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности. Из общей суммы просроченной задолженности 987 млн рублей (34,0%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2018 г., 1152 млн рублей (39,7%) - в 2017 г. и ранее.

Пенсии. В апреле 2019 г. средний размер назначенных пенсий составил 14141 рубль и по сравнению с апрелем 2018 г. увеличился на 5,9%.

Занятость и безработица

По итогам обследования в апреле 2019 г. численность рабочей силы составила 74,9 млн человек, или 51% от общей численности населения страны, в их числе 71,4 млн человек были заняты в экономике и 3,6 млн человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

По данным выборочного обследования рабочей силы, проведенного по состоянию на вторую неделю апреля 2019 г., уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 59,0%.

В апреле 2019 г., по итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,6 млн. человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы в апреле 2019 г. для населения в возрасте 15 лет и старше составил 4,7% (без исключения сезонного фактора), для населения в возрасте 15-72 лет - 4,8%.

К концу апреля 2019 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,9 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,8 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,7 млн человек получали пособие по безработице.

Демография

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 апреля 2019 г. составила 146,7 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 32,9 тыс. человек, или на 0,02% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 40,6 тыс. человек, или на 0,03%). Миграционный прирост компенсировал естественную убыль населения на 69,2%.

За I квартал 2019 г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, сократилось на 32,2 тыс. человек, или на 3,7% по сравнению с предыдущим годом. Миграционный прирост населения России увеличился на 27,0 тыс. человек, или на 57,8%, что произошло в результате увеличения числа прибывших в Российскую Федерацию. Число прибывших увеличилось на 30,9 тыс. человек, или на 23,4%, в том числе за счет иммигрантов из государств-участников СНГ на 24,2 тыс. человек, или на 20,0%. Наряду с этим отмечено увеличение числа выбывших за пределы России на 3,8 тыс. человек, или на 4,5%, в том числе в государства-участники СНГ - на 3,5 тыс. человек, или на 4,6%.

Таблица 4

Основные экономические и социальные показатели

	Апрель 2019 г.	В % к		Январь- апрель 2019 г. в % к январю - апрелю 2018 г.	Справочно		
		апрел ю 2018 г.	марту 2019 г.		апрель 2018 г. в % к апрел ю 2017 г.	марту 2018 г.	январь - апрель 2018 г. в % к январю -
Валовой внутренний продукт				100,5 ^{1),2)}			101,9 ³⁾
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,7	102,1	101,3	105,1	99,6	103,8
Индекс промышленного производства ⁴⁾		104,6	100,2	102,8	103,9	96,9	103,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	316,5	101,4	113,2	101,2	102,3	113,4	102,4
Грузооборот транспорта, млрд т-км	475,2	102,3	96,0	102,3	105,1	96,2	103,2
в том числе железнодорожного транспорта	223,9	103,6	96,7	102,7	105,2	96,2	104,8
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	146,1	100,3	102,5	100,8	100,0	101,7	99,2
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2636,4	101,2	98,5	101,7	103,2	98,9	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	816,3	100,6	100,1	101,2	103,9	100,4	102,5
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	57,5 ⁵⁾	98,5 ⁶⁾	108,3 ⁷⁾	99,1 ⁸⁾	115,9 ⁶⁾	115,6 ⁷⁾	121,8 ⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	36,5	99,5	105,1	100,3	117,1	117,0	123,1
импорт товаров	21,0	96,8	114,4	97,0	114,0	113,3	119,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2635,1 ⁹⁾			100,5 ²⁾			103,8 ³⁾
Индекс потребительских цен		105,2	100,3	105,2	102,4	100,4	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		110,7	100,5	110,2	107,5	101,2	105,8
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾				97,7 ²⁾			101,4 ^{3),11)}
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	47020 ¹⁾	106,9 ¹⁾	101,5 ¹⁾	106,6 ¹⁾	110,2	102,8	111,9
реальная		101,6 ¹⁾	101,2 ¹⁾	101,4 ¹⁾	107,6	102,4	109,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,6	95,7	101,0	94,4	91,6	97,5	91,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,8	107,8	99,8	101,5	86,2	96,6	86,3

1) Предварительная оценка.

2) I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 года.

3) I квартал 2018 г. в % к I кварталу 2017 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) Данные за март 2019 года.

6) Март 2019 г. и март 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Март 2019 г. и март 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) I квартал 2019 г. и I квартал 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за I квартал 2019 года.

10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по рас- чету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).

11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.

Источник информации: Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации,
http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/social/osn-04-2019.pdf

10.2. Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области в январе-апреле 2019 года

Оборот организаций

Оборот организаций в январе–апреле 2019 года составил в Санкт-Петербурге 4,5 трлн. рублей, что на 7,1% больше, чем за период прошлого года. В Ленинградской области – 841,6 млрд. рублей, на 14,2% больше. Как и годом ранее, наибольшую долю в обороте по Санкт- Петербургу занимают оптовая и розничная торговля, обрабатывающие

производства, транспортировка и хранение. В области – обрабатывающие производства; оптовая и розничная торговля; обеспечение электроэнергией, газом, паром, кондиционирование воздуха.

Промышленное производство

В Санкт-Петербурге индекс промышленного производства в январе–апреле 2019 года по сравнению с январем–апрелем 2018 года составил 105,1%. Зафиксирован рост в “обрабатывающих производствах” на 5,4%, в “обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании, воздуха” – на 2,7%, в “водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений” – на 1,5%. По “добыче полезных ископаемых” отмечалось снижение на 28,3%.

На положительное значение индекса в обрабатывающих производствах по Санкт-Петербургу наибольшее влияние оказало увеличение выпуска лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на 13%, резиновых и пластмассовых изделий – также на 13%, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 10%.

В Ленинградской области индекс промышленного производства в январе–апреле 2019 года по сравнению периодом прошлого года составил 104,2%. В “добыче полезных ископаемых” отмечен рост на 3,0%, в “обрабатывающих производствах” – на 4,5%, в “обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании, воздуха” – на 3,5%. В “водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений” зафиксировано снижение на 2,2%.

Положительная динамика индекса в обрабатывающих производствах Ленинградской области обусловлена увеличением объемов производства кокса и нефтепродуктов – на 28%, машин и оборудования – на 27%, прочих транспортных средств и оборудования – на 26%, бумаги и бумажных изделий – на 11%.

Строительство и инвестиции

Объем работ по виду деятельности “строительство” в январе–апреле текущего года по Санкт-Петербургу уменьшился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 19,7% и составил 121,5 млрд. рублей, по Ленинградской области увеличился на 128,5% и составил 60,9 млрд. рублей.

По вводу в действие жилых домов за январь–апрель текущего года в Санкт-Петербурге и в Ленинградской области произошло уменьшение по сравнению с соответствующим периодом прошлого года – на 60,2% и 34,3% соответственно, ввод составил 315,4 тыс. кв. м жилой площади в Санкт-Петербурге и 933,2 тыс. кв. м в Ленинградской области.

За январь–март 2019 года объем инвестиций в основной капитал по Санкт-Петербургу уменьшился по сравнению с январем–мартом 2018 года на 29,8% и составил 76,5 млрд. рублей, по Ленинградской области объем инвестиций увеличился на 22,8% и составил 71,1 млрд. рублей.

Основным источником финансирования по Санкт-Петербургу являются собственные средства организаций (62,7%), по Ленинградской области – привлеченные средства (70,3%), среди которых наибольшую долю занимают прочие (36,4%) и кредиты банков (21,6%).

Основная доля инвестиций по городу направлена по видам деятельности: деятельность по операциям с недвижимым имуществом (22%), обрабатывающие производства (16,1%), транспортировка и хранение (12,4%); по области – транспортировка и хранение (36,3%), обрабатывающие производства (34,2%), обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха (12,7%).

Транспортировка и хранение, деятельность в сфере телекоммуникаций

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–апреле 2019 года составил 242,1 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–апрелем 2018 года на 15,2%. В Ленинградской области объем таких услуг составил 61,8 млрд. рублей и увеличился на 5,1%.

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–апреле 2019 года составил 39 млрд. рублей и в действующих ценах уменьшился по сравнению с январем–апрелем 2018 года на 3,6%. В Ленинградской области объем телекоммуникационных услуг составил 0,7 млрд. рублей и уменьшился на 5,5%.

Перевозки грузов и пассажиров

В Санкт-Петербурге объем коммерческих перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составил 3,1 млн. тонн, что на 16,7% больше, чем в январе–апреле 2018 года; в Ленинградской области – 4,4 млн. тонн, на 24,8% меньше.

Объем перевозок пассажиров автобусами по маршрутам регулярных перевозок в Санкт-Петербурге составил 194 млн. человек, что на 0,5% меньше, чем в январе–апреле 2018 года. В Ленинградской области автобусами перевезено 24 млн. человек, на 34,3% больше, чем в январе–апреле 2018 года. Резкое увеличение произошло за счет разделения с 2019 года перевозок ООО «Питеравто» на город и область.

Сельское хозяйство

Объем производства сельскохозяйственной продукции хозяйствами всех категорий Ленинградской области в январе–апреле 2019 года составил 23,1 млрд. рублей, по сравнению с январем–апрелем 2018 года увеличился на 0,9%.

Цены

В январе–апреле 2019 года индекс потребительских цен в Санкт-Петербурге составил 102,2% (в январе–апреле 2018 года – 101,6%). Опережающими темпами росли цены на продовольственные товары – их прирост составил 3,9% (в январе–апреле 2018г. – 2,7%), на непродовольственные товары – соответственно 1,2% (1,0%), на платные услуги – 1,4% (0,8%).

В Ленинградской области индекс потребительских цен составил – 101,7% (101,3%) Здесь тоже лидирует рост цен на продовольственные товары – их прирост составил 2,3 % (2,1%), на платные услуги цены выросли на 2,0% (0,8%) и непродовольственные товары на 0,9% (0,9%)

В апреле индекс потребительских цен в городе составил 100,4%, в области – 100,3%.

Индексы цен на автомобильный бензин составили: в городе – 100,1%, в области – 99,98% (в апреле прошлого года – 101,4% и 100,9%).

Потребительский рынок

В январе–апреле 2019 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года оборот оптовой торговли снизился в городе на 4,6%, в области на 3,6%.

Оборот розничной торговли вырос в городе на 2,0%, а в Ленинградской области на 1,7%. Прирост оборота общественного питания в городе составил 9,4%, в области 3,1%.

Рынок труда

В марте 2019 года по сравнению с мартом 2018 года средняя численность работников в организациях (без субъектов малого предпринимательства) увеличилась в Санкт-Петербурге на 2,6%, в Ленинградской области – на 5,3%.

Численность официально зарегистрированных безработных с апреля 2018 года по апрель 2019 года увеличилась в городе на 26,7%, в области – на 15,6%. Уровень зарегистрированной безработицы на конец апреля 2019 года составил в Санкт-Петербурге 0,5%, в Ленинградской области – 0,4% от численности рабочей силы (на конец апреля 2018 года, соответственно, 0,4% и 0,3%).

Доходы и заработная плата населения

Реальные денежные доходы населения в 1 квартале 2019 года в сравнении с тем же периодом прошлого года составили в Санкт-Петербурге 98,0%, в Ленинградской области – 99,6%.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за март 2019 года, составила в городе 64413 рублей, в области – 45187 рублей. Реальная заработная плата по сравнению с мартом 2018 года увеличилась в городе на 1,3%, в области – на 2,5%.

Просроченная задолженность по заработной плате по состоянию на 1 мая 2019 года по сравнению с 1 апреля 2019 года увеличилась в городе на 42,2%, в области на 4,9%.

Демография

За январь–март текущего года численность населения в Санкт-Петербурге увеличилась на 4,6 тыс. человек, в Ленинградской области увеличилась на 3,6 тыс. человек и по предварительной оценке на 1 апреля 2019 года в городе она составила 5 388,5 тыс., в области – 1 851,5 тыс. человек.

По миграции со странами СНГ наибольшее число прибывших в Санкт-Петербург и Ленинградскую область отмечено с территории Кыргызстана и Украины. Максимальный миграционный прирост населения в Санкт-Петербурге и Ленинградской области наблюдается с Украиной.

За январь–март текущего года в городе миграционный прирост со странами СНГ составил 972 человека, а в области – 648 человек.

Источник информации: Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, http://petrostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/petrostat/resources/d76a230048a77b4aaa3fbbb3ce167dd4/PRESS_032019.pdf

10.3. Анализ рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга

В качестве источников информации при анализе рынка недвижимости Санкт-Петербурга были использованы:

1. Периодические издания:

- Недвижимость и строительство Петербурга;
- Деловой Петербург;
- Ежегодный бюллетень «Недвижимость Петербурга»;
- Бюллетень недвижимости;
- Городское обозрение недвижимости.

2. Исследования, интервью, экспертные оценки, опубликованные в средствах массовой информации и размещённые на сайтах сети Интернет, проведенные компаниями, работающими на рынке жилой недвижимости, например, Colliers International (www.colliers.ru), Knight Frank St.Petersburg (www.knightfrank.ru), GVA Sawyer (www.gvasawyer.ru), Astera (www.asteragroup.ru), ГУП «ГУИОН» (www.guion.spb.ru), «Итака» (www.itaka.spb.ru) и др.

10.3.1. 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 начинается 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 жильё)

Это квартиры эксклюзивной планировки с авторским проектом и отделкой. Расположены в домах, возведенных по индивидуальному авторскому проекту известного архитектора (или архитектурного бюро). Архитектурный облик дома с глубокой проработки внешних элементов здания и даже может претендовать на уровень архитектурного памятника местного значения. Площадь квартир элит-класса начинается от 60 кв.м. Планировочное пространство гибкое и ограничено только периметром наружных стен. Площадь кухни от 20 кв.м, высота потолков от 3 м. Остекление – современные импортные фибerglassовые и деревянные профили верхней ценовой ниши со

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

Вывод: учитывая назначение объекта оценки, текущее использование помещения, особенности местоположения, планировку, состояние и инженерное обеспечение, Оценщик пришел к выводу, что объект оценки целесообразнее всего позиционировать в сегменте жилой недвижимости элит-класса (элитное жилье).

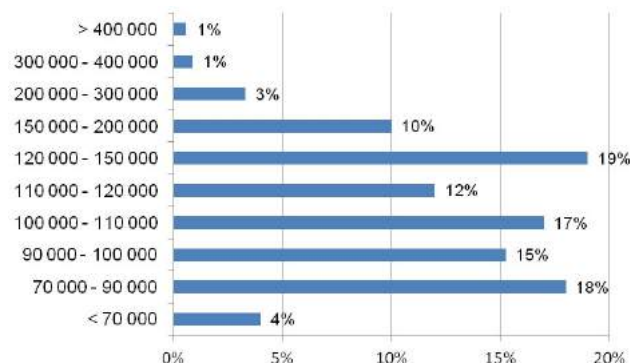
10.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений на вторичном рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга

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. 2. Структура предложения по ценовым диапазонам, руб./кв.м

Сегодня на вторичке преобладают одно-, двух- и трехкомнатные квартиры, они составляют 23%, 30% и 28% от общего объема предложения соответственно.



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

Рис. 3. Структура предложения по типам квартир по итогам марта 2019 г., %

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 лидирует Приморский район – 15% от всего объема выставленных на продажу квартир. Далее следуют Выборгский и Невский районы, предложение в них составляет по 10%.



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

Рис. 4. Структура предложения по районам (по состоянию на март 2019 г.), % от общего объема

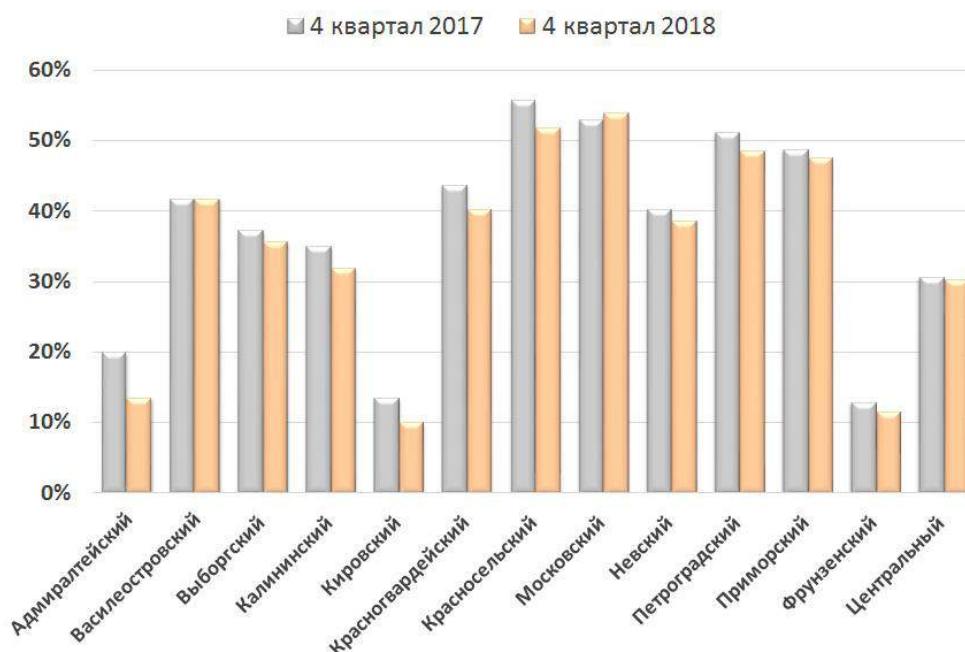
В предложении с разбивкой по типу дома преобладают в большей степени современные кирпичные и монолитные дома, их доля равна 56%. Меньший процент приходится на квартиры в кирпичных «хрущевках» и «кораблях» (по 2% от всего объема предложения).



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

Рис. 5. Структура предложения по типу дома (по состоянию на март 2019 г.), % от общего объема

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



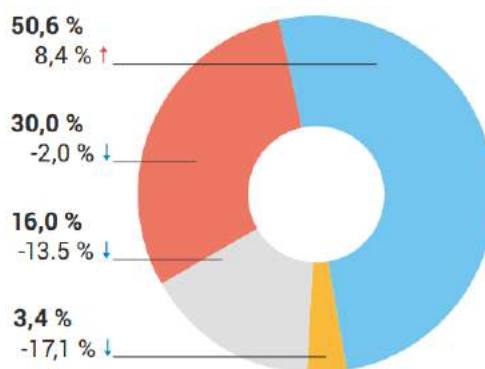
Источник: «Бюллетень недвижимости», www.bn.ru

Рис. 6. 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 заселялось 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.

