



## ООО «АБК-КОНСАЛТ»

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

# ОТЧЁТ № 042/20

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:** 03 февраля 2020 года

**Дата составления отчёта:** 03 февраля 2020 года

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

Санкт-Петербург

2020

## 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.....	24
9.2.	АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ НЕЗАВИСИМОГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА ОТДЕЛЬНО ОТ ИНЫХ АКТИВОВ .....	24
10.	АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ .....	25
10.1.	АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ.....	25
10.2.	ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-НОЯБРЕ 2019 ГОДА .....	31
10.3.	АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА .....	31
10.3.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА .....	31
10.3.2.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.....	32
10.3.3.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....	39
10.3.4.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.....	42
11.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА .....	44
12.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	45
12.1.	ПРОВЕДЁННЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ .....	45
12.2.	ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ.....	45
13.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....	46
14.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	48
15.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ.....	77
16.	СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.....	78
17.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	79
17.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	80
Приложение 1 .....		81
Описание объектов-аналогов (Предложения по продаже квартир) .....		82
Приложение 2 .....		99

Исх. №042/20

Дата: 03 февраля 2020 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 №4 от 31.01.2020 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 03 февраля 2020 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 03 февраля 2020 года составляет, округленно (НДС не облагается)\*:

**81 000 000 (ВОСЕМЬДЕСЯТ ОДИН МИЛЛИОН) 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»



/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>Объект недвижимости – 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"> <li>Доверительное управление. Зарегистрировано № 78-78-01/0120/2010-453 от 01.03.2010г. (на основании данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, <a href="http://www.rosreestr.ru">www.rosreestr.ru</a>)</li> <li>Выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта. Зарегистрировано № 78-78-01/0010/2009-053 от 11.01.2009г. (на основании данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, <a href="http://www.rosreestr.ru">www.rosreestr.ru</a>)</li> </ul>			
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, составляющего Фонд. Результатом оценки является итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.			
Назначение оценки	Результаты оценки будут использованы в целях, предусмотренных ст. 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 №4 от 31.01.2020 г. к договору на проведение оценки №119-БО от 30.10.2009 г.			
Дата оценки	03 февраля 2020 года			
Дата осмотра	31 января 2020 года			
Номер и дата отчета	№ 042/20 от 03 февраля 2020 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 <b>шести месяцев</b> с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.			
Сведения о независимости юридического лица и Оценщика	Оценщик и ООО «АБК-Консалт» гарантируют независимость в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ.			
Рыночная (справедливая)	Не использовался			

<b>стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом</b>	
<b>Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом</b>	Не использовался
<b>Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, НДС не облагается*</b>	81 000 000 (ВОСЕМЬДЕСЯТ ОДИН МИЛЛИОН) РУБЛЕЙ
<b>Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки после согласования, НДС не облагается*</b>	81 000 000 (ВОСЕМЬДЕСЯТ ОДИН МИЛЛИОН) 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 №4 от 31.01.2020 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 №4 от 31.01.2020 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>Объект недвижимости – <b>квартира</b>, 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 по тексту - "Фонд").			
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, составляющего Фонд. Результатом оценки является итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.			
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки будут использованы в целях, предусмотренных ст. 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	"03" февраля 2020 г.			
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – "Оценщик") и подготовившие данный отчёт об оценке (далее – "Отчёт"), являются полномочными представителями ООО "АБК-Консалт", имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.</li> <li>2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходит из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставляемой в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.</li> <li>3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, в том числе ипотеки в силу закона.</li> <li>4. Оценщик производит визуальную инспекцию объекта оценки и отмечает в отчёте все видимые важные дефекты, которые могут быть замечены. Оценщик не несёт ответственность за оценку состояния объекта, которую невозможно обнаружить иным путём, кроме обычного визуального осмотра или путём изучения технической документации. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.</li> <li>5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</li> <li>6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.</li> <li>7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</li> <li>8. Информация, полученная Оценщиком от третьих лиц и прочих источников информации, достоверна и объективна согласно мнению Оценщика.</li> </ol>			

	<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 об оценке (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 том числе ипотеки в силу закона.
4. Оценщик производит визуальную инспекцию объекта оценки и отмечает в отчёте все видимые важные дефекты, которые могут быть замечены. Оценщик не несёт ответственность за оценку состояния объекта, которую невозможно обнаружить иным путём, кроме обычного визуального осмотра или путём изучения технической документации. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
8. Информация, полученная Оценщиком от третьих лиц и прочих источников информации, достоверна и объективна согласно мнению Оценщика.
9. Оценщик не производит химическую, радиационную, биологическую экспертизу земельного участка, относящегося к объекту оценки. Предполагается, что отсутствует химическое, радиационное, биологическое загрязнение данного земельного участка.
10. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут разглашать содержание отчета без предварительного письменного согласования, если это не связано со стороны Заказчика с целями проведенной оценки.
11. Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы соблюдены, если не указано иное.
12. Заключение о рыночной (справедливой) стоимости действительно только для объекта в целом, все промежуточные расчётные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают рыночные экономические отношения.
13. В отчёте приводится итоговый результат оценки рыночной (справедливой) стоимости недвижимости без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная (справедливая) стоимость.

### **4.1. Прочие обременения, допущения, ограничивающие условия**

1. Объект оценки образован в результате соединения ранее самостоятельных квартир № 2 и № 28. На момент осмотра выявлено, что часть объекта оценки (бывшая квартиры № 28) находится в неудовлетворительном состоянии, поэтому для расчетов стоимости объекта Оценщик счел необходимым разделить пространство объединенной квартиры на две составляющие: бывшая квартира № 28 – 163,5 кв.м и бывшая квартира № 2 – 427,6 кв.м и выполнить расчеты отдельно по каждой квартире. Итоговая стоимость объекта оценки получена путем сложения стоимостей этих двух составляющих.
2. При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременён долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование.
3. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

4. 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><b><u>Оценщик, работающий на основании трудового договора:</u></b> Брель Олег Григорьевич Место нахождения Оценщика: 197342, г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, лит. А, оф. 418А. Почтовый адрес: 197342, г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, лит. А, оф. 418А. тел.: +7 (812) 335-11-21, +7 (812) 335-11-20, e-mail: 3351120@mail.ru.</p> <p><b><u>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u></b> Брель Олег Григорьевич является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) (№0001 от 28.06.07г в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков). № согласно реестру: 917. Дата включения в реестр: 24.10.07г. Место нахождения СМАО: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1, 5-й этаж.</p> <p><b><u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка активов, бизнеса и инвестиций» (специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)») ПП № 418752 от «19» апреля 2002г. Выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации кадров по новым направлениям развития техники и технологии при Санкт-Петербургском государственном техническом университете.</li> <li>• Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» в Санкт-Петербургском государственном инженерно-экономическом университете от 22.06.2007г. Регистрационный номер: 1362.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимого имущества» № 006264-1 от 16.03.2018 г.</li> </ul> <p><b><u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u></b> В соответствии со страховым полисом № 433-191-065367/19 от 23.08.2019г. гражданская ответственность Оценщика застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ». Лимит ответственности: 50 млн. руб. Период страхования: с 08.09.2019г. по 07.09.2020г. включительно. Страховое покрытие: действует на всей территории Российской Федерации.</p> <p><b><u>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u></b> <b><u>Общество с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК-Консалт»):</u></b> ИНН 7805299516 КПП 781401001 ОГРН 1047808020259. Дата присвоения ОГРН 13.04.04г. Место нахождения: 197342, г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, лит. А, оф. 418А. тел.: +7 (812) 335-11-21, +7 (812) 335-11-20 На основании Свидетельства № 465, выданного 07.11.2005 г., Общество с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК-Консалт») является членом ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО».</p> <p><b><u>Сведения о страховании гражданской ответственности Общества с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК - Консалт»):</u></b> В соответствии с полисом к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1649869420 от</p>

	<p>20.12.2019г. гражданская ответственность Общества с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК-Консалт») застрахована в СПАО «РЕСО-Гарантия».</p> <p><b>Общий лимит ответственности:</b> 100 млн. руб.</p> <p><b>Период страхования:</b> с 01.01.2020г. по 31.12.2020г. включительно.</p> <p><b>Страховое покрытие:</b> действует на всей территории Российской Федерации.</p>
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:</b>	<p>Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.</p>