В структуре спроса однокомнатные квартиры укрепили свои позиции: за 2018 год их доля увеличилась до 50,6%. Двухкомнатные потеряли 2%, и их доля в структуре спроса уменьшилась до 30%. Трехкомнатные квартиры стали еще меньше интересовать покупателей: их доля сократилась до 16%, тогда как многокомнатные квартиры сохранили за собой только 3,4% от общего числа запросов, потеряв 17,1%.



Источник: Domofond.ru

Рис. 7. Структура спроса по типам квартир по итогам 2018 г.

Цены на рынке жилой недвижимости

За первый квартал типовые квартиры на «вторичке» подорожали на 1,5%, а за год – на 13,7%, причём цены выросли почти по всем позициям. В марте средняя цена предложения квадратного метра типового жилья в Петербурге увеличилась на 0,9% – до 115 672 рублей.

Рекордные показатели предкризисного сентября 2008 г. превышены на 14,7% (в рублях).

Таблица 5

Динамика цен за кв.м жилья

МЕСЯЦ	РУБЛЬ	USD	EURO
Март 2018	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	108666	1650	1435
Ноябрь	111300	1679	1477
Декабрь	114153	1711	1504
Январь 2019	114212	1728	1511
Февраль	114 628	1 744	1 535
Март	115 672	1 779	1 575

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

Отчётливо прослеживается естественная зависимость: чем меньше квартира, тем дороже «квадрат».

Таблица 6

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

КОЛ-ВО КОМНАТ	2018										2019			ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН			МАРТ (\$)	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА МЕСЯЦ (\$)
	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	Янв.	Февр.	Март	За месяц	За год	После сент. 08		
Студии	126 941	126 530	126 431	126 869	124 836	124 836	130 743	130 561	127 765	130 187	130 837	130 700	131 039	339	4 098	10 675	2 015	27
1	107 896	109 173	110 331	112 302	110 308	106 722	110 539	112 719	113 721	112 592	118 529	120 057	122 824	2 767	14 928	14 959	1 889	63
2	101 504	105 248	106 388	106 317	105 037	105 954	105 998	108 326	110 118	111 382	115 388	115 374	116 107	733	14 603	14 970	1 786	31
3	98 709	100 574	101 706	104 196	106 289	108 402	106 376	109 187	111 380	113 943	112 616	110 159	109 941	-218	11 232	13 972	1 691	15
4	94 947	102 565	104 010	107 617	107 680	108 215	106 836	109 623	112 619	112 236	111 721	110 271	110 077	-194	15 131	14 281	1 692	15
5	90 426	100 833	94 786	98 680	105 510	110 112	95 836	94 215	94 759	95 847	104 267	105 183	103 258	-1 925	12 832	7 530	1 586	-13
6 и более	90 574	90 303	90 809	94 003	92 084	95 539	93 942	89 853	91 852	94 721	97 660	98 905	99 143	238	8 569	2 104	1 524	20

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

Стоимость квадратного метра превышает 100 000 рублей уже во всех районах, причём превышает значительно. Самые дорогие варианты (более 120 000 за «квадрат») предлагают в Московском, Василеостровском, Петроградском и Приморском районах. Наиболее доступные цены – в Кировском и Красносельском.

Таблица 7

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

РАЙОН	2018										2019			ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН			МАРТ (\$)	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА МЕСЯЦ (\$)
	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	Янв.	Февр.	Март	За месяц	За год	После сент. 08		
Адмиралтейский	97 955	101 159	101 582	103 358	100 094	102 237	108 754	107 151	105 948	103 345	113 429	111 774	113 669	1 895	15 714	13 573	1 747	47
Василеостровский	111 731	114 796	118 462	121 146	122 488	118 130	110 071	119 480	122 062	128 488	128 670	125 803	124 857	-946	13 126	17 850	1 920	6
Выборгский	99 118	99 879	100 789	99 861	99 225	101 260	103 798	101 842	101 934	102 762	112 346	112 954	112 796	-158	13 677	10 775	1 734	16
Калининский	95 508	96 907	96 790	96 821	99 488	98 703	99 688	101 122	103 320	105 237	112 563	113 008	115 730	2 722	20 223	15 531	1 780	61
Кировский	94 590	97 268	96 733	96 258	92 783	96 364	97 716	93 098	97 512	97 520	104 922	105 518	107 100	1 582	12 509	9 625	1 646	41
Красногвардейский	94 575	93 786	96 918	97 038	94 102	93 274	96 281	96 796	96 226	96 259	100 181	104 317	109 230	4 913	14 655	10 115	1 682	96
Красносельский	90 324	89 664	88 277	87 891	88 718	94 626	91 717	93 133	97 209	95 724	105 182	107 113	108 060	947	17 736	11 708	1 661	32
Московский	109 159	109 274	111 471	113 032	114 981	119 558	126 491	123 190	125 339	123 854	127 207	126 037	125 614	-423	16 455	20 123	1 931	14
Невский	91 792	92 053	92 716	92 996	91 296	92 343	92 408	95 377	96 596	100 356	106 598	107 779	109 727	1 948	17 935	10 670	1 766	51
Петроградский	113 303	111 769	116 571	109 120	116 219	119 274	118 980	118 814	113 016	116 428	118 680	118 358	120 732	2 374	7 430	18 325	1 856	56
Приморский	103 432	104 307	103 422	104 397	103 502	104 507	109 148	111 327	113 747	114 391	120 024	121 801	120 399	-1 402	16 968	19 477	1 854	1
Фрунзенский	92 599	95 438	94 152	100 448	97 828	99 844	104 810	102 637	108 282	103 398	107 737	108 418	110 593	2 175	17 994	13 563	1 700	51
Центральный	116 520	119 811	120 525	123 874	121 906	119 823	117 900	121 172	126 315	127 281	117 066	114 943	113 537	-1 406	-2 983	10 303	1 745	-3

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

Дороже 120 000 рублей оценивается квадратный метр в современных кирпичных и монолитных домах; более 110 000 – в «сталинках» и старом фонде, прошедшем капитальный ремонт. В нижней части ценового рейтинга находятся панельные дома. Менее 100 000 рублей стоит «квадрат» в «кораблях» и панельных пятиэтажках.

Таблица 8

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

КАТЕГОРИЯ ДОМА	2018										2019			ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН			МАРТ (\$)	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА МЕСЯЦ (\$)
	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	Янв.	Февр.	Март	За месяц	За год	После сент. 08		
Старый фонд без капремонта	96 141	98 359	100 495	99 584	97 915	96 909	97 416	97 227	99 269	103 446	106 565	106 931	106 396	-535	10 255	7 645	1 666	9
Старый фонд с капремонтом	101 221	105 114	106 727	106 340	106 574	108 892	111 329	112 469	113 097	117 091	114 370	112 351	113 141	790	11 920	9 719	1 739	30
Сталинские дома	102 014	103 619	106 166	106 195	103 153	106 136	103 990	108 373	110 538	115 092	118 042	116 641	116 683	42	14 669	10 600	1 794	19
Кирпичные «хрущёвки»	99 715	97 378	97 120	99 022	100 645	99 493	95 769	93 031	101 587	100 191	103 250	105 909	107 094	1 185	7 379	2 390	1 646	35
Панельные «хрущёвки» и «брежневки»	85 100	86 187	87 608	88 835	89 324	89 669	90 772	88 610	90 156	92 665	96 339	97 990	99 437	1 447	14 336	1 868	1 529	39
«Корабли»	87 227	89 186	88 979	86 373	86 356	90 369	87 472	86 383	91 353	95 122	93 978	97 095	97 037	-58	9 810	-602	1 491	14
Другие панельные многоэтажные дома	93 091	92 845	92 311	94 160	93 685	93 477	95 492	96 797	97 268	98 283	103 681	104 661	106 039	1 378	12 947	5 734	1 630	38
Современные кирпичные и монолитные дома	108 271	111 893	112 007	114 733	114 161	112 239	113 699	118 290	120 833	122 522	121 206	121 052	122 189	1 137	13 919	21 141	1 880	38

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

Обзор рынка элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам первого полугодия 2019 года

По итогам I полугодия 2019 г. предложение на рынке представлено 1,3 тыс. квартирами общей площадью 163,9 тыс. м².

Увеличение показателя по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составило 7%, что связано с выходом в продажу видового корпуса жилого комплекса Neva Haus. Намечилась тенденция к увеличению объема предложения элитного жилья в строящихся комплексах со сроками сдачи в 2020–2022 гг. Год назад основной объем предложения (75%) был сконцентрирован в сданных или планируемых к сдаче в ближайшие полгода домах, в настоящий момент более 50% квартир на рынке предлагаются в строящихся комплексах со сроками сдачи через 1–3 года.

Основные показатели на рынке элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга

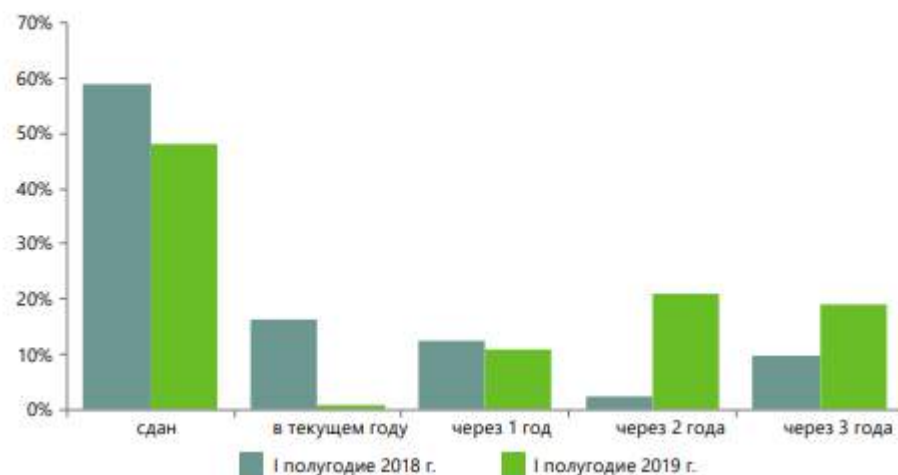
Предложение квартир, тыс. кв.м	163,9	+7% ↓
Спрос на квартиры, тыс. кв.м	22,5	+3% ↑
Вывод в продажу, тыс. кв.м	18,2	100% ↑
Средняя цена, тыс. руб./кв.м	340,2	-1% ↓

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2019

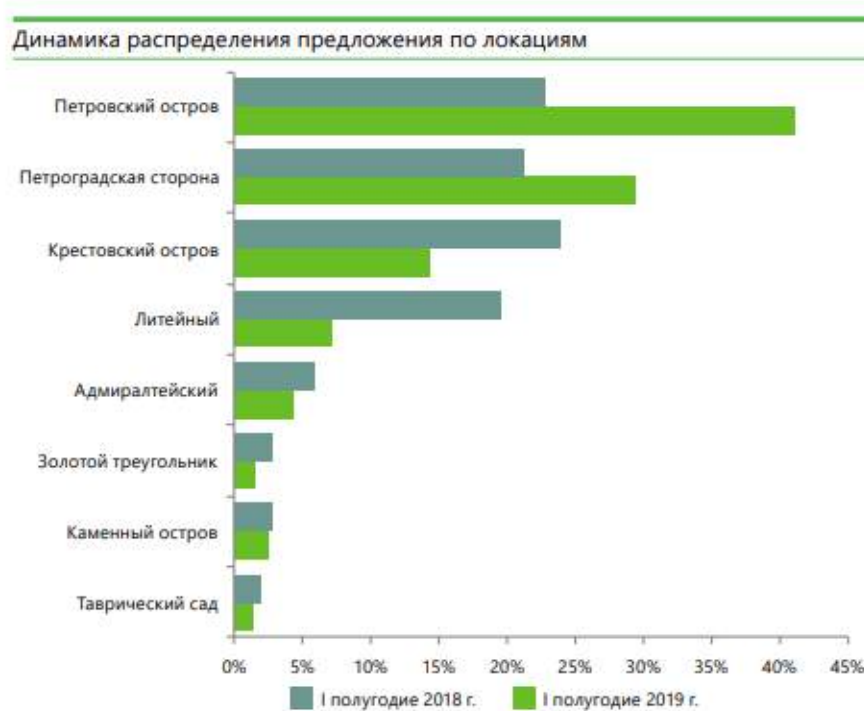
* По сравнению с I полугодием 2018 г.

** По сравнению с итогом 2018 г.

Динамика распределения предложения в зависимости от сроков ввода в эксплуатацию



Наибольшее количество сделок отмечено в локациях «Литейный» (41%) и «Крестовский остров» (21%).



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Предложение

Наибольший выбор предложений наблюдается в локациях Петровского острова и Петроградской стороны, где доля площадей в продаже составляет 41% и 29% соответственно. За последний год предложение на Петровском острове существенно увеличилось (доля предлагаемых в продажу площадей повысилась на 18 п. п.), на рынок выведены 2 крупных элитных комплекса – «Петровская доминанта» и Neva Haus.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

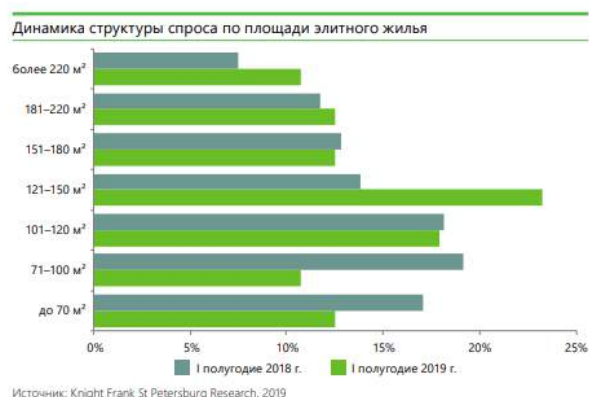
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2019

Спрос

По итогам I полугодия 2019 г. было реализовано 22,5 тыс. кв.м элитного жилья, что на 3% выше аналогичного показателя прошлого года. Стабильность показателя спроса в первой половине 2019 г. указывает на отсутствие ажиотажа и опасений по поводу повышения цен на элитное жильё в связи с изменениями на рынке.

В структуре спроса по типам квартир произошли изменения в сторону увеличения количества комнат приобретаемого жилья. За год доля спроса на квартиры с 3 спальнями увеличилась на 6 п. п. одновременно со снижением доли продаж квартир с 1 спальней (-10 п. п.). За последний год увеличилась доля покупателей (на 9 п. п. по

сравнению с I полугодием 2018 г.), готовых приобрести квартиры средней площадью 120–150 м² (как правило, квартиры с 3 спальнями).



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

В I полугодии 2019 г. средневзвешенная цена квадратного метра элитного жилья на первичном рынке составила 340,2 тыс. руб./м², показатель сократился на 1% по сравнению с итогами 2018 г. Это обусловлено, с одной стороны, выводом в продажу жилья по более низкой цене, с другой – сокращением объема предложения дорогостоящих квартир.

Максимальная средневзвешенная цена квадратного метра по-прежнему представлена в локации «Каменный остров» (989 тыс./кв.м), самая низкая средневзвешенная цена наблюдается в локации «Петровский остров» (279 тыс. руб./кв.м).

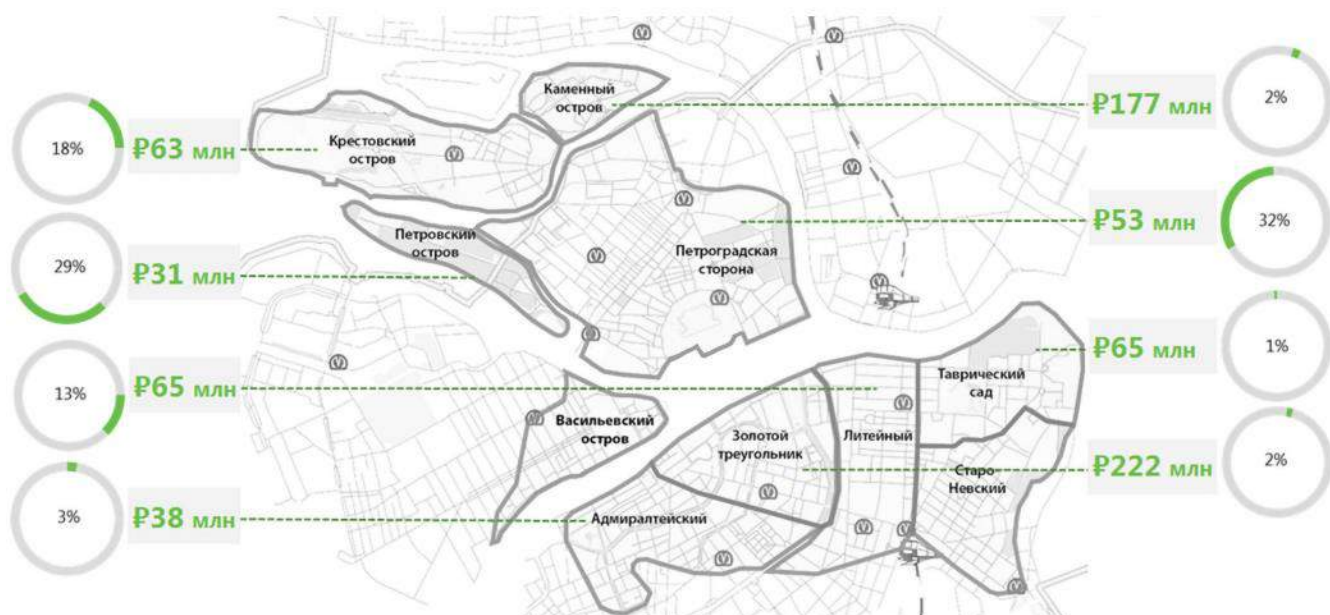
За 2018 г. на 3% увеличился средний бюджет покупки элитной квартиры, составив 42,4 млн. руб., что обусловлено ростом доли сделок с более просторными по площади квартирами.

Средний бюджет сделки в I полугодии 2019 г. составил 40,2 млн руб. (-2,4% по сравнению аналогичным периодом 2018 г.). Снижение связано с уменьшением средней площади приобретаемой квартиры на рынке в апреле – июне 2019 г.

В первой половине 2019 г. сократилось количество реализованных квартир в диапазоне 15–24 млн руб. (-9 п. п. от показателя I полугодия 2018 г.) за счет переориентации спроса на более высокобюджетные сделки в диапазоне 25–34 млн руб. (+10 п. п.).



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



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2019

Рис. 8. Средняя стоимость предложения и доля квартир в продаже в локациях элитного жилья

Прогноз

Значительного повышения цен на элитную недвижимость на первичном рынке до конца 2019 г. не прогнозируется, новые правила реализации квартир не смогут ощутимо повлиять на уровень средних цен на рынке в связи с высокой стадией готовности большинства элитных объектов.

До конца года ожидается старт продаж нескольких новых элитных проектов общей площадью около 22 тыс. кв.м. К вводу в эксплуатацию запланирован 1 жилой объект (3,7 тыс. кв.м).