## 6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Рыночная (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><b>Центральный район</b> 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 – 216 939 чел. (по данным на 01.01.2019 г.).</p> <p>Центральный район относят к «историческому центру» Санкт-Петербурга. В настоящее время на территории района находятся 357 памятников истории и архитектуры, 20 памятников монументальной скульптуры украшают его площади. Основные достопримечательности, исторические и культурные объекты: Зимний дворец, Дворцовая площадь, Михайловский дворец, Казанский собор, собор «Спас на крови», Инженерный замок, Марсово поле, Летний сад, Таврический дворец, Смольный собор, Преображенский собор и др. Площадь района – 1,7 тысяч га.</p> <p><b>Характеристика жилого фонда района.</b> Большая часть застройки района относится ко второй половине XIX века и к началу XX века. Здания, построенные после 1917 года, в большей мере в послевоенные годы, сосредоточены, главным образом, в районе Лиговского проспекта и соседних с ним улиц, а также на набережных Синопской и Робеспьера. Дома, построенные во второй половине XVIII века, находятся на улице Миллионной и в Мошковом переулке. Дома, которые построены в начале XX века, в большинстве своем, имеют металлические перекрытия. Более 20% домов в районе прошли капитальный ремонт.</p> <p>Дома старого фонда представляют собой сплошную застройку. Среди нее – небольшое количество домов, построенных в 70-90 годах нашего века (Калужский переулок, Мытнинская улица, дом на улице Жуковского), есть даже «хрущевки» (улица Профессора Ивашенцева, самый конец 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><b>Экология района.</b> Зеленые насаждения в общей площади района занимают 18,5% – это Летний, Михайловский и Таврический сады, а также скверы.</p> <p>Загрязнение почв очень неоднородное. «Весьма интенсивное» (максимальное по городу) – часть бывшего Смольнинского района, примыкающая к Неве. Концентрация вредных</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><b>Транспортное сообщение по району.</b></p> <p>Всю территорию района от Дворцовой набережной у Адмиралтейства и до Александроневской лавры пересекает Невский проспект, длина которого 4,5 километра. Невский проспект пересекают: набережные реки Мойки и канала Грибоедова, Садовая улица, набережная реки Фонтанки, Литейный проспект и продолжающий его Владимирский проспект, Лиговский проспект и Полтавская улица. Кроме того, к Невскому проспекту справа и слева подходит 16 улиц. К основным транспортным магистралям относится, также, и Суворовский проспект.</p> <p>На территории района расположено 11 станций метрополитена:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Кировско-Выборгская линия (1) – «Чернышевская», «Площадь Восстания», «Владимирская»;</li> <li>• Московско-Петроградская линия (2) – «Невский проспект»;</li> <li>• Невско-Василеостровская линия (3) – «Площадь Александра Невского-1», «Маяковская», «Гостиный двор»;</li> <li>• Правобережная линия (4) – «Достоевская», «Лиговский проспект», «Площадь Александра Невского-2»;</li> <li>• Фрунзенско-Приморская линия (5) – «Адмиралтейская».</li> </ul>
<b>Местоположение в микрорайоне</b>	Объект оценки расположен в микрорайоне, ограниченном улицей Рубинштейна, Графским переулком, набережной реки Фонтанки и Невским проспектом.
<b>Преобладающая застройка микрорайона</b>	Жилой фонд представлен домами старого фонда с капремонтом и без капитального ремонта.
<b>Транспортная доступность</b>	6-16 минут пешком до станций метро «Владимирская», «Достоевская», «Маяковская», «Площадь Восстания», «Гостиный Двор», «Невский проспект».
<b>Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)</b>	Хорошая
<b>Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1,5 км)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Детские сады № 25, 44, 60, 78, 83, 91, 92, 97, 112, 250;</li> <li>• Школы № 122, 206, 207, 216; гимназия № 209; лицей № 214;</li> <li>• Городская поликлиника № 40;</li> <li>• Отделения почтовой связи № 191025, 191193;</li> <li>• ТК «Владимирский Пассаж», «Атриум», «Невский центр», «Галерея», многочисленные магазины Невского проспекта.</li> </ul>
<b>Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)</b>	Хорошая. Район с развитой социальной инфраструктурой
<b>Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона</b>	Не обнаружены
<b>Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона</b>	<p>Основная транспортная магистраль микрорайона – Невский проспект.</p> <p>В непосредственной близости от объекта оценки расположены остановки следующих видов наземного городского транспорта:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Автобусов № 3, 7, 22, 24, 27, 181, 191;</li> <li>• Троллейбусов № 1, 5, 7, 10, 11, 22.</li> </ul> <p>До станции метро «Маяковская» ориентировочно 700 м, до станций метро «Достоевская» 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.

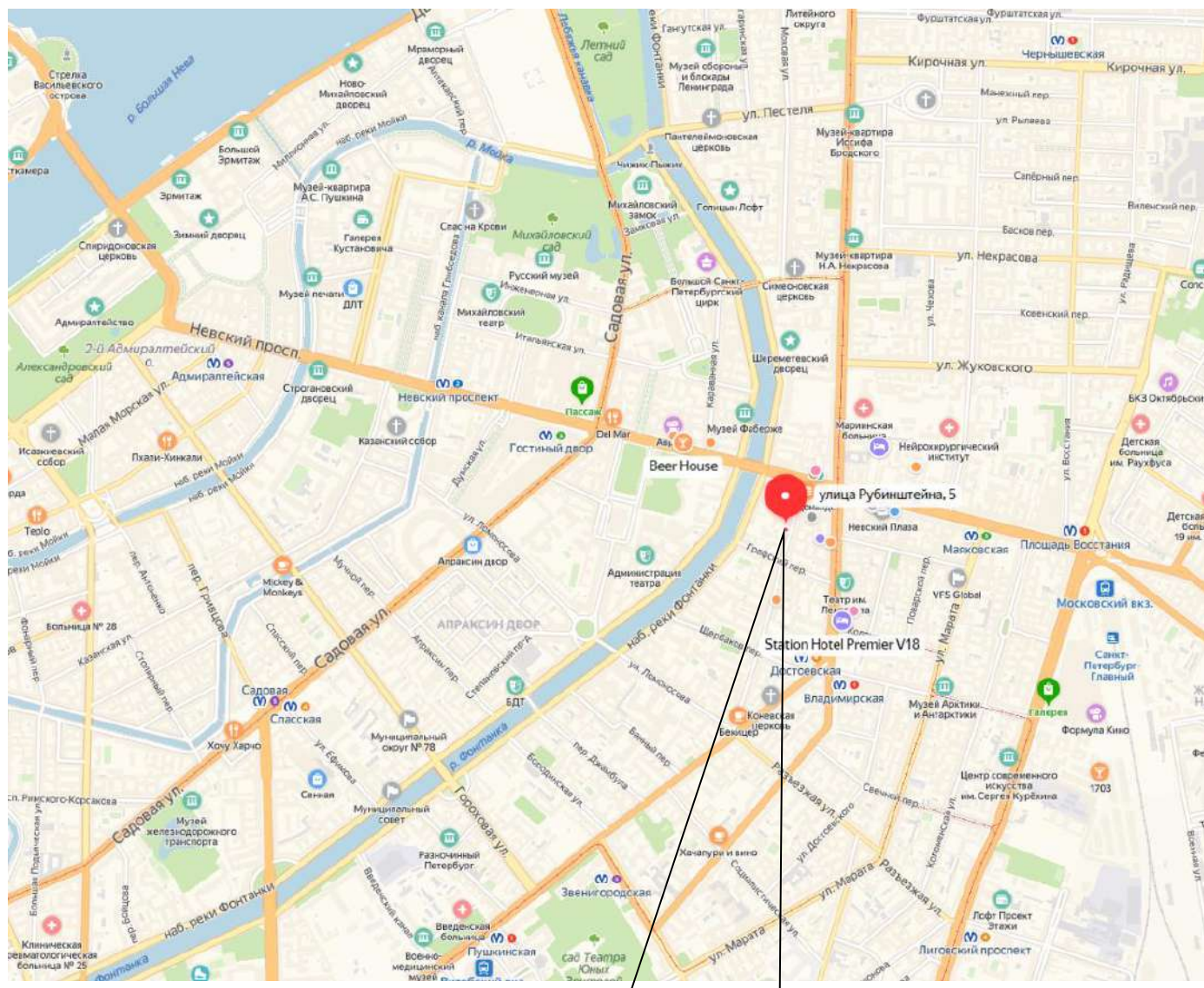


Рис. 1. Местоположение объекта оценки



## 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», <a href="http://gorod.kis.gov.spb.ru/facilities/48954/info/">http://gorod.kis.gov.spb.ru/facilities/48954/info/</a> )
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Техническое обеспечение здания	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Центральное отопление</li> <li>• Горячее водоснабжение от газовых колонок</li> <li>• Электроснабжение</li> <li>• Водопровод</li> <li>• Канализация</li> <li>• Газоснабжение</li> <li>• Лифт</li> </ul>
Количество этажей в здании	5 (2-4-5, в том числе цокольный этаж), 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