Ниже приводятся примеры предложений о продаже аналогичных квартир с отделкой в Центральном районе Санкт-Петербурга.

Таблица 9

ПРИМЕРЫ ПРЕДЛОЖЕНИЙ О ПРОДАЖЕ КВАРТИР С ОТДЕЛКОЙ В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Характеристики объектов	Объекты-аналоги				
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Наименование объектов	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. Захарьевская, д. 23	Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 52	Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д. 40	Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 83/7	Санкт-Петербург, ул. Рылеева, д. 20/51
Расстояние до метро (мин. пешком)	5-10 мин. пешком	5 мин. пешком	5 мин. пешком	5-10 мин. пешком	5 мин. пешком
Этаж/этажность	4/5	5/6	3/4	5/5	2/7
Тип отделки (ремонта)	Комфортный	Элитный	Современный	Комфортный	Элитный
Год постройки дома (тип дома, физическое состояние)	"СФ", постройки 1832г. (удовлетворительное)	"СФ", постройки 1909г. (удовлетворительное)	"СФ", постройки 1917г. (удовлетворительное)	"СФ", постройки 1899г. (удовлетворительное)	"СФ", постройки 1914г. (удовлетворительное)
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Количество комнат	4	4	4	7	4
Общая площадь, кв.м	235,0	210,0	201,7	278,0	217,0
Наличие балкона / лоджии	балкон	балкон	балкон	балкон	отсутствует
Вид из окон	На Захарьевскую улицу и во двор	На улицу Маяковского и во двор	На Фурштатскую улицу и во двор	на улицу Чайковского и во двор	на улицу Рылеева и во двор
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (тип сделки)	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Условия рынка (дата сделки (предложения))	июл. 19	июл. 19	июл. 19	июл. 19	июл. 19
Цена предложения за жилое помещение (НДС не облагается), руб.	49 000 000	43 900 000	36 800 000	60 000 000	49 900 000
Цена предложения 1	208 511	209 048	182 449	215 827	229 954

кв.м общей площади жилого помещения (НДС не облагается), руб.					
Источник информации	Фабрика Недвижимости (Тарас Федоров, тел. +7 921 565-67-77), http://emls.ru/fullinfo/1/816072.html	МИР КВАРТИР (Антонина Рослякова, тел. +7 812 747-86-17, +7 812 245-69-31), https://emls.ru/fullinfo/1/706566244.html?source=emls_id	Адвекс (Марина Васильева, тел. +7 812 962-29-84), https://emls.ru/fullinfo/1/1166912.html	Юлия (тел. +7-911-923-93-80), https://www.domofond.ru/7-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt-peterburg-1353207744	Первый Бутик элитной недвижимости (Надежда Егорова, тел. +7 812 313-27-34), https://emls.ru/fullinfo/1/706564773.html#photos3

По данным анализа рынка, диапазон цен предложения на аналогичные оцениваемой квартиры составляет **182-230 тыс.руб/кв.м общей площади**.

Ниже приводятся примеры предложений о продаже аналогичных квартир, требующих проведение ремонтных работ, в Центральном районе Санкт-Петербурга.

Таблица 10

ПРИМЕРЫ ПРЕДЛОЖЕНИЙ О ПРОДАЖЕ КВАРТИР, ТРЕБУЮЩИХ РЕМОНТА, В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Характеристики объектов	Объекты-аналоги				
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Наименование объектов	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 26	Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 19к15	Санкт-Петербург, улица Колокольная, д. 5	Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 76	Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 36
Расстояние до метро	5 мин. пешком	10 мин. пешком	5 мин. пешком	5-10 мин. пешком	5-10 мин. пешком
Этаж/этажность	5/5	5/5	3/6	3/5	4/6
Тип отделки (ремонта)	бюджетный	бюджетный	бюджетный	бюджетный	бюджетный
Состояние отделки (потребность в ремонте)	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт
Год постройки дома (физическое состояние)	"СФК", постройки 1822г., кап. ремонт 1956г. (удовлетворительное)	"СФ", постройки 1845г. (удовлетворительное)	"СФ", постройки 1875г. (удовлетворительное)	"СФ", постройки 1898г. (удовлетворительное)	"СФ", постройки 1907г. (удовлетворительное)
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Количество комнат	4	6	5	4	5
Общая площадь, кв.м	122,1	160,7	179,0	118,0	137,4
Наличие балкона / лоджии	нет	нет	нет	балкон	нет
Вид из окон	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (тип сделки)	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Условия рынка (дата сделки (предложения))	июл. 19	июл. 19	июл. 19	июл. 19	июл. 19
Цена предложения за жилое помещение (НДС не облагается), руб.	10 000 000	11 250 000	15 300 000	10 000 000	11 000 000
Цена предложения 1 кв.м общей площади жилого помещения (НДС не облагается), руб.	81 900	70 006	85 475	84 746	80 058
Источник информации	Представитель продавца (Наталья, тел. 8 906 250-43-44), https://www.domofond.ru/4-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt-peterburg-183000540	Итака (Юлия Александровна, тел. +7 921 303-67-90, +7 812 777-11-33), https://emls.ru/fullinfo/1/1528215.html?source=emls_id	Торговый Дом Недвижимости (Виктор Исаев, тел. +7 911 914-41-27), https://emls.ru/fullinfo/1/418847.html	ИП Петрова (Оксана Карпова, тел. +7 962 685-86-42), https://emls.ru/fullinfo/1/1525694.html	АН Северная Венеция (Светлана Ибрагимова, тел. +7 921 372-30-02, +7 812 988-47-18), https://emls.ru/fullinfo/1/993777.html?source=emls_id#photos3

По данным анализа рынка, диапазон цен предложения на аналогичные оцениваемой квартиры составляет **70-85 тыс.руб/кв.м общей площади**.

10.3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости на рынке жилой недвижимости

Основными ценообразующими факторами для жилой недвижимости являются:

1. Условия финансирования и условия продажи. Разница в стоимости в зависимости от условий финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую при продаже в рассрочку, стоимость объектов недвижимости выше до 9-12%. Это связано с тем, что, продавая объект с отсрочкой платежа,

например на 1 год, продавец фактически кредитует покупателя. Диапазон корректировки определён по данным Статистического бюллетеня Банка России №6 (313), стр.126. Так, средневзвешенная ставка по кредитам, предоставленным нефинансовым организациям в апреле 2019г. (последние данные, ближайшие к дате оценки) находится на уровне 10,10% годовых в рублях⁷.

2. Условия рынка (скидка с цены предложения). Как правило, жилая недвижимость предлагается к продаже с учетом скидки на торг. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой для элитных квартир может составлять от 4% до 12%, в зависимости от параметров объекта – местоположения, этажа расположения объекта, типа отделки (ремонта), материала стен и года постройки дома, количества комнат и площади квартиры, наличия балкона или лоджии.

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.)

Скидка на торг (продажа недвижимого имущества, вторичный рынок), %										
Сегменты	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 ПД)	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%

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

3. Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для жилой недвижимости – здесь особое внимание уделяется окружающей застройке, приближенности к историческим и центральным частям города, престижности адреса, близости памятников архитектуры, благоустроенности и однородности социальной среды ближайшего окружения, уровню развития социально-бытовой инфраструктуры, транспортной доступности объекта.

Местоположение недвижимости – наиболее значимый ценообразующий фактор, что подтверждается статистической обработкой данных экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в 2018 году (в работе собраны мнения около 300 экспертов).

Различие цен предложений жилой недвижимости, в зависимости от их потенциала местоположения, может составлять по данным опроса до 47%⁸.

4. Расстояние до метро. Удаленность от остановки общественного транспорта является одним из важнейших факторов при оценке объекта недвижимости в зависимости от его местоположения. Данный элемент сравнения определяет доступность общественного транспорта и время, затраченное на передвижение в пункт назначения.

Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта.

В таком крупном городе как Санкт-Петербург, метро является наиболее предпочтительным видом общественного транспорта, поскольку движение на дорогах зачастую затруднено. Как правило, самые высокие цены выставлены на квартиры, которые находятся в домах у метро. При этом, на стоимость квадратного метра оказывает влияние не только близость к существующей станции метро, но и к строящейся и даже запланированной.

Данная корректировка по данным экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в 2018 году (в работе собраны мнения около 300 экспертов) может составлять по данным опроса до 28%⁹.

5. Этаж расположения квартиры. Общеизвестно, что квартиры на первом и последнем этажах типовых домов стоят, как правило, дешевле, чем квартиры на средних этажах. Данная зависимость не относится к видовым квартирам в элитных домах.

Основные недостатки первого этажа: меньшая освещённость, больший уровень шумности, загазованности, необходимость вложения дополнительных затрат в безопасность жилья (например, установка оконных решёток) и др. К

⁷ - Источник: ЦБ РФ, http://cbr.ru/Collection/Collection/File/19805/Bbs_1906r.pdf.

⁸ - Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры. Нижний Новгород-2018, стр. 145, таблица 54-55.

⁹ - Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры. Нижний Новгород-2018, стр. 159, таблица 69.

недостаткам верхнего этажа, как правило, относят возможные протечки кровли и неудобства в случае отсутствия лифтового оборудования (или его поломки).

Данная корректировка по данным экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в 2018 году (в работе собраны мнения около 300 экспертов) может составлять до 3%¹⁰.

6. Тип отделки (ремонта). Очевидно, что квартира с качественным ремонтом стоит на рынке дороже, чем без ремонта. Согласно данным опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в 2018 году (в работе собраны мнения около 300 экспертов) поправка на тип отделки (ремонта) может составлять до 15 507 руб.¹¹.

7. Состояние отделки (потребность в ремонте). Состояние отделки характеризуется потребностью в ремонте (ремонт не требуется, требуется косметический ремонт, требуется капитальный ремонт). Очевидно, что квартира, в которой требуется проведение ремонта (косметического либо капитального) стоит на рынке дешевле, чем квартира, ремонт в которой не требуется.

Согласно данным опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в 2018 году (в работе собраны мнения около 300 экспертов) поправка на состояние отделки (потребность в ремонте) может составлять до 29%¹².

8. Год постройки дома (физическое состояние). Год постройки дома, его физическое состояние, наличие проведённых капитальных ремонтов конструктивных элементов здания оказывает существенное влияние на величину рыночной стоимости жилых помещений. Очевидно, что при прочих равных условиях стоимость квартир в недавно построенных домах, имеющих минимальный износ, или в капитально отремонтированных домах будет выше, чем стоимость аналогичных квартир в домах старой постройки, без капитального ремонта.

Корректировка, учитывающая различие в физическом состоянии дома по данным опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в 2018 году (в работе собраны мнения около 300 экспертов) составляет до 47%¹³.

9. Материал стен дома. В результате анализа рынка Оценщик пришёл к выводу, что цена квартир в домах, строительным материалом которых является кирпич или кирпич-монолит, больше чем цена таких же квартир в панельных или блочных домах. Это объясняется тем, что кирпичные или кирпично-монолитные дома имеют лучшие потребительские свойства: они служат дольше, имеют более высокие теплотехнические и шумоизоляционные характеристики.

Корректировка, учитывающая различия в материале стен дома по данным опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в 2018 году (в работе собраны мнения около 300 экспертов) может составлять до 14%¹⁴.

10. Количество комнат. Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. Чаще всего используется деление на одно-, двух-, трех- и многокомнатные (более трех комнат) квартиры.

На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера намного больше удельной цены квартиры большего размера. Таким образом, 1 кв.м в однокомнатной квартире будет дороже 1 кв.м в двухкомнатной квартире, а он, в свою очередь, будет дороже 1 кв.м в трёхкомнатной квартире и т.д.

Данная корректировка по данным экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в 2018 году (в работе собраны мнения около 300 экспертов) может составлять до 27%¹⁵.

11. Общая площадь. По результатам анализа рынка жилья Оценщик определил, что в настоящее время подавляющая часть спроса на рынке сосредоточена на квартирах небольшой площади. На квартиры большой 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».

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м) с

¹⁰ - Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры. Нижний Новгород-2018, стр.207, таблица 131.

¹¹ - Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры. Нижний Новгород-2018, стр. 235, таблица 154.

¹² - Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры. Нижний Новгород-2018, стр.222, таблица 146.

¹³ - Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры. Нижний Новгород-2018, стр. 217, таблица 142.

¹⁴ - Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры. Нижний Новгород-2018, стр. 179, таблица 90.

¹⁵ - Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры. Нижний Новгород-2018, стр. 189, таблица 108.

увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Корректировка, учитывающая различия в площадях квартир по данным опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в 2018 году (в работе собраны мнения около 300 экспертов) может составлять до 36%¹⁶.

12. Наличие балкона/лоджии.

Наличие балкона или лоджии прибавляет квартире привлекательности по сравнению с квартирами, не имеющими таковых.

По данным экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в 2018 году (в работе собраны мнения около 300 экспертов) корректировка на наличие балкона или лоджии составляет 6%¹⁷.

10.3.4. Основные выводы относительно вторичного рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга

- 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 эконо-класса (54%). Комфорт-класс занимает 31% рынка, премиальный сегмент – 15%, в том числе элитное жилье – 5%.
- На вторичном рынке типовых квартир преобладают одно- (23% от общего объема предложения), двух- (30%) и трехкомнатные (28%) квартиры.
- В структуре предложения по районам по типовым квартирам лидирующую позицию занимает Приморский район – 15% от объема выставленных на продажу квартир. Далее следуют Выборгский и Невский районы, предложение в них составляет по 10%.
- В предложении с разбивкой по типу дома по типовым квартирам преобладают в большей степени современные кирпичные и монолитные дома, их доля равна 56%.
- В структуре спроса по типовым квартирам лидируют однокомнатные квартиры: за 2018 год их доля увеличилась до 50,6%.
- В марте 2019 г. средняя цена предложения квадратного метра типового жилья в Петербурге увеличилась на 0,9% – до 115 672 рублей.
- Наиболее дорогой «квадрат» типового жилья – в современных кирпичных и монолитных домах (122 189 руб.).
- Основным фактором, влияющим на стоимость жилой недвижимости, является местоположение. Самое дорогое типовое жилье находится в Московском (125 614 руб./кв.м), Василеостровском (124 857 руб./кв.м), Петроградском (120 732 руб./кв.м) и Приморском (120 399 руб./кв.м) районах.
- В I полугодии 2019 г. свободное предложение на рынке элитной недвижимости составило 163,9 тыс. кв.м, что на 7% больше аналогичного показателя прошлого года.
- С начала года было продано 22,5 тыс. кв.м элитного жилья. Динамика увеличения показателя по сравнению с I полугодием 2018 г. составила 3%. Средний бюджет сделки – 40,2 млн руб.
- По данным анализа рынка, диапазон цен предложения на аналогичные оцениваемой части квартиры с ремонтом (бывшая квартира №2) составляет 182-230 тыс.руб/кв.м общей площади, диапазон цен предложения на аналогичные оцениваемой части квартиры в состоянии, требующем проведения капитального ремонта, (бывшая квартира №28) составляет 70-85 тыс.руб/кв.м общей площади.

Источники информации:

https://www.dp.ru/a/2019/01/30/Vtorichnij_rinok_zhilja_201;
<https://www.domofond.ru/pricearchive/downloads/100/annual-report-2018;>
[https://gazeta.bn.ru/articles/2018/12/21/250125.html;](https://gazeta.bn.ru/articles/2018/12/21/250125.html)
[http://2018god.net/dinamika-cen-na-nedvizhimost-v-sankt-peterburge-v-2018-godu/;](http://2018god.net/dinamika-cen-na-nedvizhimost-v-sankt-peterburge-v-2018-godu/)
[https://nsp.ru/analytics/355-ceny-vyshe-vybor-shire;](https://nsp.ru/analytics/355-ceny-vyshe-vybor-shire)
[http://kf-elita.ru/upload/iblock/9b7/9b7d3d1248e68d0325ce30b21aa69ada.pdf;](http://kf-elita.ru/upload/iblock/9b7/9b7d3d1248e68d0325ce30b21aa69ada.pdf)
https://lifelux.ru/articles/elitnyy_rynok_na_poroze_peremen;
<https://content.knightfrank.com/research/603/documents/ru/rynok-elitnoy-zhiloy-nedvizhimosti-sankt-peterburg-1-polugodie-2019-goda-6517.pdf>

¹⁶ - Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры. Нижний Новгород-2018, стр. 196, таблицы 115, 116.

¹⁷ - Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры. Нижний Новгород-2018, стр. 214, таблица 139.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1. Физическая возможность:** рассмотрение физически осуществимых в данном районе способов использования.
- 2. Юридическая допустимость:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены законодательством (федеральные и местные законы, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий и т.д.).
- 3. Финансовая оправданность:** рассмотрение того, какое физически возможное и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
- 4. Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово оправданных использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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

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

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

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА 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.

12.1. Проведённые исследования

При выполнении настоящей работы был проведен ряд независимых исследований, в частности:

1. Были проанализированы все доступные данные по рынку недвижимости Санкт-Петербурга, как прошлые, так и текущие;
2. Был осуществлён поиск и анализ цен предлагаемых к продаже сопоставимых имущественных объектов.
3. В период проведения исследований оценщиком лично была проведена инспекция объекта оценки. В процессе инспекции были отмечены факторы, которые могли бы повлиять на стоимость объекта;
4. Данные по специфике местоположения были подкреплены физическим осмотром района, в котором находится оцениваемый объект.

12.2. Процедура оценки

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.

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. будущие 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. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ 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.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым;
2. Определение подходящих единиц сравнения (таких, например, как рубль за метр общей площади) и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей – в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).

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 недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) 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 предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, Оценщиком был сделан вывод, что данные публичных ofert 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».

При проведении оценки Оценщику доступны рыночные данные об объектах-аналогах, опубликованные:

- в СМИ (Бюллетень недвижимости, «Недвижимость и строительство Петербурга» и др.);
- на сайтах сети Интернет, посвященных недвижимости, а также содержащиеся в электронном архиве данных Оценщика.

При отборе объектов-аналогов оценщик руководствовался следующими правилами:

- объекты-аналоги и объект оценки должны быть максимально близки (сопоставимы) по основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость объекта;
- при прочих равных условиях приоритет отдаётся тем объектам-аналогам, по которым имеется достоверная информация об условиях совершённой сделки;
- информация об объектах-аналогах, опубликованная в СМИ, сети Интернет, может быть подтверждена в ходе телефонного интервью с продавцом (представителем продавца);

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу.

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

Исходные данные по объектам-аналогам, отобранным для дальнейшего анализа, представлены в таблице 11.