<b>Санузел, площадь, кв.м</b>	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)
<b>Высота потолков, м</b>	3,30
<b>Вспомогательные и подсобные помещения</b>	4 кладовые (2,2 кв.м, 1,5 кв.м, 2,0 кв.м, 2,3 кв.м)
<b>Балкон (лоджия)</b>	2 балкона площадями 4,1 кв.м и 5,0 кв.м (приведенными площадями 1,2 кв.м и 1,5 кв.м соответственно)
<b>Вид из окон</b>	На улицу Рубинштейна, во двор
<b>Слаботочное обеспечение</b>	ТВ-антенна, телефон
<b>Дополнительные системы безопасности</b>	Вход в подъезд оборудован металлической дверью с домофоном
<b>Состояние отделки</b>	Часть квартиры (бывшая квартира №2) – 50% хорошее, 50% эксклюзивный евроремонт. Часть квартиры (бывшая квартира №28) – требуется капитальный ремонт.
<b>Данные о перепланировке/переоборудовании</b>	Произведено объединение квартир №2 и №28 согласно утвержденного МВК Центрального района проекта (протокол № 38 от 13.12.2007 г.) и акта приемки работ от 26.02.08 г. Вновь образованной квартире присвоен №2. В результате перепланировки общая площадь квартиры составила 591,1 кв.м, жилая – 373,5 кв.м. Наружные границы объекта не изменились.
<b>Дополнительная существенная информация</b>	Окна в бывшей квартире №2 – металлопластиковые стеклопакеты, в бывшей квартире №28 – деревянные рамы. 3 входа в квартиру: один с улицы Рубинштейна и два со двора. Входные двери – металлические. Части квартиры (бывшие квартиры № 2 и № 28) разделены металлической дверью.

Фотографии объекта оценки представлены ниже (фотографии 1-25). Фотофиксация объекта оценки произведена 31 января 2020 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

### **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-ноябрь 2019 года:

##### **Производство товаров и услуг**

Объем ВВП России за III квартал 2019 г. составил в текущих ценах 28000,5 млрд рублей.

Индекс его физического объема относительно III квартала 2018 г. составил 101,7%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2019 г. по отношению к ценам III квартала 2018 г. составил 101,4%.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2019 г. составил в текущих ценах 78675,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2018 г. составил 101,1%.

Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2019 г. по отношению к ценам января-сентября 2018 г. составил 104,6%.

Индекс промышленного производства в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,3%, в январе-ноябре 2019 г. - 102,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,4%, в январе-ноябре 2019 г. - 103,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,1%, в январе-ноябре 2019 г. - 102,1%.

Индекс производства пищевых продуктов в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,3%, в январе-ноябре 2019 г. - 104,4%.

##### **Сельское хозяйство**

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 488,8 млрд рублей, в январе-ноябре 2019 г. - 5461,3 млрд рублей.

##### **Строительство**

*Строительная деятельность.* Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2019 г. составил 885,9 млрд рублей, или 100,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2019 г. - 7897,4 млрд рублей, или 100,4%.

*Жилищное строительство.* В ноябре 2019 г. возведено 914 многоквартирных домов. Населением построено 24,81) тыс. жилых домов, из них 1,5 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 114,0 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 112,5 тыс.).

В январе-ноябре 2019 г. возведено 6,8 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 231,61) тыс. жилых домов, из них на участках для ведения садоводства - 5,7 тысяч. Всего построено 835,1 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 829,4 тыс.).

##### **Транспорт**

*Грузовые перевозки.* В январе-ноябре 2019 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 5184,9 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2383,1 млрд, автомобильного - 250,5 млрд, морского - 33,9 млрд, внутреннего водного - 60,4 млрд, воздушного - 6,7 млрд, трубопроводного - 2450,2 млрд тонно-километров.

*Пассажирские перевозки.* Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-ноябре 2019 г. составил 528,3 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 124,2 млрд, автомобильного - 103,8 млрд, воздушного - 299,7 млрд пасс.-километров

##### **Рынки товаров и услуг**

Оборот розничной торговли в ноябре 2019 г. составил 2924,5 млрд рублей, или 102,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2019 г. - 30057,7 млрд рублей, или 101,6%.

В ноябре 2019 г. оборот розничной торговли на 94,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,3% (в ноябре 2018 г. - 94,6% и 5,4% соответственно).

В ноябре 2019 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,3%, непродовольственных товаров - 52,7% (в ноябре 2018 г. - 47,4% и 52,6% соответственно).

##### **Внешняя торговля**

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России<sup>1</sup> (по методологии платежного баланса), в октябре 2019 г. составил (в фактически действовавших ценах) 59,8 млрд долларов США (3846,8 млрд рублей), в том числе экспорт - 36,1 млрд долларов (2323,1 млрд рублей), импорт - 23,7 млрд долларов (1523,7 млрд рублей).

<sup>1</sup> - Информация представлена по состоянию на 17 мая 2019 года.

Сальдо торгового баланса в октябре 2019 г. сложилось положительное, 12,4 млрд долларов (в октябре 2018 г. - положительное, 19,8 млрд долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в октябре 2019 г. составил 58,9 млрд долларов США. Экспорт составил 36,2 млрд долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 31,8 млрд долларов, в государства-участники СНГ - 4,4 млрд долларов. Импорт составил 22,7 млрд долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 20,7 млрд долларов, из государств-участников СНГ - 2,0 млрд долларов.

Товарооборот России со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС), по данным ФТС России, в январе-октябре 2019 г. составил (в фактически действовавших ценах) 46,4 млрд долларов США (3018,5 млрд рублей), в том числе экспорт - 30,5 млрд долларов (1983,4 млрд рублей), импорт - 15,9 млрд долларов (1035,1 млрд рублей).

Сальдо торгового баланса в январе-октябре 2019 г. сложилось положительное, 14,6 млрд долларов (в январе-октябре 2018 г. - положительное, 16,3 млрд долларов).

### **Демография организаций<sup>2</sup>**

В ноябре 2019 г. зарегистрировано 23,2 тыс. организаций (в ноябре 2018 г. - 27,4 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 47,5 тыс. (в ноябре 2018 г. - 61,4 тыс. организаций).

### **Цены**

#### *Потребительские цены*

В ноябре 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,5%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,1%.

В ноябре 2019 г. в 50 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) потребительские товары и услуги подорожали на 0,3% и более, в наибольшей степени в Республике Северная Осетия - Алания - на 0,9% в связи с ростом цен на продукты питания на 2,3%.

В Москве цены выросли за месяц на 0,3%, в Санкт-Петербурге - на 0,2% (с начала года - прирост цен составил 3,0% и 2,6% соответственно).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в ноябре 2019 г. составил 100,2%, с начала года - 103,0% (в ноябре 2018 г. - 100,4%, с начала года - 103,2%).

В ноябре 2019 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,5% (в ноябре 2018 г. - на 1,0%).

#### *Цены производителей*

Индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2019 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,2%.

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

Цены и тарифы на услуги в ноябре 2019 г. выросли на 0,1% (в ноябре 2018 г. - не изменились).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце ноября 2019 г. составила 16028,7 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 0,2% (с начала года - на 3,0%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце ноября 2019 г. составила 4031,5 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,2% (с начала года - на 1,0%).

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в ноябре 2019 г., по предварительным данным, составил 100,0%.

### **Финансы**

#### *Государственные финансы*

Доходы федерального бюджета в январе-октябре 2019 г. составили 82,6% от прогнозируемого на 2019 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов" в редакции Федерального закона от 18.07.2019 № 175-ФЗ.

Процентные платежи (обслуживание государственного и муниципального долга) в январе-октябре 2019 г. составили 612,8 млрд рублей, их удельный вес в общем объеме произведенных расходов федерального бюджета составил 4,5%.

Профицит федерального бюджета в январе-октябре 2019 г. сложился в сумме 3155,9 млрд рублей.

Поступление нефтегазовых доходов в федеральный бюджет в январе-октябре 2019 г. составило 6923,2 млрд рублей, в том числе налог на добычу полезных ископаемых в виде углеводородного сырья - 5012,7 млрд рублей, вывозные таможенные пошлины на нефть сырую, газ природный и товары, выработанные из нефти - 1910,5 млрд рублей.

Совокупный объем средств Фонда национального благосостояния на 1 ноября 2019 г. составил 7949,6 млрд рублей и по сравнению с 1 октября 2019 г. увеличился на 0,3%.

В январе-октябре 2019 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов

---

<sup>2</sup> - Исключая филиалы, представительства и другие обособленные подразделения.

и сборов на сумму 16870,9 млрд рублей (89,8% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 966,2 млрд рублей (5,1%), местных - 186,1 млрд рублей (1,0%), налогов со специальным налоговым режимом - 763,7 млрд рублей (4,1%).

#### *Финансовая деятельность организаций*

В январе-октябре 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 13001,9 млрд рублей (35,2 тыс. организаций получили прибыль в размере 14565,6 млрд рублей, 14,2 тыс. организаций имели убыток на сумму 1563,7 млрд рублей). В январе-октябре 2018 г. сальдированный финансовый результат (по сопоставимому кругу организаций) составлял 11984,9 млрд рублей.

#### *Состояние платежей и расчетов в организациях.*

На конец октября 2019 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций, по оперативным данным, составила 115575,0 млрд рублей, из нее просроченная - 4627,8 млрд рублей, или 4,0% от общей суммы задолженности (на конец октября 2018 г. - 3,7%, на конец сентября 2019 г. - 3,9%).

Суммарная задолженность по обязательствам организаций на конец октября 2019 г. по сравнению с концом октября 2018 г. увеличилась на 8,1%, с концом сентября 2019 г. снизилась на 0,1%. Просроченная суммарная задолженность по обязательствам организаций на конец октября 2019 г. по сравнению с концом октября 2018 г. увеличилась на 16,8%, с концом сентября 2019 г. - на 2,2%.

Кредиторская задолженность в целом по России на конец октября 2019 г., по оперативным данным, составила 51444,0 млрд рублей, из нее просроченная - 3957,5 млрд рублей, или 7,7% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец октября 2018 г. - 7,1%, на конец сентября 2019 г. - 7,4%).

Кредиторская задолженность в целом по России на конец октября 2019 г. по сравнению с концом октября 2018 г. увеличилась на 8,5%, с концом сентября 2019 г. снизилась на 1,0%. Просроченная кредиторская задолженность в целом по России на конец октября 2019 г. по сравнению с концом октября 2018 г. увеличилась на 17,6%, с концом сентября 2019 г. - на 2,6%.

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец октября 2019 г., по оперативным данным, составила 64131,0 млрд рублей, в том числе просроченная - 670,3 млрд рублей, или 1,0% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец октября 2018 г. - 1,0%, на конец сентября 2019 г. - 1,1%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец октября 2019 г., по оперативным данным, составила 49840,9 млрд рублей, из нее просроченная - 2983,7 млрд рублей, или 6,0% от общего объема дебиторской задолженности (на конец октября 2018 г. - 6,0%, на конец сентября 2019 г. - 6,1%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец октября 2019 г. по сравнению с концом октября 2018 г. увеличилась на 10,1%, с концом сентября 2019 г. - на 2,0%. Просроченная дебиторская задолженность в целом по России на конец октября 2019 г. по сравнению с концом октября 2018 г. увеличилась на 10,7%, с концом сентября 2019 г. - на 0,2%.

#### *Денежно-кредитная система*

По данным Банка России, объем денежной массы (M2) на 1 ноября 2019 г. составил 48083,0 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 ноября 2018 г. на 8,7%, по сравнению с 1 октября 2019 г. снизился на 0,4% при увеличении потребительских цен на 3,8% и 0,1% соответственно.

*Рынок государственных ценных бумаг.* По данным Банка России, объем государственных ценных бумаг на конец ноября 2019 г. составил 8917,5 млрд рублей и увеличился по сравнению с соответствующей датой 2018 г. на 23,8%, с концом октября 2019 г. - на 0,8%.

*Валютный рынок.* По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 декабря 2019 г. составили 542,0 млрд долларов США и по сравнению с 1 декабря 2018 г. увеличились на 17,3%, по сравнению с 1 ноября 2019 г. - на 0,2%.

#### **Уровень жизни населения**

*Заработная плата.* Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2019 г. составила 46549 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,7%, в январе-октябре 2019 г. - на 7,3%.

*Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства).* Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 декабря 2019 г. составила 2908 млн рублей и по сравнению с 1 ноября 2019 г. увеличилась на 269,3 млн рублей (10,2%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 декабря 2019 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности 578 млн рублей (19,9%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2018 г., 635 млн рублей (21,8%) - в 2017 г. и ранее.

*Пенсии.* В ноябре 2019 г. средний размер назначенных пенсий составил 14224 рубля и по сравнению с ноябрем 2018 г. увеличился на 6,2%.

### Занятость и безработица

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в ноябре 2019 г. составила 76,2 млн человек, или 52% от общей численности населения страны.

В ноябре 2019 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,5 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,6% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн человек, в том числе 0,5 млн человек получали пособие по безработице.

### Демография

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 ноября 2019 г. составила 146,7 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 36,9 тыс. человек, или на 0,03% (за аналогичный период предыдущего года – уменьшилась на 78,7 тыс. человек, или на 0,05%). Миграционный прирост на 85,8% компенсировал естественную убыль населения.

Таблица 4

Основные экономические и социальные показатели

	Ноябрь 2019 г.	В % к		Январь- ноябрь 2019 г. в % к январю- ноябрю 2018 г.	Справочно		
		ноябрю 2018 г.	октябрю 2019 г.		ноябрь 2018 г. ноябрю 2017 г.	в % к октябрю 2018 г.	январь- ноябрь 2018 г. в % к январю- ноябрю 2017 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	78675,6 <sup>1)</sup>			101,1 <sup>2)</sup>			102,1 <sup>2)</sup>
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>		100,3	97,5	102,4	102,4	99,8	102,9
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	488,8	105,8	58,2	104,1	94,5	57,9	99,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	467,9	98,5	95,6	100,7	102,3	97,0	102,8
в том числе железнодорожного транспорта	213,2	96,7	95,9	100,4	104,5	99,1	104,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2924,5	102,3	100,5	101,6	103,3	99,9	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	862,7	99,4	101,3	99,2	101,1 <sup>4)</sup>	101,6 <sup>4)</sup>	101,4 <sup>4)</sup>
Внешнеторговый оборот <sup>5)</sup> , млрд долларов США	59,8 <sup>6)</sup>	95,2 <sup>7)</sup>	106,9 <sup>8)</sup>	96,7 <sup>9)</sup>	118,2 <sup>7)</sup>	107,5 <sup>8)</sup>	119,5 <sup>9)</sup>
в том числе:							
экспорт товаров	36,1	87,4	103,0	94,5	130,8	106,9	128,2
импорт товаров	23,7	110,2	113,3	100,7	99,8	108,6	106,7
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11458,7 <sup>10)</sup>			100,7 <sup>2)</sup>			105,1 <sup>2)</sup>
Индекс потребительских цен		103,5	100,3	104,6	103,8	100,5	102,7
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>7)</sup>		93,7	99,2	103,6	116,8	100,7	111,9
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>11)</sup>				100,2 <sup>2)</sup>			100,9 <sup>2)</sup>
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	46549 <sup>6)</sup>	107,7 <sup>7)</sup>	102,1 <sup>8)</sup>	107,3 <sup>9)</sup>	108,9 <sup>7)</sup>	101,5 <sup>8)</sup>	110,5 <sup>9)</sup>
реальная		103,8 <sup>7)</sup>	102,0 <sup>8)</sup>	102,5 <sup>9)</sup>	105,2 <sup>7)</sup>	101,1 <sup>8)</sup>	107,7 <sup>9)</sup>
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5 <sup>12)</sup>	96,0	100,9	94,8	94,0	101,2	91,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	100,5	103,0	103,0	90,3	104,7	87,3

- 1) Данные за январь-сентябрь 2019 г. (первая оценка).
- 2) Январь-сентябрь 2019 г. и январь-сентябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
- 3) 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".
- 4) Данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.
- 5) В фактически действовавших ценах.
- 6) Данные за октябрь 2019 года.
- 7) Октябрь 2019 г. и октябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
- 8) Октябрь 2019 г. и октябрь 2018 г. в % к предыдущему месяцу.
- 9) Январь-октябрь 2019 г. и январь-октябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
- 10) Данные за январь-сентябрь 2019 года.
- 11) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).
- 12) Предварительные данные.

Источник информации: Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации,  
<https://www.gks.ru/storage/mediabank/oper-11-2019.pdf>

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

### Оборот организаций

Оборот организаций в январе–ноябре 2019 года составил в Санкт-Петербурге 12,7 трлн. рублей, что на 5,2% больше, чем за период прошлого года. В Ленинградской области – 2,5 трлн., на 11,0% больше. 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–ноябре 2019 года по сравнению с январем–ноябрем 2018 года составил 104,7%. Зафиксирован рост в "обрабатывающих производствах" на 5,2% и в "водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений" – на 4,6%. В "обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха" отмечалось снижение на – на 0,6%, по "добыче полезных ископаемых" – снижение на 26,2 %.

На положительное значение индекса в обрабатывающих производствах по Санкт-Петербургу, на долю которых приходилось 92,0% промышленности города, наибольшее влияние оказало увеличение выпуска электрического оборудования – на 34%, производства прочих готовых изделий – на 21; прочих транспортных средств и оборудования – на 14, резиновых и пластмассовых изделий – на 9,5, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, – на 7%.