Таблица 11

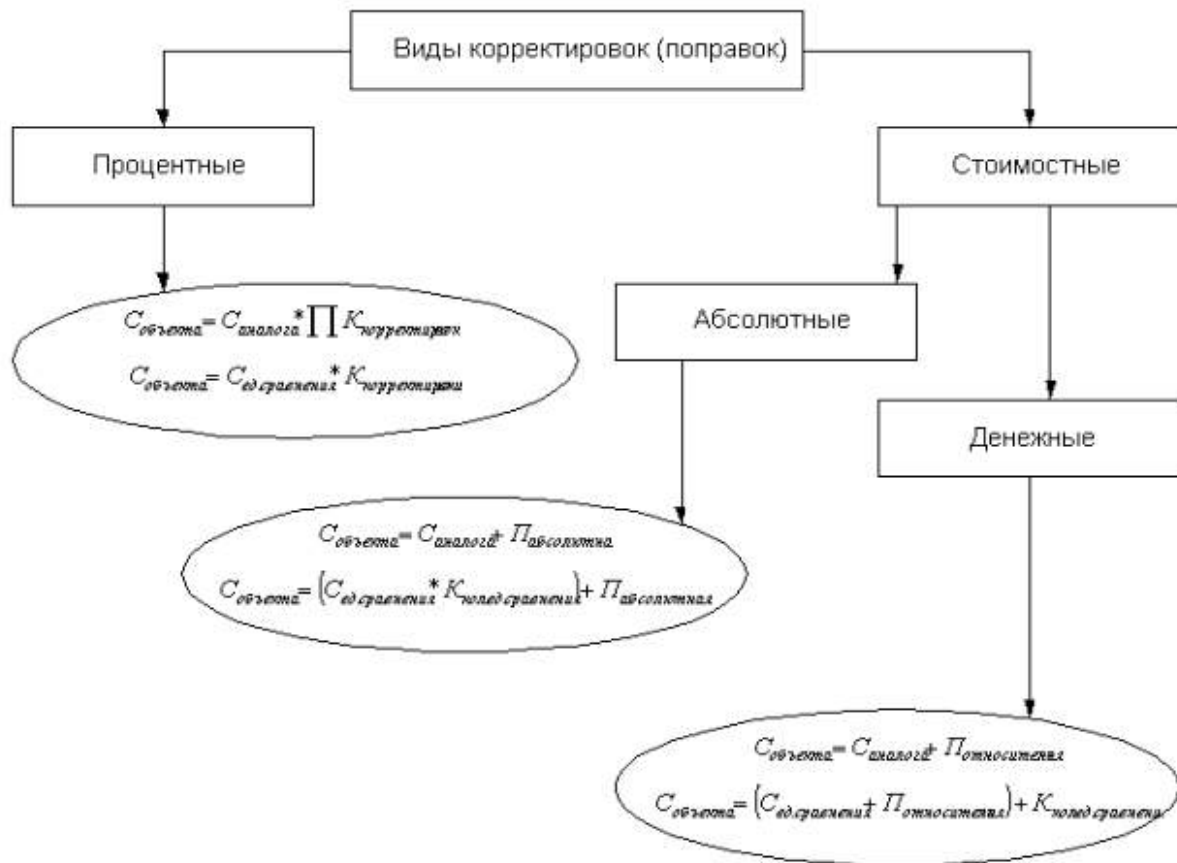
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ*

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Наименование объектов	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 5, литера А, кв. 2	Санкт-Петербург, ул. Захарьевская, д. 23	Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 52	Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д. 40	Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 83/7	Санкт-Петербург, ул. Рылеева, д. 20/51
Расстояние до метро (мин. пешком)	5-10 мин. пешком	5-10 мин. пешком	5 мин. пешком	5 мин. пешком	5-10 мин. пешком	5 мин. пешком
Этаж/этажность	3/5	4/5	5/6	3/4	5/5	2/7
Тип отделки (ремонта)	Комфортный	Комфортный	Элитный	Современный	Комфортный	Элитный
Состояние отделки (потребность в ремонте)	ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется
Год постройки дома (тип дома, физическое состояние)	"СФ", постройки 1896г. (удовлетворительное)	"СФ", постройки 1832г. (удовлетворительное)	"СФ", постройки 1909г. (удовлетворительное)	"СФ", постройки 1917г. (удовлетворительное)	"СФ", постройки 1899г. (удовлетворительное)	"СФ", постройки 1914г. (удовлетворительное)
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Количество комнат	7	4	4	4	7	4
Общая площадь, кв.м	427,6	235,0	210,0	201,7	278,0	217,0
Наличие балкона / лоджии	балкон	балкон	балкон	балкон	балкон	отсутствует
Вид из окон	На ул. Рубинштейна, во двор	На Захарьевскую улицу и во двор	На улицу Маяковского и во двор	На Фурштатскую улицу и во двор	на улицу Чайковского 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))	01.08.2019	июл.19	июл.19	июл.19	июл.19	июл.19
Цена предложения за жилое помещение (НДС не облагается), руб.	?	49 000 000	43 900 000	36 800 000	60 000 000	49 900 000
Цена предложения 1 кв.м общей площади жилого помещения (НДС не облагается), руб.	?	208 511	209 048	182 449	215 827	229 954
Источник информации		Фабрика Недвижимости (Тарас Федоров, тел. +7 921 565-67-77), http://emls.ru/fullinfo/1/816072.html	МИР КВАРТИР (Антонина Рослякова, тел. +7 812 747-86-17, +7 812 245-69-31), https://emls.ru/fullinfo/1/706566244.html?source=emls_id	Адвекс (Марина Васильева, тел. +7 812 962-29-84), https://emls.ru/fullinfo/1/1166912.html	Юлия (тел. +7-911-923-93-80), https://www.domofond.ru/7-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt-peterburg-1353207744	Первый Бутик элитной недвижимости (Надежда Егорова, тел. +7 812 313-27-34), https://emls.ru/fullinfo/1/706564773.html#photos3

* - Более подробная информация по объектам-аналогам представлена в Приложении 1.

В качестве единицы сравнения была использована цена предложения 1 кв.м общей площади квартиры, поскольку данная единица сравнения наиболее распространена на рынке жилой недвижимости и является наиболее типичной.

Корректировкой цены по элементам сравнения определяется откорректированная цена объектов-аналогов по соответствующей группе поправок.



Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий¹⁸.

Стоимостные поправки:

а) абсолютные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная, если хуже;

б) денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оцениваются различия в характеристиках.

Последовательные процентные поправки вносятся последовательно по каждому элементу сравнения и выполняются одна за другой. Корректировки проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату.

Кумулятивные процентные поправки определяются путем применения указанных корректировок к результату, полученному после последовательных корректировок (передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, условия рынка). Данные поправки обычно вносятся методом суммирования, т. е. определяется алгебраическая сумма поправок в денежном или процентном отношении, которая вносится в скорректированную цену аналога после внесения поправок по первой группе корректировок (по последовательным корректировкам).

1. Последовательные корректировки

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.

¹⁸ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций.: – Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

1.1. Корректировка на условия рынка (тип сделки)

Анализируя текущую ситуацию на рынке жилой 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 объекта 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.

Для целей расчёта Оценщик счёл возможным принять скидку на торг, определённую 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.)

Скидка на торг (продажа недвижимого имущества, вторичный рынок), %										
Сегменты	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 ПД)	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%

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%).

2. Независимые (кумулятивные) корректировки

При корректировке цен по элементам сравнения (местоположение, техническое состояние, площадь и т.д.) используется метод кумулятивных корректировок.

Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа с учетом значимости каждого показателя.

Для реализации данного метода были отобраны наиболее значимые ценообразующие факторы, в частности:

- Местоположение;
- Расстояние до метро;
- Этаж/этажность;
- Тип отделки (ремонта);
- Состояние отделки (потребность в ремонте);
- Год постройки дома (физическое состояние);
- Материал стен дома;
- Количество комнат;
- Общая площадь;
- Наличие балкона/лоджии;
- Вид из окон.

2.1. Корректировка на местоположение

В данном случае Оценщик понимает под местоположением совокупность характеристик, а именно:

- престижность района,
- окружающая застройка,
- уровень развития социально-бытовой инфраструктуры,
- транспортная доступность объекта,
- близость к основным транспортным магистралям,
- близость рекреационных зон,

- близость к центру города,
- плотность транспортных и пешеходных потоков в непосредственной близости от объекта оценки.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в культурном и историческом центре города. Учитывая схожие характеристики, одинаковый потенциал местоположения, корректировка не потребовалась.

2.2. Корректировка на расстояние до метро

Удаленность от остановки общественного транспорта является одним из важнейших факторов при оценке объекта недвижимости в зависимости от его местоположения. Данный элемент сравнения определяет доступность общественного транспорта и время, затраченное на передвижение в пункт назначения.

Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта.

В таком крупном городе как Санкт-Петербург, метро является наиболее предпочтительным видом общественного транспорта, поскольку движение на дорогах зачастую затруднено. Как правило, самые высокие цены выставлены на квартиры, которые находятся в домах у метро. При этом, на стоимость квадратного метра оказывает влияние не только близость к существующей станции метро, но и к строящейся и даже запланированной.

Для расчета величины корректировки на расстояние до метро были приняты данные Справочника оценщика недвижимости, под общ. ред. Л. А. Лейфера, по результатам экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в 2018 году (в работе собраны мнения около 300 экспертов).

Далее приведены матрицы корректирующих коэффициентов для Санкт-Петербурга, которые отражают соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по расстоянию до метро. Расстояние в ходе анализа было разделено на 4 группы:

- до 15 минут пешком;
- до 30 минут пешком;
- до 15 минут транспортом;
- до 30 минут транспортом.

Корректирующие коэффициенты для квартир

Таблица 69

Санкт-Петербург		Аналог			
		до 15 минут пешком	до 30 минут пешком	до 15 минут транспортом	до 30 минут транспортом
Объект оценки	до 15 минут пешком	1,00	1,14	1,11	1,28
	до 30 минут пешком	0,88	1,00	0,98	1,13
	до 15 минут транспортом	0,90	1,02	1,00	1,15
	до 30 минут транспортом	0,78	0,89	0,87	1,00

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры. Нижний Новгород-2018, стр. 159, таблица 69

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги находятся на одинаковом расстоянии до метро (5-10 минут пешком), корректировка не потребовалась.

2.3. Корректировка на этаж/этажность

Общеизвестно, что квартиры на первом и последнем этажах типовых домов стоят, как правило, дешевле, чем квартиры на средних этажах. Данная зависимость не относится к видовым квартирам в элитных домах. Поправка на последний этаж не вносится, если над этажом, на котором расположен аналог, есть технический этаж, который фактический и является крайним.

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 отсутствия лифтового оборудования (или его поломки).

Для расчета величины корректировки на этаж были приняты данные Справочника оценщика недвижимости, под общ. ред. Л. А. Лейфера, по результатам экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в 2018 году (в работе собраны мнения около 300 экспертов).

Корректирующие коэффициенты для квартир

Таблица 131

Санкт-Петербург		Аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,97	0,99
	средний этаж	1,03	1,00	1,02
	последний этаж	1,01	0,98	1,00

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры. Нижний Новгород-2018, стр.207, таблица 131

2.4. Корректировка на тип отделки (ремонта)

Учитывает разницу в качестве (типе) отделки объекта оценки по сравнению с качеством (типом) отделки аналогов.

Тип отделки классифицировался в соответствии со следующими характеристиками:

Тип отделки	Характеристика
Бюджетный	Самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. Он предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу ремонта можно отнести шпаклёвку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум и устанавливается плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника. Подвешиваются люстры и другие осветительные приборы. К данному типу отделки можно отнести муниципальную (чистовую) отделку, которую предоставляют застройщики во вновь сданных современных домах эконом-класса.
Современный	Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой квартиры. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, пазогребневые блоки и т.д.); разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций (ГКЛ); выравнивание поверхности стен и перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы
Комфортный	Комфортный тип представляет собой ремонт квартиры с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в квартире и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.
Элитный	Элитный ремонт квартир подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта квартиры можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании перестроить квартиру, ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Для расчета величины корректировки на тип отделки (ремонта) были приняты данные Справочника оценщика недвижимости, под общ. ред. Л. А. Лейфера, по результатам экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в 2018 году (в работе собраны мнения около 300 экспертов).

Корректирующие коэффициенты для квартир

Поправка на тип отделки, руб./кв. м

Таблица 154

Тип отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры. Нижний Новгород-2018, стр.235, таблица 154

Корректировка на тип отделки (ремонта) необходима, поскольку объект оценки и объекты №2, 3, 5, выбранные в качестве аналогов, имеют разный тип отделки.

2.5. Корректировка на состояние отделки (потребность в ремонте)

Состояние отделки характеризуется потребностью в ремонте (ремонт не требуется, требуется косметический ремонт, требуется капитальный ремонт). Очевидно, что квартира, в которой требуется проведение ремонта (косметического либо капитального) стоит на рынке дешевле, чем квартира, ремонт в которой не требуется.

Для расчета величины корректировки на состояние отделки (потребность в ремонте) были приняты данные Справочника оценщика недвижимости, под общ. ред. Л. А. Лейфера, по результатам экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в 2018 году (в работе собраны мнения около 300 экспертов).

Корректирующие коэффициенты для квартир

Таблица 146

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, требующей капитального ремонта, к удельной цене такой же квартиры, не требующей ремонта	0,77	0,71	0,84
Отношение удельной цены квартиры, требующей косметического ремонта, к удельной цене такой же квартиры, не требующей ремонта	0,81	0,75	0,87

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры. Нижний Новгород-2018, стр.222, таблица 146

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги представляют собой квартиры, не требующие проведение ремонта, корректировка на состояние отделки не потребовалась.

2.6. Корректировка на год постройки дома (физическое состояние)

Год постройки дома, его физическое состояние, наличие проведённых капитальных ремонтов конструктивных элементов здания оказывает существенное влияние на величину рыночной стоимости жилых помещений. Очевидно, что при прочих равных условиях стоимость квартир в недавно построенных домах, имеющих минимальный износ, или в капитально отремонтированных домах будет выше, чем стоимость аналогичных квартир в домах старой постройки, без капитального ремонта.

Для расчета величины корректировки на год постройки дома (физическое состояние) были приняты данные Справочника оценщика недвижимости, под общ. ред. Л. А. Лейфера, по результатам экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в 2018 году (в работе собраны мнения около 300 экспертов).

Корректирующие коэффициенты для квартир

Таблица 142

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,16	1,47
	удовл.	0,86	1	1,26
	неудовл.	0,68	0,79	1

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры. Нижний Новгород-2018, стр.217, таблица 142

Корректировка на год постройки дома (физическое состояние) не потребовалась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги расположены в домах дореволюционной постройки и находящихся в удовлетворительном состоянии.

2.7. Корректировка на материал стен дома

В результате анализа рынка Оценщик пришёл к выводу, что цена квартир в домах, строительным материалом которых является кирпич или кирпич-монолит, больше чем цена таких же квартир в панельных или блочных домах. Это объясняется тем, что кирпичные или кирпично-монолитные дома имеют лучшие потребительские свойства: они служат дольше, имеют более высокие теплотехнические и шумоизоляционные характеристики.

Для расчета величины корректировки на материал стен дома были приняты данные Справочника оценщика недвижимости, под общ. ред. Л. А. Лейфера, по результатам экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в 2018 году (в работе собраны

мнения около 300 экспертов).

Корректирующие коэффициенты для квартир

Таблица 90

Санкт-Петербург		Аналог		
		монолитные	кирпичные	панельные/ блочные
Объект оценки	монолитные	1,00	0,93	0,95
	кирпичные	1,08	1,00	1,14
	панельные/ блочные	0,95	0,88	1,00

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры. Нижний Новгород-2018, стр.179, таблица 90

Корректировка на материал стен дома не потребовалась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги находятся в кирпичных домах старого фонда.

2.8. Корректировка на количество комнат

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. Чаще всего используется деление на одно-, двух-, трех- и многокомнатные (более трех комнат) квартиры.

На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера намного больше удельной цены квартиры большего размера. Таким образом, 1 кв.м в однокомнатной квартире будет дороже 1 кв.м в двухкомнатной квартире, а он, в свою очередь, будет дороже 1 кв.м в трёхкомнатной квартире и т.д.

Для расчета величины корректировки на количество комнат были приняты данные Справочника оценщика недвижимости, под общ. ред. Л. А. Лейфера, по результатам экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в 2018 году (в работе собраны мнения около 300 экспертов).

Корректирующие коэффициенты для квартир

Таблица 108

Санкт-Петербург		Аналог			
		1 комн	2 комн	3 комн	более 3 комн
Объект оценки	1 комн	1,00	1,15	1,27	—
	2 комн	0,87	1,00	1,10	—
	3 комн	0,79	0,91	1,00	—
	более 3 комн	—	—	—	1,00

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры. Нижний Новгород-2018, стр.189, таблица 108

Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой многокомнатные квартиры (4 и более комнат), в связи с чем корректировка на количество комнат не потребовалась.

2.9. Корректировка на общую площадь

По результатам анализа рынка жилья Оценщик определил, что в настоящее время подавляющая часть спроса на рынке сосредоточена на квартирах небольшой площади. На квартиры большой 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».

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Для расчета величины корректировки были приняты данные справочника укрупнённых показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ «Жилые дома - 2016», корректирующие коэффициенты на разницу в площади (S, кв.м.):

Корректирующие коэффициенты для квартир

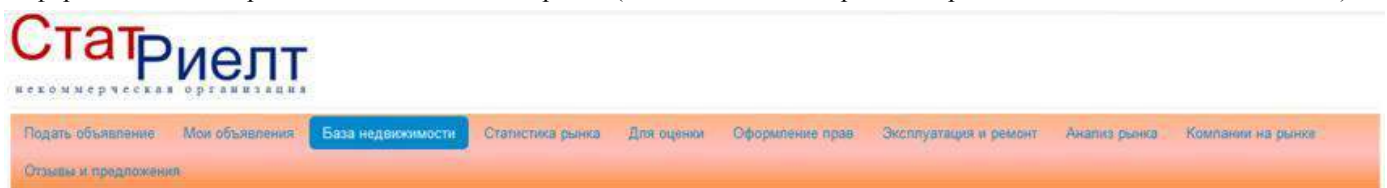
На разницу в площади	
$S_o / S_{ср}$	K_o
0,25 - 0,49	1,2
0,50 - 0,85	1,1
0,86 - 1,15	1
1,16 - 1,50	0,95
1,51 - 2,00	0,93

Источник: Справочник КОИНВЕСТ "Жилые дома-2016", стр. 25

Таким образом, корректировка по объектам-аналогам составила -7% (=0,93-1).

2.10. Корректировка на наличие балкона/лоджии подразумевает увеличение стоимости квартиры при наличии данного вида улучшения, поскольку увеличивает привлекательность жилья.