В Ленинградской области индекс промышленного производства в январе–ноябре 2019 года по сравнению периодом прошлого года составил 104,5%. В "добыче полезных ископаемых" отмечен рост на 6,3%, в "обрабатывающих производствах" – на 4,3%, в "обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха" – на 5,3%. В "водо- снабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений" зафиксировано снижение на 2,4%.

Положительная динамика индекса за январь–ноябрь в обрабатывающих производствах Ленинградской области, доля которых в промышленности составила 79,0%, обусловлена увеличением объемов производства кокса и нефтепродуктов – на 19%, машин и оборудования, не включенных в другие группировки, – на 13%, прочих транспортных средств и оборудования – на 12%, неметаллической минеральной продукции – на 9%, химических веществ и продуктов – на 8,5%, бумаги и бумажных изделий – на 8%.

### Строительство и инвестиции

Объем работ по виду деятельности "строительство" в январе – ноябре текущего года по Санкт-Петербургу уменьшился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 22,0% и составил 421,9 млрд. рублей, по Ленинградской области – увеличился на 50,8% и составил 225,7 млрд. рублей.

Ввод в действие жилых домов за январь – ноябрь текущего года в Санкт-Петербурге по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличился на 2,9% и составил 1801,5 тыс. кв. м жилой площади; в Ленинградской области – уменьшился по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 12,4% и составил 2104,6 тыс. кв. м. Лидером по вводу жилых домов в Санкт-Петербурге является Красносельский район – 379,3 тыс. кв. м, в Ленинградской области – Всеволожский район – 1102,3 тыс. кв. м..

### Транспортировка и хранение, деятельность в сфере телекоммуникаций

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства) в январе–ноябре 2019 года составил 698,8 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–ноябрем 2018 года на 11,2%. В Ленинградской области объем таких услуг составил 180,8 млрд. рублей и увеличился на 7,3%.

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–ноябре текущего года составил 114,8 млрд. рублей и в действующих ценах

уменьшился по сравнению с январем–ноябрем 2018 года на 0,5%. В Ленинградской области объем телекоммуникационных услуг составил 2,0 млрд. рублей и уменьшился на 4,2%.

### **Перевозки грузов и пассажиров**

В Санкт-Петербурге объем коммерческих перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составил 9,3 млн. тонн, что на 10,4% больше, чем в январе–ноябре 2018 года; в Ленинградской области – 14,3 млн. тонн, на 10,3% меньше.

Автобусами Санкт-Петербурга за 11 месяцев текущего года по маршрутам регулярных перевозок было перевезено 527 млн. человек, что на 1,1% меньше, чем за соответствующий период 2018 года. В Ленинградской области автобусами перевезены 63 млн. человек (на 21,2% больше).

### **Сельское хозяйство**

Объем производства сельскохозяйственной продукции хозяйствами всех категорий Ленинградской области в январе–ноябре 2019 года составил 94,8 млрд. рублей, по сравнению с январем–ноябрем 2018 года увеличился на 1%.

### **Цены**

В январе–ноябре 2019 года индекс потребительских цен (ИПЦ) в Санкт-Петербурге составил 102,6% (в январе–ноябре 2018 года – 103,2%). Темпы роста цен в текущем году на продовольственные товары составили 102,0% (в январе–ноябре 2018 года – 102,7%), непродовольственные товары, соответственно, – 102,6% (103,9%), на платные услуги населению – 103,3% (102,9%).

В Ленинградской области индекс потребительских цен в январе–ноябре 2019 года составил 102,6% (в январе–ноябре 2018 года – 103,0%). Здесь лидирует рост цен на платные услуги населению – 3,9% (в январе–ноябре 2018 года – 3,1%), цены на продовольственные товары возросли на 1,8% (2,9%), на непродовольственные товары – 2,2% (3,3%).

В ноябре 2019 года ИПЦ в Санкт-Петербурге составил 100,2%, в Ленинградской области – 100,4%, в целом по России – 100,3%. Продовольственные товары в городе подорожали на 0,3%, в области – на 0,5%, рост цен на непродовольственные товары в городе составил 0,03%, в области – 0,3%, цены на услуги повысились на 0,2% и 0,4%, соответственно.

Индекс цен на бензин в ноябре в городе составил 99,95% (за 10 месяцев 2019 года – 102,1%), в области – 100,1% (101,6%).

### **Потребительский рынок**

За январь–ноябрь 2019 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года оборот оптовой торговли уменьшился в городе на 0,6%, в области уменьшился на 0,1%.

Оборот розничной торговли увеличился в городе на 1,1 %, в области – на 4,0 %. Оборот общественного питания вырос в городе на 9,9 %, в области – на 7,4%.

### **Рынок труда**

В октябре 2019 года по сравнению с октябрём 2018 года средняя численность работников в организациях (без субъектов малого предпринимательства) увеличилась в Санкт-Петербурге на 1,6%, в Ленинградской области – на 1,8%.

Численность официально зарегистрированных безработных с ноября 2018 года по ноябрь 2019 года увеличилась в городе на 15,1%, в области – на 18,0%. Уровень зарегистрированной безработицы на конец ноября 2019 года составил как в Санкт-Петербурге, так и в Ленинградской области 0,4% к численности рабочей силы (на конец ноября 2018 года, соответственно, 0,4% и 0,3%).

### **Доходы и заработная плата населения**

По предварительным данным в январе–сентябре 2019 года реальные денежные доходы населения Санкт-Петербурга по сравнению с тем же периодом прошлого года снизились на 1,1%, в Ленинградской области – на 0,2%.

В 3-ем квартале отмечается снижение реальных доходов в Санкт-Петербурге – 99,0%, в Ленинградской области повышение – 102,2%.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за октябрь 2019 года, составила в городе 62224 рубля, в области – 45369 рублей. Реальная заработная плата по сравнению с октябрём 2018 года увеличилась в городе на 2,6%, в области – на 2,0%.

Просроченная задолженность по заработной плате по состоянию на 1 декабря 2019 года составила в Санкт-Петербурге 290,9 млн. рублей, в Ленинградской области – 25,8 млн. рублей. По сравнению с 1 ноября 2019 года объем задолженности составил в городе 165,9%, в области – 133,5% и по сравнению с 1 декабря 2018 года, соответственно, 182,0% и 40,8%.

### **Демография**

За январь–октябрь текущего года численность населения в Санкт-Петербурге увеличилась на 1,2 тыс. человек, в Ленинградской области увеличилась на 21,8 тыс. человек и по предварительной оценке на 1 ноября 2019 года в городе она составила 5385,1 тыс., в области – 1869,7 тыс. человек.

Источник информации: Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области,  
[https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/PRESS\\_112019.pdf](https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/PRESS_112019.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](http://www.colliers.ru)), Knight Frank St.Petersburg ([www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru)), GVA Sawyer ([www.gvasawyer.ru](http://www.gvasawyer.ru)), Astera ([www.asteragroup.ru](http://www.asteragroup.ru)), ГУП «ГУИОН» ([www.guion.spb.ru](http://www.guion.spb.ru)), «Итака» ([www.itaka.spb.ru](http://www.itaka.spb.ru)) и др.

#### 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:

- эконо-класс;
- класс комфорт;
- бизнес-класс;
- элитный класс.

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

##### *Эконом-класс*

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

##### *Комфорт-класс*

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

##### *Бизнес-класс*

Квартиры свободной планировки. В помещениях предусмотрена качественная отделка «под ключ». Располагаются в домах, построенных по индивидуальным проектам с подчеркнутой дизайнерской проработкой архитектурного облика. Остекление – современные импортные пластиковые и деревянные профили верхней ценовой ниши со стеклопакетами изготовленными по энергосберегающим технологиям, характерна повышенная площадь остекления. Площадь квартир бизнес-класса начинается от 45 кв.м, площадь кухни от 12 кв.м, высота потолков от 2,75 м. Часто наличие пентхаусов, двухуровневых квартир. Предусмотрена возможность зонирования квартиры на гостевое

пространство и места для отдыха. Возможно наличие балконов и лоджий большой площади для организации зимних садов. Наличие не менее 2 санузлов в квартирах выше двух комнат. Дома бизнес-класса отличаются улучшенным инженерным обеспечением дома. Закрытый наземный/подземный паркинг + возможность парковки на охраняемой придомовой территории из совокупного расчета не менее 1,0 машиноместа на квартиру. Благоустроенная придомовая территория с выделенными площадями под детские площадки и хоз.нужды с оградой по периметру. Озеленение территории с проработкой ландшафтного дизайна. Собственная служба охраны и эксплуатации, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг и во двор. Видеонаблюдение по периметру дома, система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – домофон через консьержа. Дома бизнес-класса расположены в районах с развитой социальной инфраструктурой в радиусе не более 1 км от жилого дома.