Для расчета величины корректировки на наличие (отсутствие) балкона/лоджии были приняты данные информационного портала недвижимости Статриелт (НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "Статриелт"):



на Балкон, лоджию в квартире - корректировки на 01.04.2018 года

Категория: Корректировки квартир

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Балкон, лоджию (отсутствие/наличие).
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием/отсутствием балкона/лоджии.
Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие / наличие)	0,96	0,98	0,97
2	Балкон застекленный с остеклением в хорошем состоянии (отсутствие/наличие)	0,93	0,99	0,96
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие / наличие)	0,91	0,97	0,94
4	Лоджия застекленная с остеклением в хорошем состоянии (отсутствие / наличие)	0,90	0,96	0,93
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,01	1,03	1,02
6	Лоджия (балкон) застекленная с остеклением в хорошем состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	0,99	1,03	1,01
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,02	1,08	1,05
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,01	1,05	1,03

* - при наличии одновременно нескольких лоджий (балконов) соответствующие корректировки перемножаются. Например: в оцениваемой квартире есть 1 застекленная лоджия и 1 балкон. По сравнению с аналогичной квартирой без лоджии и без балкона исследуемая квартира дороже: $K = 1 / (n.1 * n.4)$
* n.1). Если в оцениваемой квартире - два балкона, то $K = 1 / (n.1 * n.1)$

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/143-korrektirovki-kvartir/1380-na-balkon-lodzhiyu-v-kvartire-korrektirovki-na-01-04-2018-goda>

Поскольку балкон имеется и у объекта оценки, и объектов №1-4, выбранных в качестве аналогов, корректировка на наличие балкона не потребовалась. Корректировка по объекту-аналогу №5 принята на среднем уровне и составила +3% (=1/0,97-1).

2.11. Корректировка на 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.

Для расчета величины корректировки на видовые характеристики были приняты данные Справочника оценщика недвижимости, под общ. ред. Л. А. Лейфера, по результатам экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в 2018 году (в работе собраны мнения около 300 экспертов).

Корректирующие коэффициенты для квартир

Таблица 137

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик	1,08	1,03	1,13

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры. Нижний Новгород-2018, стр.211, таблица 137

Видовые характеристики объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы (окна квартир выходят на улицу и во двор), в связи с чем корректировка на вид из окон не потребовалась.

Соответствующие значения корректировок приведены в итоговой расчетной таблице далее в рамках настоящего раздела.

Итоговая величина стоимости объекта была получена как средневзвешенное значение откорректированных стоимостей объектов-аналогов. Веса присваивались по принципу – чем меньше абсолютная валовая корректировка по всем элементам сравнения, тем больше вес объекта-аналога. Другими словами, наибольший вес будут иметь те объекты-аналоги, которые наиболее близки к объекту оценки, то есть к которым вводилось меньше поправок как по количеству, так и по величине.

Откорректированные данные по объектам-аналогам и результаты расчета сравнительным подходом представлены в таблице 12.

Таблица 12

РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Последовательны е корректировки:						
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированна я цена НДС не облагается, руб/кв.м.		208 511	209 048	182 449	215 827	229 954
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированна я цена НДС не облагается, руб/кв.м.		208 511	209 048	182 449	215 827	229 954
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированна я цена НДС не облагается, руб/кв.м.		208 511	209 048	182 449	215 827	229 954
Условия рынка (тип сделки)	сделка	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Скидка с цены предложения, %		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Корректировка, руб/кв.м.		-31 277	-31 357	-27 367	-32 374	-34 493
Скорректированна я цена НДС не облагается, руб/кв.м.		177 234	177 690	155 082	183 453	195 461
Условия рынка (дата сделки (предложения))	01.08.2019	июл.19	июл.19	июл.19	июл.19	июл.19
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированна я цена НДС не облагается, руб/кв.м.		177 234	177 690	155 082	183 453	195 461

я цена НДС не облагается, руб/кв.м.						
Независимые (кумулятивные) корректировки:						
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 5, литера А, кв. 2	Санкт-Петербург, ул. Захарьевская, д. 23	Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 52	Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д. 40	Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 83/7	Санкт-Петербург, ул. Рылеева, д. 20/51
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Расстояние до метро	5-10 мин. пешком	5-10 мин. пешком	5 мин. пешком	5 мин. пешком	5-10 мин. пешком	5 мин. пешком
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Этаж/этажность	3/5	4/5	5/6	3/4	5/5	2/7
Корректировка, %		0%	0%	0%	2%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	3 669	0
Тип отделки (ремонта)	Комфортный	Комфортный	Элитный	Современный	Комфортный	Элитный
Корректировка, %		0%	-2%	3%	0%	-2%
Корректировка, руб/кв.м.		0	-4 415	3 945	0	-4 415
Состояние отделки (потребность в ремонте) (ремонта)	ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Год постройки дома (тип дома, физическое состояние)	"СФ", постройки 1896г. (удовлетворительное)	"СФ", постройки 1832г. (удовлетворительное)	"СФ", постройки 1909г. (удовлетворительное)	"СФ", постройки 1917г. (удовлетворительное)	"СФ", постройки 1899г. (удовлетворительное)	"СФ", постройки 1914г. (удовлетворительное)
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Количество комнат	7	4	4	4	7	4
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Общая площадь, кв.м	427,6	235,0	210,0	201,7	278,0	217,0
Отношение площади объекта оценки к площади объекта аналога		1,82	2,04	2,12	1,54	1,97
Корректировка, %		-7%	-7%	-7%	-7%	-7%
Корректировка, руб/кв.м.		-12 406	-12 438	-10 856	-12 842	-13 682
Наличие балкона / поджи	балкон	балкон	балкон	балкон	балкон	отсутствует
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	3%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	6 045
Вид из окон	На ул. Рубинштейна, во двор	На Захарьевскую улицу и во двор	На улицу Маяковского и во двор	На Фурштатскую улицу и во двор	на улицу Чайковского и во двор	на улицу Рылеева и во двор
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, %		-7%	-9%	-4%	-5%	-6%
Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м.		-12 406	-16 853	-6 911	-9 173	-12 052
Скорректированная цена по независимым (кумулятивным) корректировкам,		164 828	160 837	148 171	174 281	183 409

руб/кв.м.						
Абсолютная валовая корректировка, %		22%	24%	25%	24%	27%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)		4,5	4,1	4,1	4,2	3,7
Весовой коэффициент		0,22	0,20	0,20	0,20	0,18
Доля вклада аналога в стоимость объекта оценки, руб/кв.м.		36 500	32 002	29 410	35 377	32 668
Рыночная стоимость 1 кв.м. помещения НДС не облагается, руб.	165 956					
Рыночная стоимость помещения (бывшая квартира №2) НДС не облагается, округленно, руб.	71 000 000					

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

Исходные данные по объектам-аналогам, отобранным для дальнейшего анализа, представлены в таблице 13.

Таблица 13

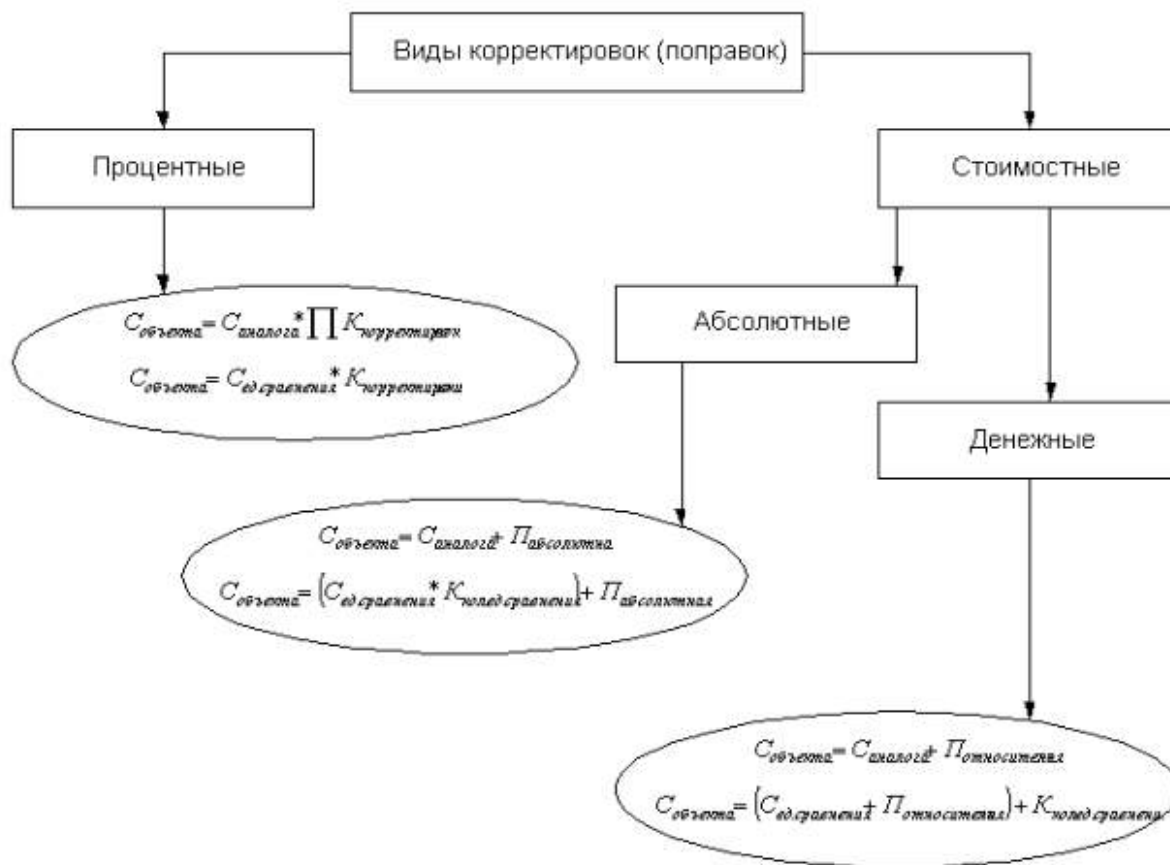
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ*

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Наименование объектов	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 5, литера А, кв. 2	Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 26	Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 19к15	Санкт-Петербург, улица Колокольная, д. 5	Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 76	Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 36
Расстояние до метро (мин. пешком)	5-10 мин. пешком	5 мин. пешком	10 мин. пешком	5 мин. пешком	5-10 мин. пешком	5-10 мин. пешком
Этаж/этажность	3/5	5/5	5/5	3/6	3/5	4/6
Тип отделки (ремонта)	бюджетный	бюджетный	бюджетный	бюджетный	бюджетный	бюджетный
Состояние отделки (потребность в ремонте)	требуется капитальный ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт
Год постройки дома (тип дома, физическое состояние)	"СФ", постройки 1896г. (удовлетворительное)	"СФК", постройки 1822г., кап. ремонт 1956г. (удовлетворительное)	"СФ", постройки 1845г. (удовлетворительное)	"СФ", постройки 1875г. (удовлетворительное)	"СФ", постройки 1898г. (удовлетворительное)	"СФ", постройки 1907г. (удовлетворительное)
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Количество комнат	6	4	6	5	4	5
Общая площадь, кв.м	163,5	122,1	160,7	179,0	118,0	137,4
Наличие балкона / лоджии	балкон	нет	нет	нет	балкон	нет
Вид из окон	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (тип сделки)	сделка	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Условия рынка (дата сделки (предложения))	01.08.2019	июл.19	июл.19	июл.19	июл.19	июл.19
Цена предложения за жилое помещение (НДС не облагается), руб.	?	10 000 000	11 250 000	15 300 000	10 000 000	11 000 000
Цена предложения 1 кв.м общей площади жилого помещения (НДС не облагается), руб.	?	81 900	70 006	85 475	84 746	80 058
Источник информации		Представитель продавца (Наталья, тел. 8 906 250-43-44), https://www.domofond.ru/4-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt-peterburg-183000540	Итака (Юлия Александровна, тел. +7 921 303-67-90, +7 812 777-11-33), https://emls.ru/fullinfo/1/1528215.html?source=emls_id	Торговый Дом Недвижимости (Виктор Исаев, тел. +7 911 914-41-27), https://emls.ru/fullinfo/1/418847.html	ИП Петрова (Оксана Карпова, тел. +7 962 685-86-42), https://emls.ru/fullinfo/1/1525694.html	АН Северная Венеция (Светлана Ибрагимова, тел. +7 921 372-30-02, +7 812 988-47-18), https://emls.ru/fullinfo/1/993777.html?source=emls_id#photos3

* - Более подробная информация по объектам-аналогам представлена в Приложении 1.

В качестве единицы сравнения была использована цена предложения 1 кв.м общей площади квартиры, поскольку данная единица сравнения наиболее распространена на рынке жилой недвижимости и является наиболее типичной.

Корректировкой цены по элементам сравнения определяется откорректированная цена объектов-аналогов по соответствующей группе поправок.



Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий¹⁹.

Стоимостные поправки:

а) абсолютные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная, если хуже;

б) денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оцениваются различия в характеристиках.

Последовательные процентные поправки вносятся последовательно по каждому элементу сравнения и выполняются одна за другой. Корректировки проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату.

Кумулятивные процентные поправки определяются путем применения указанных корректировок к результату, полученному после последовательных корректировок (передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, условия рынка). Данные поправки обычно вносятся методом суммирования, т. е. определяется алгебраическая сумма поправок в денежном или процентном отношении, которая вносится в скорректированную цену аналога после внесения поправок по первой группе корректировок (по последовательным корректировкам).

1. Последовательные корректировки

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.

¹⁹ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций.: – Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

1.1. Корректировка на условия рынка (тип сделки)

Анализируя текущую ситуацию на рынке жилой 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 объекта 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.

Для целей расчёта Оценщик счёл возможным принять скидку на торг, определённую 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.)

Скидка на торг (продажа недвижимого имущества, вторичный рынок), %										
Сегменты	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 ПД)	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%

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

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. Независимые (кумулятивные) корректировки

При корректировке цен по элементам сравнения (местоположение, техническое состояние, площадь и т.д.) используется метод кумулятивных корректировок.

Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа с учетом значимости каждого показателя.

Для реализации данного метода были отобраны наиболее значимые ценообразующие факторы, в частности:

- Местоположение;
- Расстояние до метро;
- Этаж/этажность;
- Тип отделки (ремонта);
- Состояние отделки (потребность в ремонте);
- Год постройки дома (физическое состояние);
- Материал стен дома;
- Количество комнат;
- Общая площадь;
- Наличие балкона/лоджии;
- Вид из окон.

2.1. Корректировка на местоположение

В данном случае Оценщик понимает под местоположением совокупность характеристик, а именно:

- престижность района,
- окружающая застройка,
- уровень развития социально-бытовой инфраструктуры,
- транспортная доступность объекта,
- близость к основным транспортным магистралям,
- близость рекреационных зон,

- близость к центру города,
- плотность транспортных и пешеходных потоков в непосредственной близости от объекта оценки.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в культурном и историческом центре города. Учитывая схожие характеристики, одинаковый потенциал местоположения, корректировка не потребовалась.

2.2. Корректировка на расстояние до метро

Удаленность от остановки общественного транспорта является одним из важнейших факторов при оценке объекта недвижимости в зависимости от его местоположения. Данный элемент сравнения определяет доступность общественного транспорта и время, затраченное на передвижение в пункт назначения.

Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта.

В таком крупном городе как Санкт-Петербург, метро является наиболее предпочтительным видом общественного транспорта, поскольку движение на дорогах зачастую затруднено. Как правило, самые высокие цены выставлены на квартиры, которые находятся в домах у метро. При этом, на стоимость квадратного метра оказывает влияние не только близость к существующей станции метро, но и к строящейся и даже запланированной.

Для расчета величины корректировки на расстояние до метро были приняты данные Справочника оценщика недвижимости, под общ. ред. Л. А. Лейфера, по результатам экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в 2018 году (в работе собраны мнения около 300 экспертов).

Далее приведены матрицы корректирующих коэффициентов для Санкт-Петербурга, которые отражают соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по расстоянию до метро. Расстояние в ходе анализа было разделено на 4 группы:

- до 15 минут пешком;
- до 30 минут пешком;
- до 15 минут транспортом;
- до 30 минут транспортом.

Корректирующие коэффициенты для квартир

Таблица 69

Санкт-Петербург		Аналог			
		до 15 минут пешком	до 30 минут пешком	до 15 минут транспортом	до 30 минут транспортом
Объект оценки	до 15 минут пешком	1,00	1,14	1,11	1,28
	до 30 минут пешком	0,88	1,00	0,98	1,13
	до 15 минут транспортом	0,90	1,02	1,00	1,15
	до 30 минут транспортом	0,78	0,89	0,87	1,00

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры. Нижний Новгород-2018, стр. 159, таблица 69

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги находятся на одинаковом расстоянии до метро (5-10 минут пешком), корректировка не потребовалась.

2.3. Корректировка на этаж/этажность

Общеизвестно, что квартиры на первом и последнем этажах типовых домов стоят, как правило, дешевле, чем квартиры на средних этажах. Данная зависимость не относится к видовым квартирам в элитных домах. Поправка на последний этаж не вносится, если над этажом, на котором расположен аналог, есть технический этаж, который фактический и является крайним.

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 отсутствия лифтового оборудования (или его поломки).

Для расчета величины корректировки на этаж были приняты данные Справочника оценщика недвижимости, под общ. ред. Л. А. Лейфера, по результатам экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в 2018 году (в работе собраны мнения около 300 экспертов).

Корректирующие коэффициенты для квартир

Таблица 131

Санкт-Петербург		Аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,97	0,99
	средний этаж	1,03	1,00	1,02
	последний этаж	1,01	0,98	1,00

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры. Нижний Новгород-2018, стр.207, таблица 131

2.4. Корректировка на тип отделки (ремонта)

Учитывает разницу в качестве (типе) отделки объекта оценки по сравнению с качеством (типом) отделки аналогов.

Тип отделки классифицировался в соответствии со следующими характеристиками:

Тип отделки	Характеристика
Бюджетный	Самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. Он предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу ремонта можно отнести шпаклёвку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум и устанавливается плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника. Подвешиваются люстры и другие осветительные приборы. К данному типу отделки можно отнести муниципальную (чистовую) отделку, которую предоставляют застройщики во вновь сданных современных домах эконо-класса.
Современный	Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой квартиры. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, пазогребневые блоки и т.д.); разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций (ГКЛ); выравнивание поверхности стен и перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы
Комфортный	Комфортный тип представляет собой ремонт квартиры с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в квартире и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.
Элитный	Элитный ремонт квартир подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта квартиры можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании перестроить квартиру, ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Для расчета величины корректировки на тип отделки (ремонта) были приняты данные Справочника оценщика недвижимости, под общ. ред. Л. А. Лейфера, по результатам экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в 2018 году (в работе собраны мнения около 300 экспертов).

Корректирующие коэффициенты для квартир

Поправка на тип отделки, руб./кв. м

Таблица 154

Тип отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры. Нижний Новгород-2018, стр.235, таблица 154

Корректировка на тип отделки (ремонта) не потребовалась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги представляют собой квартиры с бюджетным ремонтом..

2.5. Корректировка на состояние отделки (потребность в ремонте)

Состояние отделки характеризуется потребностью в ремонте (ремонт не требуется, требуется косметический ремонт, требуется капитальный ремонт). Очевидно, что квартира, в которой требуется проведение ремонта (косметического либо капитального) стоит на рынке дешевле, чем квартира, ремонт в которой не требуется.

Для расчета величины корректировки на состояние отделки (потребность в ремонте) были приняты данные Справочника оценщика недвижимости, под общ. ред. Л. А. Лейфера, по результатам экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в 2018 году (в работе собраны мнения около 300 экспертов).

Корректирующие коэффициенты для квартир

Таблица 147

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		ремонт не требуется	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта
объект оценки	ремонт не требуется	1	1,23	1,29
	требуется косметического ремонта	0,81	1	1,05
	требуется капитального ремонта	0,77	0,96	1

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры. Нижний Новгород-2018, стр.223, таблица 146

Поскольку объект оценки находится в состоянии, требующем проведения капитального ремонта, а объекты-аналоги представляют собой квартиры, требующие проведения косметического ремонта, корректировка на состояние отделки составила -4% (=0,96-1).

2.6. Корректировка на год постройки дома (физическое состояние)

Год постройки дома, его физическое состояние, наличие проведенных капитальных ремонтов конструктивных элементов здания оказывает существенное влияние на величину рыночной стоимости жилых помещений. Очевидно, что при прочих равных условиях стоимость квартир в недавно построенных домах, имеющих минимальный износ, или в капитально отремонтированных домах будет выше, чем стоимость аналогичных квартир в домах старой постройки, без капитального ремонта.

Для расчета величины корректировки на год постройки дома (физическое состояние) были приняты данные Справочника оценщика недвижимости, под общ. ред. Л. А. Лейфера, по результатам экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в 2018 году (в работе собраны мнения около 300 экспертов).

Корректирующие коэффициенты для квартир

Таблица 142

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,16	1,47
	удовл.	0,86	1	1,26
	неудовл.	0,68	0,79	1

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры. Нижний Новгород-2018, стр.217, таблица 142

Корректировка на год постройки дома (физическое состояние) не потребовалась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги расположены в домах дореволюционной постройки, находящихся в удовлетворительном состоянии.

2.7. Корректировка на материал стен дома

В результате анализа рынка Оценщик пришел к выводу, что цена квартир в домах, строительным материалом которых является кирпич или кирпич-монолит, больше чем цена таких же квартир в панельных или блочных домах. Это объясняется тем, что кирпичные или кирпично-монолитные дома имеют лучшие потребительские свойства: они служат дольше, имеют более высокие теплотехнические и шумоизоляционные характеристики.

Для расчета величины корректировки на материал стен дома были приняты данные Справочника оценщика недвижимости, под общ. ред. Л. А. Лейфера, по результатам экспертного опроса, организованного «Приволжским

центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в 2018 году (в работе собраны мнения около 300 экспертов).

Корректирующие коэффициенты для квартир

Таблица 90

Санкт-Петербург		Аналог		
		монолитные	кирпичные	панельные/ блочные
Объект оценки	монолитные	1,00	0,93	0,95
	кирпичные	1,08	1,00	1,14
	панельные/ блочные	0,95	0,88	1,00

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры. Нижний Новгород-2018, стр.179, таблица 90

Корректировка на материал стен дома не потребовалась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги находятся в кирпичных домах старого фонда.

2.8. Корректировка на количество комнат

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. Чаще всего используется деление на одно-, двух-, трех- и многокомнатные (более трех комнат) квартиры.

На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера намного больше удельной цены квартиры большего размера. Таким образом, 1 кв.м в однокомнатной квартире будет дороже 1 кв.м в двухкомнатной квартире, а он, в свою очередь, будет дороже 1 кв.м в трёхкомнатной квартире и т.д.

Для расчета величины корректировки на количество комнат были приняты данные Справочника оценщика недвижимости, под общ. ред. Л. А. Лейфера, по результатам экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в 2018 году (в работе собраны мнения около 300 экспертов).

Корректирующие коэффициенты для квартир

Таблица 108

Санкт-Петербург		Аналог			
		1 комн	2 комн	3 комн	более 3 комн
Объект оценки	1 комн	1,00	1,15	1,27	—
	2 комн	0,87	1,00	1,10	—
	3 комн	0,79	0,91	1,00	—
	более 3 комн	—	—	—	1,00

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры. Нижний Новгород-2018, стр.189, таблица 108

Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой многокомнатные квартиры (4 и более комнат), в связи с чем корректировка на количество комнат не потребовалась.

2.9. Корректировка на общую площадь

По результатам анализа рынка жилья Оценщик определил, что в настоящее время подавляющая часть спроса на рынке сосредоточена на квартирах небольшой площади. На квартиры большой 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».

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Для расчета величины корректировки были приняты данные справочника укрупнённых показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ «Жилые дома - 2016», корректирующие коэффициенты на разницу в площади (S, кв.м.):

Корректирующие коэффициенты для квартир

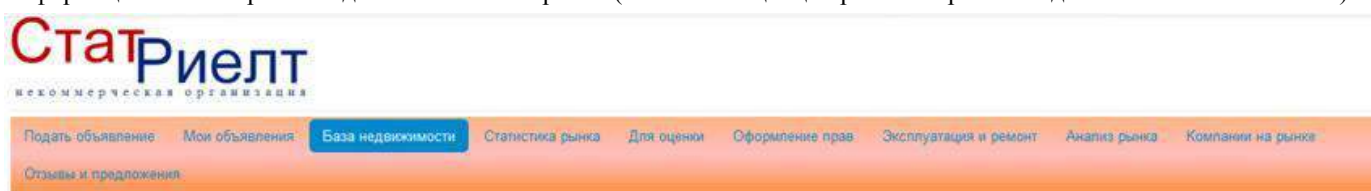
На разницу в площади	
$S_o / S_{ср}$	K_o
0,25 - 0,49	1,2
0,50 - 0,85	1,1
0,86 - 1,15	1
1,16 - 1,50	0,95
1,51 - 2,00	0,93

Источник: Справочник КОИНВЕСТ "Жилые дома-2016", стр. 25

Таким образом, корректировка по объектам-аналогам №1, 4, 5 составила -5% (=0,95-1).

2.10. Корректировка на наличие балкона/лоджии подразумевает увеличение стоимости квартиры при наличии данного вида улучшения, поскольку увеличивает привлекательность жилья.

Для расчета величины корректировки на наличие (отсутствие) балкона/лоджии были приняты данные информационного портала недвижимости Статриелт (НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"):



на Балкон, лоджию в квартире - корректировки на 01.04.2018 года

Категория: **Корректировки квартир**

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Балкон, лоджию (отсутствие/наличие).
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием/отсутствием балкона/лоджии.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие / наличие)	0,96	0,98	0,97
2	Балкон застекленный с остеклением в хорошем состоянии (отсутствие/наличие)	0,93	0,99	0,96
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие / наличие)	0,91	0,97	0,94
4	Лоджия застекленная с остеклением в хорошем состоянии (отсутствие / наличие)	0,90	0,96	0,93
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,01	1,03	1,02
6	Лоджия (балкон) застекленная с остеклением в хорошем состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	0,99	1,03	1,01
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,02	1,08	1,05
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,01	1,05	1,03

* - при наличии одновременно нескольких лоджий (балконов) соответствующие корректировки перемножаются. Например: в оцениваемой квартире есть 1 застекленная лоджия и 1 балкон. По сравнению с аналогичной квартирой без лоджии и без балкона исследуемая квартира дороже: $K = 1 / (n.1 \cdot n.4)$

* n.1). Если в оцениваемой квартире - два балкона, то $K = 1 / (n.1 \cdot n.1)$

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/143-korrektirovki-kvartir/1380-na-balkon-lodzhiyu-v-kvartire-korrektirovki-na-01-04-2018-goda>

Поскольку балкон имеется у объекта оценки, а у объектов №1, 2, 3, 5, выбранных в качестве аналогов, балкон/лоджия отсутствует, корректировка на наличие балкона принята на среднем уровне и составила +3% (=1/0,97-1).

2.11. Корректировка на 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.

Для расчета величины корректировки на видовые характеристики были приняты данные Справочника оценщика недвижимости, под общ. ред. Л. А. Лейфера, по результатам экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в 2018 году (в работе собраны мнения около 300 экспертов).

Корректирующие коэффициенты для квартир

Таблица 137

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик	1,08	1,03	1,13

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры. Нижний Новгород-2018, стр.211, таблица 137

Видовые характеристики объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы (окна квартир выходят во двор), в связи с чем корректировка на вид из окон не потребовалась.

Соответствующие значения корректировок приведены в итоговой расчетной таблице далее в рамках настоящего раздела.

Итоговая величина стоимости объекта была получена как средневзвешенное значение откорректированных стоимостей объектов-аналогов. Веса присваивались по принципу – чем меньше абсолютная валовая корректировка по всем элементам сравнения, тем больше вес объекта-аналога. Другими словами, наибольший вес будут иметь те объекты-аналоги, которые наиболее близки к объекту оценки, то есть к которым вводилось меньше поправок как по количеству, так и по величине.

Откорректированные данные по объектам-аналогам и результаты расчета сравнительным подходом представлены в таблице 14.

Таблица 14

РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Последовательны е корректировки:						
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированна я цена НДС не облагается, руб/кв.м.		81 900	70 006	85 475	84 746	80 058
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированна я цена НДС не облагается, руб/кв.м.		81 900	70 006	85 475	84 746	80 058
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированна я цена НДС не облагается, руб/кв.м.		81 900	70 006	85 475	84 746	80 058
Условия рынка (тип сделки)	сделка	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Скидка с цены предложения, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Корректировка, руб/кв.м.		-8 190	-7 001	-8 547	-8 475	-8 006
Скорректированна я цена НДС не облагается, руб/кв.м.		73 710	63 006	76 927	76 271	72 052
Условия рынка (дата сделки (предложения))	01.08.2019	июл.19	июл.19	июл.19	июл.19	июл.19
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированна я цена НДС не облагается, руб/кв.м.		73 710	63 006	76 927	76 271	72 052

я цена НДС не облагается, руб/кв.м.						
Независимые (кумулятивные) корректировки:						
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 5, литера А, кв. 2	Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 26	Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 19к15	Санкт-Петербург, улица Колокольная, д. 5	Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 76	Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 36
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Расстояние до метро	5-10 мин. пешком	5 мин. пешком	10 мин. пешком	5 мин. пешком	5-10 мин. пешком	5-10 мин. пешком
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Этаж/этажность	3/5	5/5	5/5	3/6	3/5	4/6
Корректировка, %		2%	2%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		1 474	1 260	0	0	0
Тип отделки (ремонта)	бюджетный	бюджетный	бюджетный	бюджетный	бюджетный	бюджетный
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Состояние отделки (потребность в ремонте)	требуется капитальный ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт
Корректировка, %		-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
Корректировка, руб/кв.м.		-2 948	-2 520	-3 077	-3 051	-2 882
Год постройки дома (физическое состояние)	"СФ", постройки 1896г. (удовлетворительное)	"СФК", постройки 1822г., кап. ремонт 1956г. (удовлетворительное)	"СФ", постройки 1845г. (удовлетворительное)	"СФ", постройки 1875г. (удовлетворительное)	"СФ", постройки 1898г. (удовлетворительное)	"СФ", постройки 1907г. (удовлетворительное)
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Количество комнат	6	4	6	5	4	5
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Общая площадь, кв.м	163,5	122,1	160,7	179,0	118,0	137,4
Отношение площади объекта оценки к площади объекта аналога		1,34	1,02	0,91	1,39	1,19
Корректировка, %		-5%	0%	0%	-5%	-5%
Корректировка, руб/кв.м.		-3 686	0	0	-3 814	-3 603
Вид из окон	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Наличие балкона / лоджии	балкон	нет	нет	нет	балкон	нет
Корректировка, %		3%	3%	3%	0%	3%
Корректировка, руб/кв.м.		2 280	1 949	2 379	0	2 228
Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, %		-4%	1%	-1%	-9%	-6%
Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м.		-2 880	689	-698	-6 864	-4 256
Скорректированная цена по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м.		70 830	63 694	76 229	69 407	67 796

Абсолютная валовая корректировка, %		24%	19%	17%	19%	22%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)		4,2	5,2	5,9	5,3	4,5
Весовой коэффициент		0,17	0,21	0,23	0,21	0,18
Доля вклада аналога в стоимость объекта оценки, руб/кв.м.		11 746	13 329	17 819	14 596	12 261
Рыночная стоимость 1 кв.м. помещения НДС не облагается, руб.	69 751					
Рыночная стоимость помещения (бывшая квартира №28) НДС не облагается, округленно, руб.	11 400 000					

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость объекта недвижимости (квартиры), расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 5, литера А, кв. 2, рассчитанная сравнительным подходом, составила, округленно (НДС не облагается)*:

82 400 000 (ВОСЕМЬДЕСЯТ ДВА МИЛЛИОНА ЧЕТЫРЕСТА ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

* 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).

15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка рыночной стоимости объекта на основе сравнительного подхода.

Итоговое значение стоимости недвижимого имущества устанавливается в процессе согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта, полученных при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

При применении в рамках одного подхода нескольких расчетных методов должно быть обосновано и получено одно результирующее значение стоимости в рамках данного подхода.

В соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности СМАО при обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости объекта оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов:

- достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
- соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка.

Учитывая, что стоимость объекта оценки была рассчитана только сравнительным подходом, то весовой коэффициент по сравнительному подходу составил **1,0**.

Итоговая таблица согласования рыночной стоимости объекта оценки представлена ниже.

Таблица 12

ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Методы оценки	Весовой коэффициент	Рыночная (справедливая) стоимость, округлённо, руб. (НДС не облагается)*
Затратный подход	0,00	Не использовался
Сравнительный подход	1,00	82 400 000
Доходный подход	0,00	Не использовался
Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки округлённо (НДС не облагается)*		82 400 000

Таким образом, основываясь на расчётах, анализе рынка недвижимости, профессиональном опыте, Оценщик пришел к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость объекта недвижимости (квартиры), расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 5, литера А, кв. 2, по состоянию на 01 августа 2019 года составляет округленно (НДС не облагается)*:

82 400 000 (ВОСЕМЬДЕСЯТ ДВА МИЛЛИОНА ЧЕТЫРЕСТА ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

* 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).

16. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

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

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

**Рыночная (справедливая) стоимость объекта недвижимости (квартиры), расположенного по адресу:
г.Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 5, литера А, кв. 2, по состоянию на 01 августа 2019 года составляет (НДС
не облагается)*:**

82 400 000 (ВОСЕМЬДЕСЯТ ДВА МИЛЛИОНА ЧЕТЫРЕСТА ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

* 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).

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

Генеральный директор
ООО «АБК – Консалт»

Дипломированный оценщик
активов, бизнеса и инвестиций



 /Коростелева Т.Н./

 Брель О.Г./

(Копия диплома прилагается в Приложении 2).

17. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

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 в области недвижимости.

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

1. Газета «Недвижимость и строительство Петербурга», <http://nsp.ru>;
2. Каталог «Бюллетень недвижимости», <https://www.bn.ru>;
3. Журнал «Пригород», <http://www.vprigorode.ru>;
4. Сайт Министерства Экономического развития РФ, <http://economy.gov.ru>;
5. Сайт Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации, <http://www.gks.ru>;
6. Сайт Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, <http://petrostat.gks.ru>;
7. Государственный портал «Наш Санкт-Петербург», <https://gorod.gov.spb.ru>;
8. Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, <https://rosreestr.ru>;
9. Сайты интернет, посвященные продаже недвижимости: <https://spb.cian.ru>, <https://www.emls.ru>, <http://www.restate.ru>, <http://www.domofond.ru>; <https://www.avito.ru> и др.

Специализированная литература, учебные пособия:

1. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: Дело ЛТД, 1995г. - 480с.
2. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость. – СПб.: СПбГТУ, 1996.
3. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. - СПб.: Питер, 2001. - 336с.
4. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. - СПб.: Издательство «МКС», 2003.
5. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие / Под редакцией Рутгайзера В.М. - М.: Дело, 1998. - 384с.
6. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под редакцией Григорьева В.В. – М.: ИНФРА-М, 1997. - 320с.
7. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. – СПб: Питер, 2001. - 352 с.
8. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. – М.: Финансы и статистика, 2008. - 384с.
9. Якушин Е. Эксплуатация недвижимости. – Издательство: УК «Система», 2007.
10. Вечер Н.Ф., Ольховский А.А. Инвестиции в коммерческую недвижимость. Жизненный цикл объекта. СПб.: Издательский дом «Бизнес-пресса», 2005. - 176с.
11. Арdziнов В.Д. Ценообразование и сметное нормирование в строительстве. – СПб.: Изд-во «Протей», 2003. - 156с.
12. Озеров Е.С. Кузнецов Д.Д. Аналитический метод определения величины прибыли предпринимателя в затратном методе оценки недвижимости. Методические материалы III этапа программы профессиональной переподготовки, 2000 г;
13. Каленкевич М.В. Разработка программы управления объектом недвижимости смешанного назначения НЭЖ “Проблемы недвижимости”, вып. №3,1999;
14. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. - 704 с.
15. Оценка недвижимости: Учебник / Под редакцией Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: «Финансы и статистика», 2005. - 496с.
16. Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие; под редакцией д.э.н., профессора М.А. Федотовой. – Москва: КНОРУС, 2016.-350с.