#### *Элит-класс (элитное жилье)*

Это квартиры эксклюзивной планировки с авторским проектом и отделкой. Расположены в домах, возведенных по индивидуальному авторскому проекту известного архитектора (или архитектурного бюро). Архитектурный облик дома с глубокой проработкой 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 Росреестра в Петербурге в 2019 году на государственную регистрацию прав на недвижимость приняли на треть больше заявлений, чем в 2018 году (1 220,4 тысячи против 941,6 тысяч 2018 года).

При этом количество зарегистрированных прав собственности на основании договоров участия в долевом строительстве увеличилось на 14,7% (61,6 тысяч против 53,6 тысяч 2018 года).

Как отмечают аналитики, рост новых зарегистрированных прав произошел из-за успешных 2017-2018 гг. Именно в этот период был пик продаж на рынке. Сейчас новостройки завершили, сдали и эти ДДУ просто «конвертировались» в права собственности.

Количество новых ДДУ тоже подросло, отметили в Росреестре, примерно на 11,5% по сравнению с цифрами 2018 года (99,5 тысяч против 89,3 тысяч ДДУ соответственно). Но стоит отметить, что в 2019 году перед строительной реформой, многие застройщики, оформляли ДДУ на собственные организации, чтобы потом перепродавать их без эскроу. Такое происходило на объектах с низкой стадией готовности и слабыми продажами.

#### *Типовые квартиры*

По данным экспертов «Петербургской недвижимости» всего в Петербурге по итогам 2019 года в продажу было выведено более 150 новых объектов общей площадью 4,1 млн кв.м. Объем предложения оценивается в 4,4-4,5 млн кв.м, а объем реализации – 4,3 млн кв.м.

На вторичном рынке доля массового сегмента составила 85% от общего объема предложения, подсчитали аналитики ГК Active. Причем, как отмечают эксперты, спрос в минувшем году рос на молодую «вторичку». Поэтому в домах не старше 10 лет жилье подорожало в среднем на 10-20%. А стоимость «хрущевок», «брежневок», «сталинок» практически не изменилась. По мнению экспертов, это жилье сейчас не востребовано: покупателям нужны современные планировки, большие кухни, паркинги.

Вторичный рынок Петербурга крайне разнообразен. По словам генерального директора АН «Невский простор» Александра Гиновкера, реальных предложений на нем – около 25-30 тысяч. По его словам, больше всего лотов представлено в сегментах одно-, двух- и трехкомнатных квартир. Остальные квартиры, многокомнатные и студии, занимают существенно меньшую часть рынка.

В основном, в 2019 году на продажу выставлялись одно- (32%) и двухкомнатные (29%) квартиры. Но на



трехкомнатные пришлось не намного меньше – 26% продаж. Больше всего жилой недвижимости на вторичном рынке продавалось в Центральном, Приморском, Московском и Выборгском районах, сообщили в ГК Active.

По данным агентства «Невский Простор», в топ-3 самых привлекательных для покупателей квартир районов Петербурга в 2019 году вошли Василеостровский, Московский и Красносельский. В первых двух – большой выбор квартир на вторичном рынке. Есть как и достаточно недорогая «новая вторичка», так и квартиры в более старых домах. А вот Красносельский привлекателен тем, что там жильё продаётся по более низкой цене, чем в остальных районах города.

Эксперты отмечают, что эффект разогретого рынка сохранялся на вторичке весь первый квартал 2019 года, лишь затем оживление стало сходить на нет. К лету активность рынка снизилась до минимальных показателей. Летом ряд экспертов констатировали сокращение общих объемов предложения. Что можно объяснить вымыванием самых привлекательных по цене вариантов, а также сезонным фактором.

Говорить о тотальном снижении покупательской активности не приходится. Тем не менее завышенные ожидания продавцов и их нежелание идти на значительные уступки пока не располагают к сильной активности покупателя.

### **Элитные квартиры**

По итогам 2019 г. предложение элитного жилья в Санкт-Петербурге составило 144,2 тыс. кв.м (1,2 тыс. квартир), что на 9% ниже аналогичного показателя 2018 г. Эта величина предложения является минимальной за последние 5 лет. Сокращение показателя обусловлено низкими темпами поступления на рынок новых объектов на фоне стабильных показателей продаж.

В 2019 г. было выведено в продажу 2 новых объекта, оба в Петроградском районе – видовой корпус жилого комплекса Neva Haus («ЛСР») и клубный дом «Крестовский IV» (RBI). Таким образом, предложение пополнилось только 138 квартирами.

Кроме того, 2019 г. был отмечен слабой активностью девелоперов относительно ввода в эксплуатацию элитных жилых комплексов. В 2019 г. был введён только 1 элитный объект – Art View House общей площадью 3,7 тыс. кв.м. Большинство элитных комплексов (71%) на рынке сданы и обеспечивают 44% всего предложения жилых площадей в продаже.

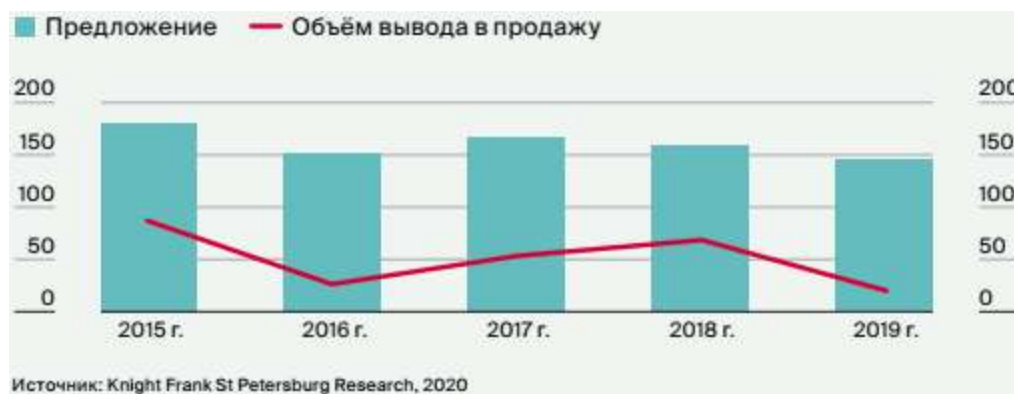


Рис. 2. Динамика предложения и объема вывода в продажу элитного жилья, тыс. кв.м

В 2019 г. продолжилась тенденция концентрации нового элитного жилья на Петровском острове и одновременное сокращение доли других локаций в предложении. Совокупная доля предложения элитных площадей на Петровском острове и Петроградской стороне составляет 71%. Жилые комплексы в этих локациях по своей квартирографии и качественным характеристикам тяготеют к нижней границе высококлассного жилья.

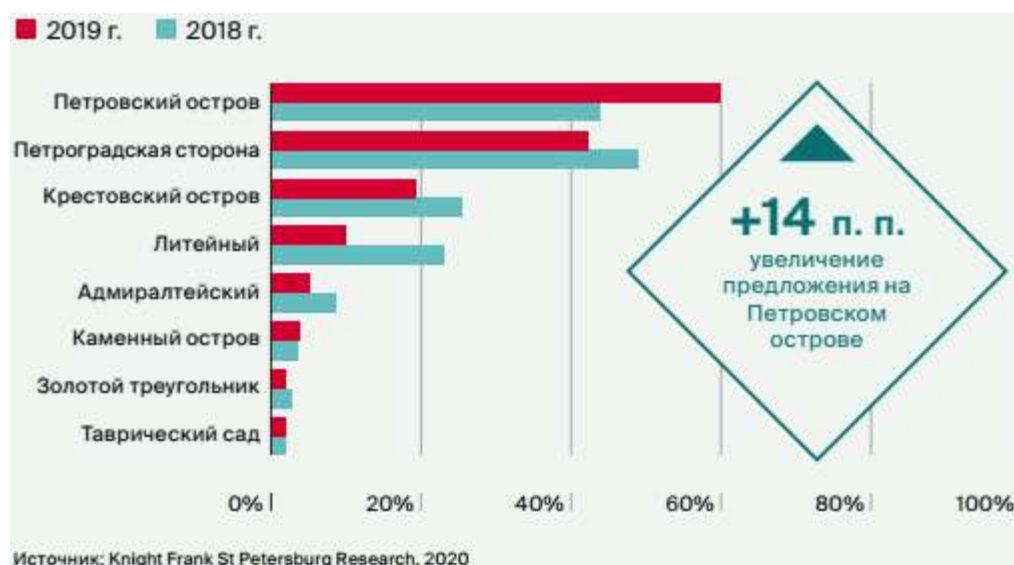


Рис. 3. Распределение предложения по локациям

Структура предложения по типам квартир стабильна: основную долю по итогам IV квартала 2019 г. составили квартиры с 3 и 2 спальнями – 35% и 29% соответственно.