17.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

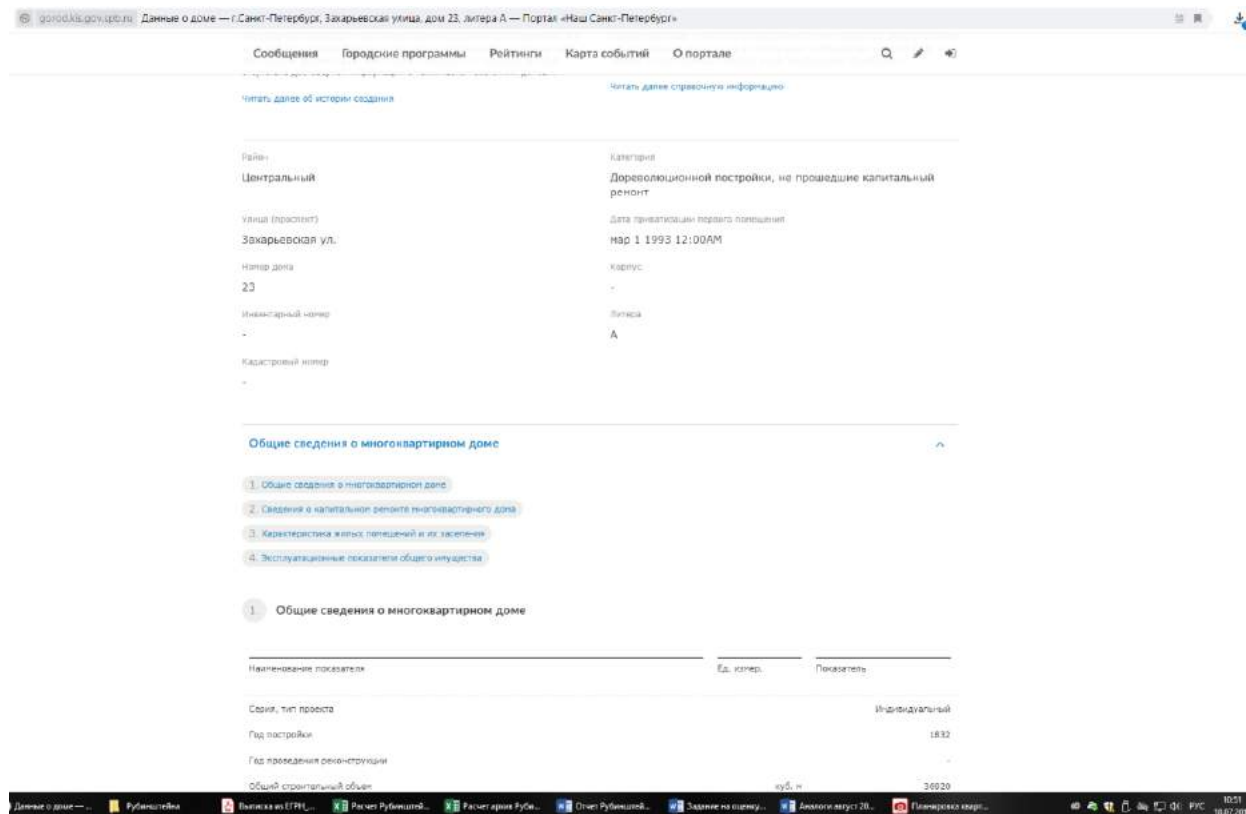
1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/273409927 от 18.07.2019г.;
2. Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 78-АД № 700253 от 01.03.2010 г.;
3. Паспорт на квартиру от 02.07.2008 г.
4. Технический паспорт на квартиру, инвентарный номер 562/17, изготовленный Филиалом ГУП «ГУИОН» ПИБ Центрального района Санкт-Петербурга, дата изготовления: 27.03.2017 г.

(Копии документов представлены в Приложении 2).

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

По информации агента компании Фабрика Недвижимости (Тарас Федоров, тел. +7 921 565-67-77), полученной 01.08.2019 г., тип отделки (ремонта) квартиры – комфортный, состояние отделки (потребность в ремонте) – ремонт не требуется. Вид из окон - на Захарьевскую улицу и во двор. Общая площадь квартиры без учета приведенной площади балкона – 235 кв.м.

По данным государственного портала «Наш Санкт-Петербург», <http://gorod.kis.gov.spb.ru/facilities/39180/info/>), год постройки дома – 1832.



Объект-аналог № 3

emls.ru: Купить трехкомнатную квартиру за 36800 тыс.руб., Центральный район, метро Чернышевская, Фурштатская улица 40 - EMLS

Недвижимость Петербурга Реклама на сайте Ипотека Информация о EMLS.ru Оценка квартиры Регистрация

Подайте объявление

МЕНЮ

- Продажа Апарта (апарта)
- Продажа квартир
- Продажа домов
- Аренда квартир и комнат
- Аренда коттеджей и домов
- Коммерческая аренда
- Коммерческая продажа
- Коммерческая аренда
- Системы охраны
- Техническое обслуживание
- Специализированная недвижимость
- Цены на недвижимость
- Судебная практика
- Объекты для сдачи
- Найди объект мечты
- Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

АГЕНТ ДНЯ

Марина Васильева профессионал

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

Описание Фото Карта

EMLS ID: 1166912
Дата: введена 25.07.2017, изменена 02.07.2019
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Центральный Фурштатская ул., 40
Метро: Чернышевская (пеш 2км) 150 м.
Кол-во комнат: 3
Тип сделки: Прямая продажа
Цена: 36 800 тыс.руб. (162 тыс.руб./м²)

Собственность: Частная
Планировка: Изолированная
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 (г.п. 1917.)
Этаж: этаж 3/4, лоток 3.44 м, без лифта

Тех.факт:
Санузел: Раздельный
Балкон: Балкон
Пол: Паркет
Ремонт: Евроремонт
Вентиляция: Отдельная
Гар.вода: Теплоцентр
Мусоропровод: Нет

Вид из окна: На улицу и во двор
Планировка

Примечание

Красивая квартира 202м2 с ремонтом в центре, два санузла, балкон с видом на Фурштатскую ул, вход парадный с улицы Пятюхи 3.5 м. Овна на две стороны. Прямая продажа.

Марина Васильева профессионал

+7 812 962-29-84
+7 812 322-52-46

ЖК «Grand House»
Квартиры в историческом центре от 155 000 р./кв.м. Застройщик ООО «Бизант». ГД на сайте www.grand.spb.ru 47 (812) 663-43-66

КВАРТИРЫ У МЕТРО

11/04 18.07.2019

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

По информации агента компании Адвекс (Марина Васильева, тел. +7 812 962-29-84), полученной 01.08.2019 г., тип отделки (ремонта) квартиры – современный, состояние отделки (потребность в ремонте) – ремонт не требуется. Вид из окон – на Фурштатскую улицу и во двор. Общая площадь квартиры без учета приведенной площади балкона – 201,7 кв.м.

Объект-аналог № 4

www.domofond.ru 7-комнатная квартира на продажу — Чернышевская метро : Domofond.ru

60 000 000 ₽ В ипотеку за 517 276 RUB/мес. Выберите ипотечную программу.

7-комн. квартира, 278 м², 5/5 эт. Санкт-Петербург, улица Чайковского, 83/7, Сильвинское, Санкт-Петербург Чернышевская 456 м

В избранное Получить похожие объявления

Юлия Размещает объявления: 8 лет 8 мес. Открыть другие объекты на продажу: 12 Открыть другие объекты в аренду: 4 Всего за 3 месяца: 16 +79119239380

Написать владельцу объявления

3 из 10

Связаться с владельцем +79119239380

7-комн. квартира, 278 м², 5/5 эт. Квартира у Таврического сада, 5 минут ходьбы до метро Чернышевская. Вас порадует Венецианская штукатурка, мрамор, дубовый паркет и двери, сибирская лиственница, лепнина, фрески парадная дух исторического центра Санкт-Петербурга, а также комфорт и функциональность. В квартире: - спальня-комната: гостиная 33.62м², столовая 25.62м², кабинет-библиотека 28.84м², 4 спальни (34.00+22.34+27.15+12) м². - дубовая кухня, постирочная, кладовая, гардеробная, 3 туалета. В парадной всего 7 квартир, лифт, служба консьержей, видеонаблюдение. При проведении ремонтных работ в квартире были использованы современные инженерные решения и технологии, использовались только экологически чистые материалы, обладающие самым высоким качеством и максимальной эластичностью.

Ангиорус для лечения симптомов хронической венозной недостаточности* ГДЕ КУПИТЬ? Активация Windows Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

7-комнатная кварт... Рубинштейна Расчет Рубинштейн... Расчет для Рубин... Аналог август 20... Отчет Рубинштейн...

www.domofond.ru 7-комнатная квартира на продажу — Чернышевская метро : Domofond.ru

60 000 000 ₽ В ипотеку за 517 276 RUB/мес. Выберите ипотечную программу.

7-комн. квартира, 278 м², 5/5 эт. Санкт-Петербург, улица Чайковского, 83/7, Сильвинское, Санкт-Петербург Чернышевская 456 м

В избранное Получить похожие объявления

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Квартира
Тип объекта: Вторичная
Комнат: 7
Этаж: 5/5
Площадь: 278 м²
Площадь кухни (м²): 18 м²
Жилая площадь (м²): 183.7 м²
Цена: 60 000 000 ₽

Цена за м²: 215 827 ₽
Материал здания: Кирпич
Дата публикации объявления: 7/6/2019
Дата обновления объявления: 15/7/2019
Номер в каталоге: 1353207744

Информация о доме

Год постройки: 1899
Год ввода в эксплуатацию: 1899
Серия: кирпичный
Тип: Многоквартирный дом
Макс. этажность: 5
Мин. этажность: 5
Кот-во подвала: 5

Перекрытия: Смешанные
Стены: Кирпич
Мусоропровод: Нет
Отопление: Центральное
Газ.питание: Да

Расположение

Санкт-Петербург, улица Чайковского, 83/7, Сильвинское, Санкт-Петербург
Чернышевская 456 м Площадь Лепнина 1.2 км

7-комнатная кварт... Рубинштейна Расчет Рубинштейн... Расчет для Рубин... Аналог август 20... Отчет Рубинштейн...

https://www.domofond.ru/7-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt_peterburg-1353207744

По информации представителя продавца (Юлия, тел. +7-911-923-93-80), полученной 01.08.2019 г., тип отделки (ремонта) квартиры – комфортный, состояние отделки (потребность в ремонте) – ремонт не требуется. Вид из окон - на

улицу Чайковского и во двор. Общая площадь квартиры без учета приведенной площади балкона – 278 кв.м.
По данным государственного портала «Наш Санкт-Петербург», <http://gorod.kis.gov.spb.ru/facilities/50109/info/>), год постройки дома – 1899.

Скриншот веб-портала «Наш Санкт-Петербург» с информацией о многоквартирном доме.

Адрес: г.Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 83/7, литера А

Общие сведения о многоквартирном доме

1. Общие сведения о многоквартирном доме
2. Характеристика застройки помещений и их заселения
3. Эксплуатационные показатели общего имущества

Наименование показателя	Ед. измер.	Показатель
Серия, тип проекта		Индивидуальный
Год постройки		1899
Год проведения реконструкции		-
Общий строительный объем	куб. м	40857
Площадь задела всего	кв. м	7159,78
в том числе		
Площадь жилых помещений	кв. м	5131,88
Площадь нежилых помещений функционального назначения	кв. м	1180,9
Число лестниц		5
Число этажей		6
Количество проживающих		Активация Windows
Число лицевых счетов		28
Мансарды	кв. м	-

Объекты-аналоги для квартиры № 28

Объект-аналог № 1

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

Продажа Аренда Каталог новостроек Ещё... Дать объявление Войти

Домофонд > Продажа квартир > Санкт-Петербург > Многокомнатные > Достоевская > Номер в каталоге: 183000548

ЗАПУСК 3 ОЧЕРЕДИ! valopart.ru
Успей купить на старте! СЧЕТ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНО

10 000 000 Р
В ипотеку за 86 213 Р/б.мес.

4-комн. квартира, 122 м², 5/5 эт.
улица Рубинштейна дом 26, Владимирский округ, Санкт-Петербург
Достоевская 163 м

3 избранное
Получать похожие объявления

Наталья
Размещает объявления: 8 лет 5 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 1

+79062504344

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

1 из 1

Связаться с владельцем +79062504344

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

4-комн. квартира, 122 м², 5/5 эт.

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

10 000 000 Р
В ипотеку за 86 213 Р/б.мес.

4-комн. квартира, 122 м², 5/5 эт.
улица Рубинштейна дом 26, Владимирский округ, Санкт-Петербург
Достоевская 163 м

3 избранное
Получать похожие объявления

Предлагается четырехкомнатная квартира-фрибэнк в старом фонде в центре Петербурга, нал ремонт в 1956 году, переоборудованная. Высота потолка 3,1 метра. Последний 5 этаж, наверху чердачный этаж. Без лифта. Оси на юго-запад в большой зеленый двор, вход со двора. Общая площадь 122,1 комнаты 16, 24, 19, 25м2 Кухня 19м2. Ванная и туалет раздельные, тал колония. Холл-коридор коммунальный, под расписание, лестница деревянная. Собственники. Ремонт требуется 81979 руб/м2

Создать закладку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для скачивания

Информация о предложении

Тип: Квартира	Цена за м²: 81 967 Р
Тип объекта: Вторичная	Материал здания: Кирпич
Комнаты: 4	Дата публикации объявления: 5/5/2017
Этажи: 5/5	Дата объявления объявления: 15/02/2019
Площадь: 122 м²	Номер в каталоге: 183000548
Площадь кухни (м²): 12 м²	
Жилая площадь (м²): 84 м²	
Цена: 10 000 000 Р	

Информация о доме

Год постройки: 1922	Перекрытия: Сосновые
Год ввода в эксплуатацию: 1922	Стены: Кирпич
Сери: Двухэтажная постройка	Мусоропровод: Нет
Тип: Многоквартирный дом	Отопление: Центральное
Мат. износности: 5	Газопровод: Да
Кол-во подъездов: 4	

Расположение

улица Рубинштейна дом 26, Владимирский округ, Санкт-Петербург

- Достоевская 163 м
- Маловская 637 м
- Площадь Восстания 927 м
- Санкт-Петербург-Главный 1.1 км
- Невский проспект 1.2 км
- Полтавский 296 м
- Гостинный двор 788 м
- Земляной городок 935 м
- Питомский проспект 1.1 км
- Пущинская 1.3 км

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

https://www.domofond.ru/4-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt_peterburg-183000540

По информации представителя продавца (Наталья, тел. 8 906 250-43-44), полученной 01.08.2019 г., тип отделки (ремонта) квартиры – бюджетный, состояние отделки (потребность в ремонте) – требуется косметический ремонт. Вид из окон - во двор. Балкон/лоджия отсутствует. Общая площадь 122,1 кв.м.

Объект-аналог № 3

The screenshot displays the EMLS.ru website interface. The main header includes navigation links: "Недвижимость, Петербург", "Реклама на сайте", "Ипотека", "Информация о ЕМЛС.ру", "Оценки квартир", and "Регистрация". Below the header, there are buttons for "ПОДРОБНОСТИ", "НОВОСТРОЙКИ", and "ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ". The central part of the page features a detailed listing for a five-room apartment in the Central District, near the Vladimirskaya metro station. The listing includes the following information:

- Address:** Санкт-Петербург, д. 5, Центральный район, Колосовская ул. 5
- Price:** 15 300 тыс. руб. (85 тыс. руб./м²)
- Area:** 179.00 м²
- Rooms:** 5
- Features:** Кухня: 15.10 м², Жилая: 120.80 м², Санузел: 19.70 м², Балкон: 3.20 м. лодж.
- Agent:** Виктор Исаев, Торговый Дом Недвижимости

The right side of the page shows a sidebar with various real estate advertisements, including one for a 120,000 ruble apartment and another for a 45,45,645 ruble apartment. The bottom of the page features a footer with the website's name and contact information.

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

По информации агента компании Торговый Дом Недвижимости (Виктор Исаев, тел. +7 911 914-41-27), полученной 01.08.2019 г., тип отделки (ремонта) квартиры – бюджетный, состояние отделки (потребность в ремонте) – требуется косметический ремонт. Вид из окон - во двор. Балкон/лоджия отсутствует.

Объект-аналог № 4

Купить четырехкомнатную квартиру за 10000 тыс.руб., Центральный район, метро Звенигородская, улица Марата 76 - EMLS

Объект-аналог № 4

ЕMLS ID: 1525694
Даты: объявлено 19.06.2019, изменено 14.07.2019
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Центральный район, Марата ул., 76
Метро: Звенигородская (пеш. Зн.) ➔ 430 м.
Ком.во комнат: 4
Тип сделки: Прямая продажа
Цена: 10 000 тыс.руб. (85 тыс.руб./м²), возможна ипотека

Собственность: Частная
Планировка: Иллюстрированная
Общая пл.: 118,00 м²
Жилая пл.: 72,90 м²
Пл.комнат: 26+17+2+13+14,4 м²
Кухня: 21,10 м²
Прихожая: 5,40 м²

Коридор:
Здание: Кирпичный; Старый фонд без КР (п.п. 1896)
Этаж: этаж 3/5; потолок 3,20 м.; без лифта
Телефон: Нет
Санузел: Раздельный
Балкон: Балкон
Пол: Паркет
Ремонт: Без ремонта
Ванна: Отделанная
Гор.вода: Газовая колонка
Мусоропровод: Нет
Парковка: Открытая
Выход: Со двора
Вид из окон: На 2 стороны
Плита: газовая

Примечание
Предлагается в продажу 4-комнатная квартира в историческом центре Санкт-Петербурга. Кирпичный дом. Без кап.ремонта, переоборудован по деревянным балкам. Объект культурного наследия. Широкая планировка с изолированными комнатами, кухня-поспкая, раздельный санузел, потолок 2,53 м., в квартире частично установлены стеклопакеты. Вид из окон на 2 стороны - в двор, 2 действующих входа в квартиру. Переоборудован в застроенном дворе. Квартира требует полного капитального ремонта. Собственность менее 3-х лет, в деп. 70% от кадастровой стоимости, один продавец, никто не прописан. Сделка возможна в нотариальном месте. Ипотека в банке, которая кредитует деревянные перекрытия: Сбербанк и Дельта.

Оксана Карпова профессионал
+7 962 685-86-42
+7 962 685-86-42
ИП Петрова

Расположение от метро:
Звенигородская - 430 метров

ЖК «Grand House»
Квартиры в историческом центре от 155 000 р./кв.м. Застройщик: ООО «Бризант». ГП на сайте: www.grandh.ru +7 (812) 563-43-66

КВАРТИРЫ У МЕТРО
ДО 3 МЛН. РУБ.

7-11 ОКТЯБРЯ 2019

GRAND
Элитные квартиры в самом центре Санкт-Петербурга

Активация Windows
15.07.2019

<https://eMLS.ru/fullinfo/1/1525694.html>

По информации агента компании ИП Петрова (Оксана Карпова, тел. +7 962 685-86-42), полученной 01.08.2019 г., тип отделки (ремонта) квартиры – бюджетный, состояние отделки (потребность в ремонте) – требуется косметический ремонт. Вид из окон - во двор.