По каждому типу квартир в предложении происходит постепенное уменьшение средних площадей, доля просторных квартир на рынке сокращается за счет вымывания ассортимента и преобладания более компактных квартир в новом предложении. За последнее десятилетие средняя площадь квартиры в предложении уменьшилась со 145 кв.м до 127 кв.м.

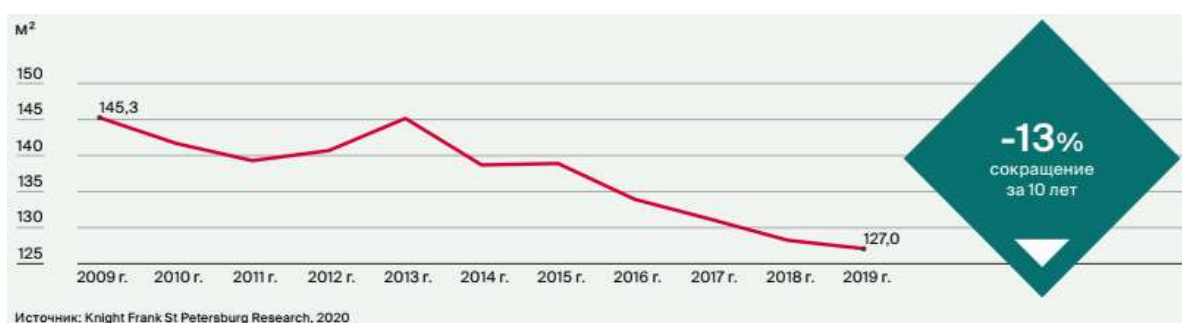


Рис. 4. Динамика средней площади квартиры в предложении, кв.м

По сравнению с 2018 годом объём продаж элитного жилья изменился незначительно – снижение показателя на 4%. За год на рынке было реализовано 53 тыс. кв.м (более 400 квартир). Основным спросом в 2019 г. пользовались квартиры с 2 и 3 спальнями, доля продаж последних за год уменьшилась на 10 п. п.

Высокие темпы продаж были отмечены в элитных жилых комплексах, находящихся на начальных стадиях строительства и реализующих квартиры по ценам ниже среднерыночных значений. Это получило отражение и в мотивах приобретения жилья: на 5 п. п. увеличилась доля инвестиционных покупок по сравнению с прошлым годом.

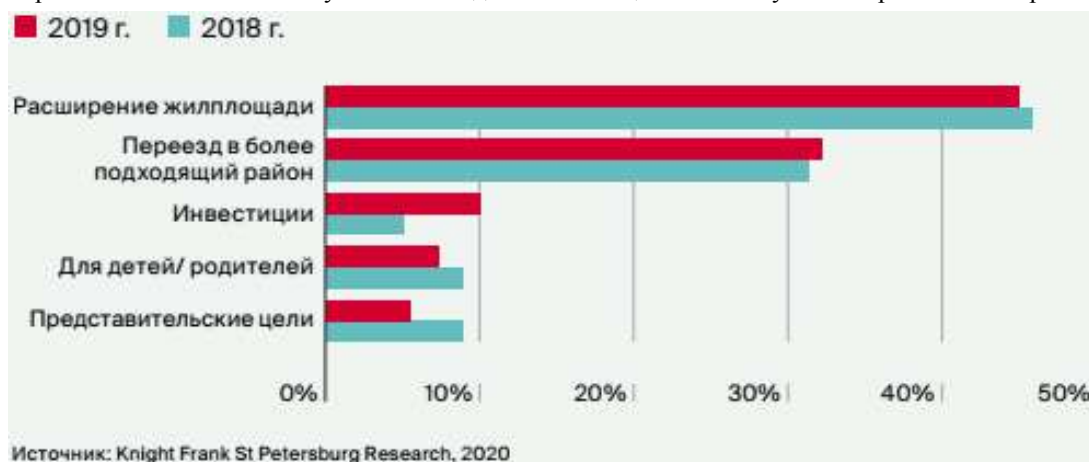


Рис. 5. Основные мотивы покупки жилья

Эксперты отмечают увеличение запросов на просторные квартиры (от 200 кв.м) с большим количеством спален. Такой продукт востребован у семейных покупателей с детьми и клиентов, планирующих сменить загородный дом на городскую квартиру.

Стремительно растет интерес к квартирам с полной отделкой. Покупатели элитной недвижимости ценят свое время и все больше стремятся избежать длительного периода ремонта. К сожалению, развитие этого направления ограничено самим рынком: в Санкт-Петербурге отсутствуют проекты, сочетающие в себе и качественный готовый ремонт, и удачное местоположение. Таким образом, покупатель вынужден делать выбор между готовыми квартирами на вторичном рынке и строящимся жильём без отделки в знаковых локациях.

### **Цены на рынке жилой недвижимости**

#### ***Типовые квартиры***

В Петербурге цены на вторичке начали свой рост с октября 2017 года. Цены по разным категориям жилья выросли на 15-20%. Итого рост цен продолжается 2 года. Это слишком длительный период и такого долгого роста цен не было даже в начале 2000-х годов. Некоторые эксперты рынка полагают, что это является предвестником стагнации.

Цены на петербургской вторичке в 2019 году росли быстрее, чем в новостройках. С лета на рынке началась позиционная война: продавцы надеются продать подороже, а покупатели – купить подешевле.

По данным Центра оценки и аналитики BN.ru, за 2019 год цены выросли на 11,94%, или 13 605 руб. с кв.м. И к концу года средняя цена предложения на вторичном рынке Петербурга составила 127,7 тыс. руб. за кв.м.



Источник: Центр оценки и аналитики ГК «Бюллетень недвижимости», <https://www.bn.ru>

Рис. 6. Динамика изменения цены предложения на вторичном рынке Санкт-Петербурга, руб. за кв.м

Если посмотреть на ценовую динамику прошлых лет, можно заметить, что рост 2019 года стал наиболее существенным после падения стоимости квадратного метра в 2008–2009 годах.

Таблица 5

#### **Изменение средней цены предложения за последние 5 лет**

Год	Изменение за период
2015	-3,0%
2016	3,0%
2017	1,3%
2018	6,2%
2019	11,9%

Источник: Центр оценки и аналитики ГК «Бюллетень недвижимости», <https://www.bn.ru>

В декабре подорожали все типы квартир.



Источник: Центр оценки и аналитики ГК «Бюллетень недвижимости», <https://www.bn.ru>

Рис. 7. Динамика средней цены предложения на вторичном рынке жилья по типу квартир, руб./кв. м  
Средние цены по типам квартир и их изменение за год представлены в таблице.

Таблица 6

**Средняя цена предложения по типу квартир**

Тип	Единица измерения цены	Декабрь 2018	Декабрь 2019	Изменение за год
Студии и 1ккв	тыс. руб.	4 681	5 052	
	руб./кв. м	118 537	133 990	13,0%
2ккв	тыс. руб.	7 269	8 126	
	руб./кв. м	112 459	127 473	13,4%
3ккв	тыс. руб.	10 189	11 794	
	руб./кв. м	108 947	126 330	16,0%
4ккв	тыс. руб.	13 212	16 873	
	руб./кв. м	110 711	125 646	13,5%

Источник: Центр оценки и аналитики ГК «Бюллетень недвижимости», <https://www.bn.ru>

Ценники на квартиры повышались неравномерно в зависимости от локации. Так, значительно всего стоимость квадратного метра однокомнатных квартир выросла во Фрунзенском районе – на 20%, а менее всего в Василеостровском – на 8%. Двухкомнатные в Невском районе стали дороже на 17,5%, а в Московском всего на 5,7%. Трехкомнатные Невского прибавили 19,5%, а в Василеостровского – 3,9%.

Самое дорогое жилье традиционно предлагается в Центральном и Петроградском районах (средняя цена в этих районах – от 158,5 тыс. до 191,8 тыс. руб. за кв.м), а также в Василеостровском и Московском районах – в среднем от 137,2 тыс. до 159,2 тыс. руб. за кв. м.

Самые дешевые квартиры – в Красносельском и Красногвардейском районах Петербурга, квадрат жилья в них стоит в среднем от 100,8 тыс. до 121,3 тыс. руб. в зависимости от типа квартиры и типа дома.

Объективных причин для дальнейшего резкого повышения цен на вторичку эксперты не видят. По мнению генерального директора АН «Петербургская недвижимость» Сергея Дроздова, увеличение прайсов на вторичке идет на инерционной волне, которая может растянуться еще на несколько месяцев. Пока к частным продавцам не придет понимание, что повышение не может быть бесконечным. Впрочем, сами продавцы будут и дальше с интересом смотреть в сторону новостроек – если цены там продолжают рост, то и вторичка на месте стоять не будет.