Объект-аналог № 5

The screenshot displays the EMLS.ru website interface. At the top, there's a navigation bar with 'МЕНЮ' and 'ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ'. The main content area features a listing for a five-story apartment in the Central district, near Chernyshevskaya station. The listing includes details about the apartment's location, size, and price, along with contact information for the agent, Svetlana Ibragimova. The sidebar on the left contains various links and a 'Григорьева Марина Адистарховна' profile. The bottom of the page shows a search bar and a list of related listings.

Объект-аналог № 5

Купить пятикомнатную квартиру за 11000 тыс.руб., Центральный район, метро Чернышевская, улица Чайковского 36 - EMLS

МЕНЮ

- Торговая Аренда (офис)
- Продажа квартир
- Продажа земельных участков
- Аренда квартир и домов
- Аренда земельных участков
- Дома и Усадьбы
- Коттеджные поселки
- Коммерческая аренда
- Коммерческая продажа
- Бизнес-определения
- Торговые комплексы
- Зарубежная недвижимость
- Цены на недвижимость
- Формы ипотеки
- Аналитика
- Без комиссии агент
- Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

АГЕНТ ДНЯ

Григорьева Марина Адистарховна

ИНФОРМЕРЫ

НОВОСТРОЙКИ

ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

Светлана Ибрагимова профессионал

+7 921 372-30-02
+7 812 988-47-18

АН Северная Венеция

ЦИАН

Ежемесячный платеж от 63 832 Р

Расчитать ипотеку с ЦИАН

Продажа пятикомнатной квартиры, Центральный район, метро Чернышевская, улица Чайковского 36

Описание Фото Видео

EMLS ID: 993777
Дата: введена 20.09.2016, изменена 11.07.2019
Адрес: Санкт-Петербург адм. ц. Центральный Чайковского ул. 36
Метро: Чернышевская 300 м.
Кот-во: 5
Тип сделки: Встречка

Цена: 11 000 тыс.руб. (86 тыс.руб./м²), 8921-372-3002

Собственность: Приват (ком.-3,жил.-4)
Планировка: Изолированная
Общая пл.: 137.40 м²
Жилая пл.: 94.00 м²
Пол: Паркет
Кухня: 14.80 м²

Коридор:
Задняя: Кирпичный (сл. 1907.)
Этаж: 5-й, лифт
Тип: Раздельный
Санузел: Раздельный
Балкон:
Пол: Паркетная доска
Ремонт: Косметический
Ванна: Отдельная
Город: Топ-центр

Местоположение:
Площадь:
Вид из окон: Зеленый двор
Планировка:

Примечание

Уютный, спокойный центр в окружении творческих мастерских и студий. Всего за несколько минут прогулочным шагом можно пройти до Пискаревского, Михайловского садов. Индивидуальный дизайн и многие другие достоинства делают эту квартиру популярной. Полное приятное впечатление не только для любителей и ценителей "старого" Петербурга, но и для гостей. Почти каждый день имеют парковку для машин или парковку для велосипедов - все это находится в непосредственной близости. Квартира однокомнатная - все окна выходят в солнечный зеленый двор, при этом достаточно светлая. Только одна комната имеет вытянутую форму и единственное окно, остальные имеют приятные пропорции и два окна, даже кухню. В плане инвестиций перспективный вариант для организации хостела или миниотеля. В этом же подвале и дворе уже имеются аналогичные заведения.

ЖК «Grand House»
Квартиры в историческом центре от 155 000 р. за м. Застройщик: ООО «Большой ПД» на сайте: www.grandhouse.ru +7 (812) 603-43-66

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС

4000 УЧАСТНИКОВ
400 МЕРОПРИЯТИЙ
500 ДОКЛАДЧИКОВ

GRAND

Элитные квартиры в самом центре Санкт-Петербурга

Застроен 500 объектов
Проекты авторских квартир
www.grandhouse.ru

ДО 3 МЛН. РУБ

КВАРТИРЫ У МЕТРО

Яндекс
Завтра дождь. Днём 18 °С, ночью 15...16 °С
yandex.ru

https://emls.ru/fullinfo/1/993777.html?source=emls_id#photos3

По информации агента компании АН Северная Венеция (Светлана Ибрагимова, тел. +7 921 372-30-02, +7 812 988-47-18), полученной 01.08.2019 г., тип отделки (ремонта) квартиры – бюджетный, состояние отделки (потребность в ремонте) – требуется косметический ремонт. Вид из окон - во двор. Балкон/лоджия отсутствует.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

 <p>РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ</p> <p>ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ</p>											
<h2 style="text-align: center;">СВИДЕТЕЛЬСТВО</h2> <h3 style="text-align: center;">О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА</h3> <p style="text-align: center;">Управление Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области</p> <p style="text-align: right;">Дата выдачи 01.03.2010</p>											
Документы, на основании которых зарегистрировано право	<p>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</p>										
Субъект (субъекты) права	<p>Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "БАЛТИНВЕСТ - Российская недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "БАЛТИНВЕСТ УК"</p>										
Вид зарегистрированного права	<p>общей долевой собственности</p>										
Описание объекта права	<p>Квартира</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Этаж</td> <td>3</td> <td>Площадь, м²</td> <td>591,1</td> </tr> <tr> <td>Назначение</td> <td colspan="3">Жилое</td> </tr> </table>			Этаж	3	Площадь, м ²	591,1	Назначение	Жилое		
Этаж	3	Площадь, м ²	591,1								
Назначение	Жилое										
Адрес объекта	<p>г.Санкт-Петербург, улица Рубинштейна д.5 кв.2</p>										
Условный номер	<p>78-78-01/0010/2009-053</p>										
Сведения об обременениях (ограничениях)	<p>-Доверительное управление. -Выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта.</p>										
<p>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</p>											
РЕГИСТРАТОР	<p style="text-align: center;">(подпись)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   <p>Козлова В.В.</p> </div>										
											
<p>78-АД 700253</p> <p style="text-align: right;">2162185 01.03</p>											

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.07.2019 г., поступившего на рассмотрение 18.07.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.07.2019 № 99/2019/273409927	
Кадастровый номер:	78:31:0001225:2034
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001225
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 5, литера А, кв. 2
Площадь:	591.1
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	60104065.93

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		
(или объект недвижимости)		
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
18.07.2019 № 99/2019/273409927		
Кадастровый номер:		78:31:0001225:2034
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001225:2002	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		
данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(или объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:
18.07.2019	№ 99/2019/273409927		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		78:31:0001225:2034	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Бородин Дмитрий Андреевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
18.07.2019 № 99/2019/273409927		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		78:31:0001225:2034	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "БАЛТИНВЕСТ - Российская недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "БАЛТИНВЕСТ УК"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 78-78-01/0096/2010-395 от 01.03.2010		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3. 3.1.1.	вид:	Прочие ограничения (обременения), доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	01.03.2010	
	номер государственной регистрации:	78-78-01/0120/2010-453	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.03.2010 по 01.03.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БАЛТИНВЕСТ УК" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "БАЛТИНВЕСТ - Российская недвижимость", ИНН: 7842302012	
	основание государственной регистрации:	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	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		(или объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
18.07.2019 № 99/2019/273409927		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		78:31:0001225:2034	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.2. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2. не зарегистрировано	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.2.1. вид:		Прочие ограничения (обременения). Выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта	
дата государственной регистрации:		11.01.2009	
номер государственной регистрации:		78-78-01/0010/2009-053	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		публичный	
основание государственной регистрации:		Приказ "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность" от 20.02.2001 №15, выдавший орган: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. ПравотранSACTION и сведения о наличии поступивших, не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделках в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отягощения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Серия А

091840

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

Инв. № документа 2775/08

Кадастровый номер 78:

Паспорт на квартиру

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

I. Общие сведения о строении литере А

Описательный адрес: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 5

Год постройки 1896

Год последнего капитального ремонта

Этажность: 5(2-4-5)

,подвал

надземная

подземная

кроме того

Материал стен кирпичные

Материал перекрытий дерев.и бетон.по метал.балкам

чердачных

дерев.и бетон.по метал.балкам

между-этажных

кирпичные своды

подвальных

II. Характеристика квартиры

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

Благоустройство квартиры:

отопление: центральное ☒, автономное ☐

горячее водоснабжение: центральное ☐, от газовых колонок ☒, дровяных колонок ☐

водопровод ☒; канализация ☒; газоснабжение ☒; электроплиты ☐; мусоропровод ☐

прочее:

наличие в парадной: мусоропровод ☐; лифт ☒

Инвентаризационная стоимость квартиры по состоянию на 01.01.2008 года

составляет 2200444 рублей (два миллиона двести тысяч четыреста сорок четыре рубля)

III. Экспликация к плану квартиры

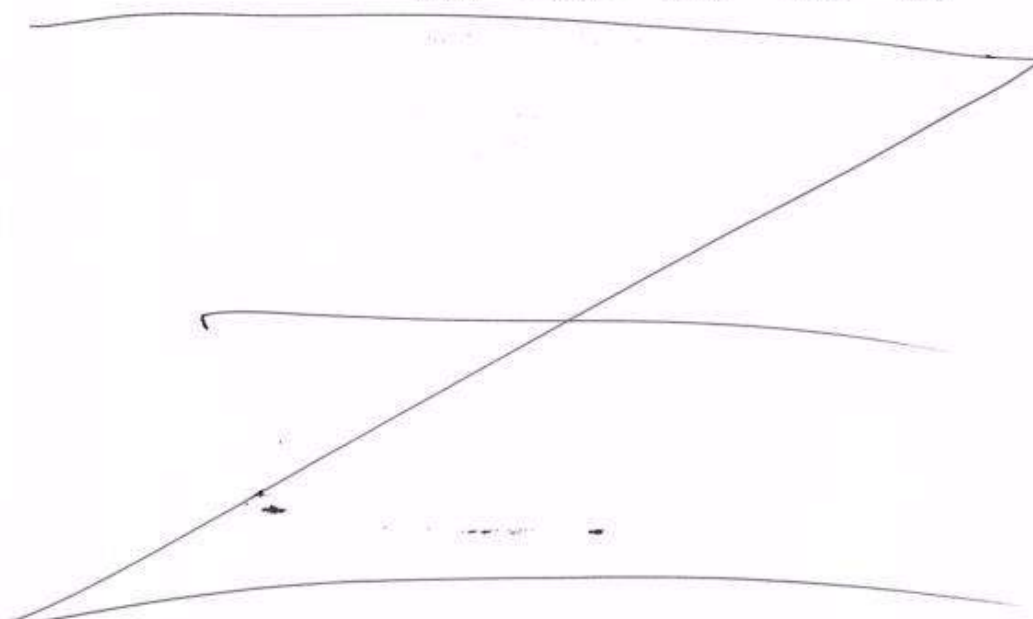
№ п/п	№ части	Наименование части помещения	Общая площадь квартиры, кв.м (до 01.03.05 - площадь квартиры)	В т.ч. площадь, кв.м		Кроме того, приведенная площадь: лоджий, балконов, веранд, террас	Примечание
				Жилая	Вспом.		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	комната	54.3	54.3			под печами 0.60кв.м
2	2	комната	43.4	43.4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

см. приложение 1

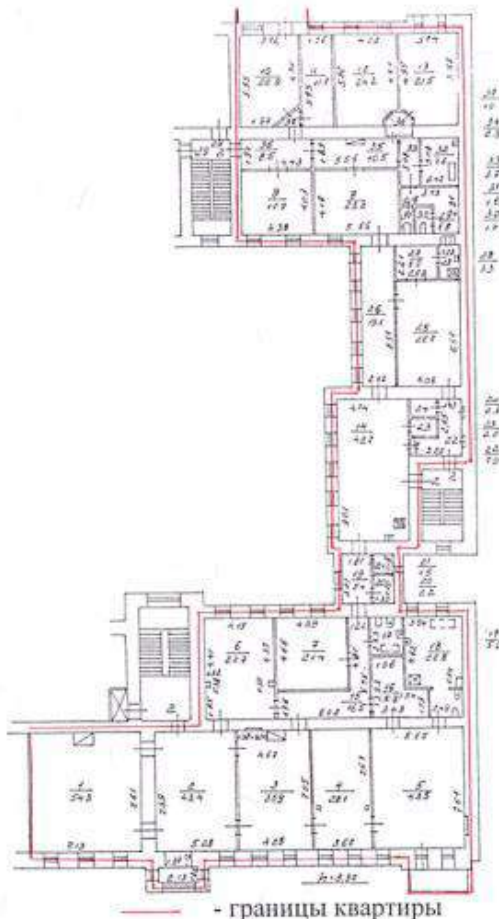
III. Экспликация к плану квартиры

Приложение 1

№ п/п	№ части	Наименование части помещения	Общая площадь квартиры, кв.м (до 01.03.05 - площадь квартиры)	В т.ч. площадь, кв.м		Кроме того, приведенная площадь лоджий, балконов, всранд, 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.). Подготовлено 02 Июля 2008 г.

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"

ПИБ Центрального района



/Чаузова Г.С./

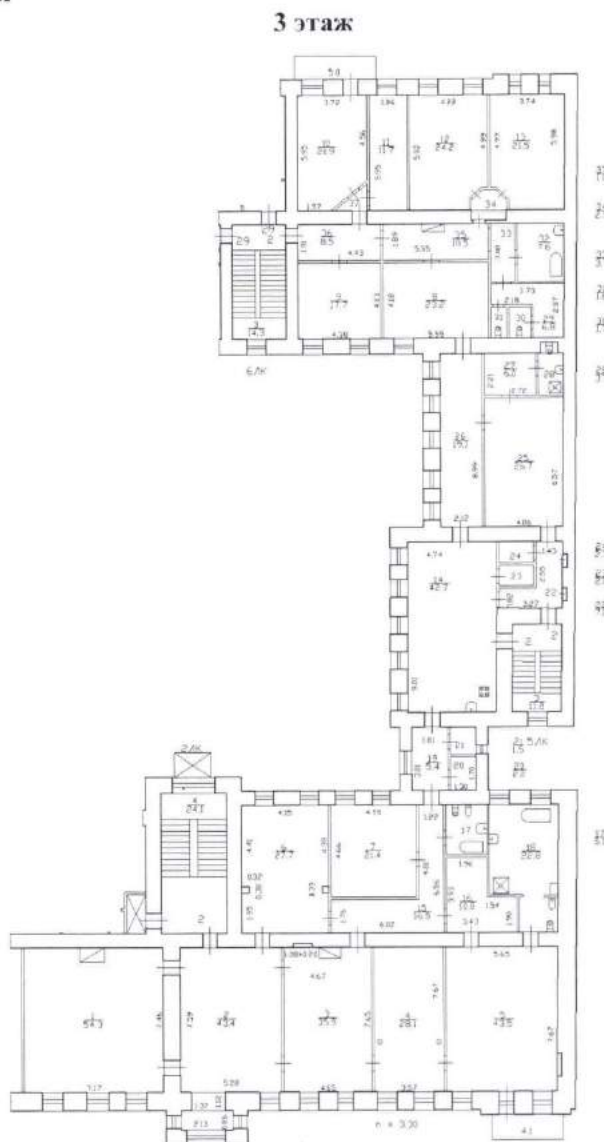
Паспорт на квартиру не является документом, предъявляемым для государственной регистрации прав

Памятка владельцу:

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

IV. План квартиры

h= 3.30



Дополнительные сведения: Наружные границы объекта не изменились.

Технический паспорт составлен по состоянию на 02 июля 2008 года
(дата обследования)

Исполнитель (Филь С.И.) 27 марта 2017 года
(Ф.И.О.) (дата изготовления)

Проверил (Дательбаум Л.Ю.)
(Ф.И.О.)

Начальник филиала ГУП «ГУИОН»
ПИБ Центрального района Л.Г. Панина
(Ф.И.О.)

Памятка владельцу:

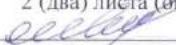
1. Переустройство и перепланировка жилого помещения подлежат утверждению в порядке, установленном жилищным кодексом Российской Федерации. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несёт предусмотренную законодательством ответственность.

Приложение 1

III. Экспликация к плану квартиры

№ п/п	№ по плану	Наименование части помещения	Общая площадь квартир ы, кв. м	В том числе площадь, кв. м		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд и террас	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд и террас с коэффициентами	Примечание
				Жилая	Вспомога- тельная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	комната	54.3	54.3				
2	2	комната	43.4	43.4				
3	3	комната	35.9	35.9				
4	4	комната	28.1	28.1				
5	5	комната	43.5	43.5		4.1	1.2	балкон
6	6	комната	27.7	27.7				
7	7	комната	21.4	21.4				
8	8	комната	23.2	23.2				
9	9	комната	17.7	17.7				
10	10	комната	20.9	20.9		5.0	1.5	балкон
11	11	комната	11.7	11.7				
12	12	комната	24.2	24.2				
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	совмещенный санузел	5.0		5.0			
18	18	совмещенный санузел	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	совмещенный санузел	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		2.7	

Прошито и пронумеровано
2 (два) листа (ов)


(подпись Начальника Филиала
ГУП "ГУИОН" ПИБ
Центрального района Л.Г. Панина))



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
Дата включения в реестр

917
№ согласно реестру

Брель Олег Григорьевич

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

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

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



Ю.В. Усова

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"



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

«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:

Владельчикова Г.В.,
Заместитель директора по корпоративному бизнесу,
Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге,
На основании доверенности № 589186451/17-17
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.



<p>Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке</p>	<p>РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ</p> <p>ДИПЛОМ</p> <p>О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ</p> <p>ПП № 418752</p> <p>Настоящий диплом выдан <u>Борису Олегу Григорьевичу</u> (фамилия, имя, отчество)</p> <p>в том, что он(а) с <u>04 марта 2002</u> по <u>19 апреля 2002</u> прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на) <u>Международном институте повышения квалификации кадров по новым направлениям развития техники и технологии при Санкт-Петербургском государственном техническом университете</u> по программе <u>«Оценка активов бизнеса и инвестиций специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»</u></p> <p>Государственная аттестационная комиссия решением от <u>19 апреля 2002</u> удостоверяет право (соответствие квалификации) <u>Борису Олегу Григорьевичу</u> (фамилия, имя, отчество)</p> <p>на ведение профессиональной деятельности в сфере <u>оценки стоимости предприятия (бизнеса)</u></p> <p>Город <u>Санкт-Петербург</u> <u>19 мая 2002</u></p> <p>Председатель государственной аттестационной комиссии Директор (директор)</p> <p>М.П.б. Г.Санкт-Петербург, 19066</p>	<p>Диплом даёт право на ведение нового вида профессиональной деятельности</p> <p>Регистрационный номер <u>10/140</u></p>
---	---	--

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 «АБК-КОНСАЛТ», Москва, 2017 г. Лицензия № 03-05-00050-ФНС РФ, ТД № 1171. Тел: (495) 726-41-82, www.abk.ru