#### **Элитные квартиры**

Средневзвешенная цена предложения элитного жилья в Санкт-Петербурге по итогам 2019 г. составила 342,1 тыс. руб./кв.м. В период с января по декабрь 2019 г. показатель колебался в пределах 1–2% и концу года практически сравнялся с итоговым значением 2018 г. (342,4 тыс. руб./кв.м).



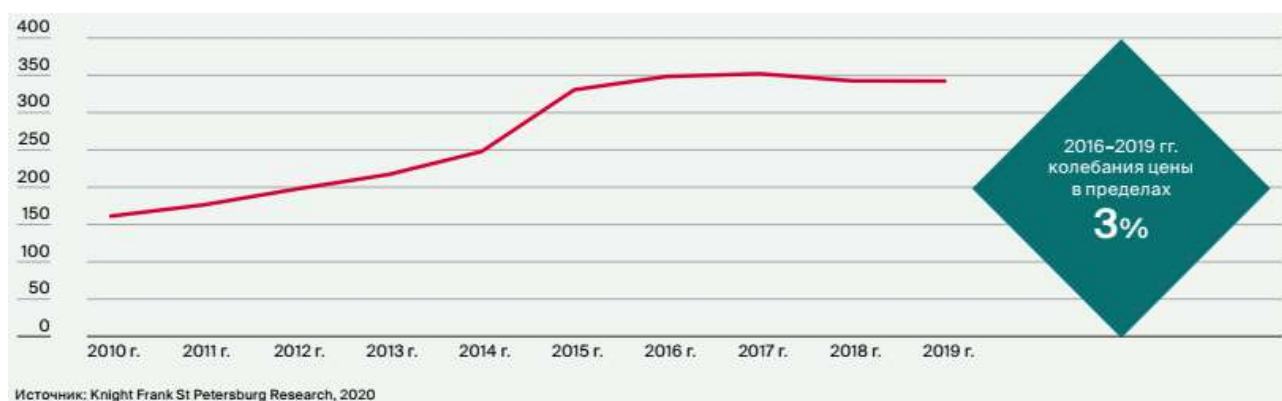


Рис. 8. Динамика средневзвешенной цены элитной жилой недвижимости, тыс. руб./кв.м

Пообъектно динамика средней цены была разнонаправленной. В IV квартале 2019 г. наблюдалась тенденция снижения цен на некоторые элитные объекты с длительным сроком экспозиции на рынке и низким уровнем продаж. Это прежде всего относится к проектам на Каменном острове. Девелоперы наиболее успешных проектов, наоборот, увеличили цены в среднем на 1–6% по сравнению с прошлым годом.

Самые дорогие по стоимости квартиры по-прежнему представлены на территории Каменного острова и Золотого треугольника – в жилых комплексах «Резиденция на Каменном» и «Особняк Кушелева-Безбородко». Однако за год в данных локациях средняя стоимость квартиры в предложении уменьшилась на 12–18% за счет корректировки средних цен.

Наиболее доступное по стоимости жильё предлагается в локациях «Адмиралтейский» и «Петровский остров» – около 31 млн. руб.



Рис. 9. Средняя цена предложения и стоимость квартир по локациям

В целом основной диапазон стоимости приобретаемой квартиры не изменился, бюджет покупки варьировался в пределах 20–34 млн. руб. Стоит отметить, что увеличилась доля сделок с квартирами дешевле 20 млн. руб. (на 5% по сравнению с 2018 г.).

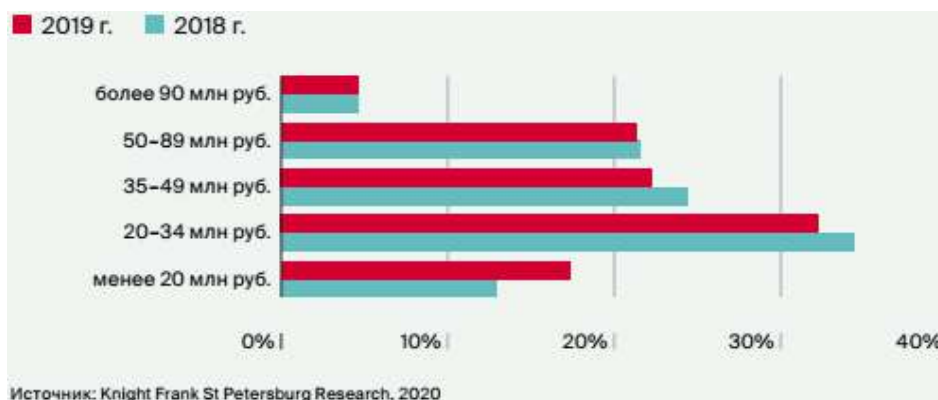


Рис. 10. Структура сделок по стоимости квартиры

Средняя стоимость проданной элитной квартиры в 2019 г. опустилась до отметки 38,9 млн. руб., что на 5% ниже аналогичного показателя 2018 г.



Рис. 11. Динамика спроса и средней стоимости элитной квартиры

Перспективы развития сегмента элитной жилой недвижимости в 2020 г. могут быть связаны с появлением на рынке новых проектов в традиционных локациях. В текущей ситуации на фоне снижения уровня предложения, стабилизации цен и небольшого выбора качественного современного элитного жилья выход на рынок продуманных интересных проектов будет оправдан и востребован.

В 2020 г. ожидается старт продаж нескольких элитных домов общей площадью около 27 тыс. кв.м.

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

Таблица 7

#### 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. Фурштатская, д. 9	Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 36-38	Санкт-Петербург, ул. Захарьевская, д. 23	Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 52	Санкт-Петербург, ул. Рылеева, д. 20
Расстояние до метро (мин. пешком/транспортом)	5 мин. пешком	8 мин. пешком	5 мин. пешком	5 мин. пешком	5 мин. пешком
Тип дома (материал стен)	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Этаж/этажность	3/5	5/5	4/5	5/6	2/7
Благоустройство дома	лифт	лифт	лифт	лифт	лифт
Состояние дома (год постройки)	удовлетворительное (1903 г.п., СФ)	удовлетворительное (1909 г.п., СФ)	удовлетворительное (1832 г.п., СФ)	удовлетворительное (1909 г.п., СФ)	удовлетворительное (1913 г.п., СФ)
Инженерные системы	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС
Количество комнат	5	6	4	4	4
Площадь кухни, кв.м.	256,70	319,00	235,00	213,00	215,30
Наличие балкона / лоджии	отсутствует	балкон	балкон	балкон	отсутствует
Вид из окон	На Фурштатскую улицу и во двор	На улицу Маяковского и во двор	На Захарьевскую улицу и во двор	На улицу Маяковского и во двор	на улицу Рылеева и во двор
Высота потолков, м	3,50	3,90	3,55	3,30	3,42
Тип санузла	2 совмещенных с/у	2 совмещенных с/у, туалет	2 совмещенных с/у	раздельный	совмещенный с/у, туалет
Состояние отделки	евроремонт (повышенное качество отделки)	эксклюзивный евроремонт	евроремонт (повышенное качество отделки)	эксклюзивный евроремонт	эксклюзивный евроремонт
Условия рынка (скидка на торг)	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Условия рынка (дата сделки (предложения))	февраль 2020	февраль 2020	февраль 2020	февраль 2020	февраль 2020
Цена предложения за жилое помещение (НДС не облагается), руб.	52 000 000	71 000 000	49 000 000	41 990 000	45 000 000
Цена предложения 1 кв.м общей площади жилого помещения (НДС не облагается), руб.	202 571	222 571	208 511	197 136	209 011
Источник информации	Частное (тел. +7 911)	МК-Элит (тел. +7 911)	Фабрика Недвижимости	МИР КВАРТИР (тел. +7)	Адвекс (Галина)

	131-68-25), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/1334154.html">https://emls.ru/fullinfo/1/1334154.html</a>	260-75-10), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/706644028.html">https://emls.ru/fullinfo/1/706644028.html</a>	(Тарас Федоров, тел. +7 981 180-23-94), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/1581942.html">https://emls.ru/fullinfo/1/1581942.html</a>	981 731-26-77), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/706657498.html">https://emls.ru/fullinfo/1/706657498.html</a>	Матиевская, тел. +7 911 880-22-32), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/1625144.html">https://emls.ru/fullinfo/1/1625144.html</a>
--	--	--	--	--	--

По данным анализа рынка, диапазон цен предложения на аналогичные оцениваемой квартиры составляет **197-223 тыс.руб/кв.м общей площади**.

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

Таблица 8

### 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. Марата, д. 76	Санкт-Петербург, Загородный пр., д. 24	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 446	Санкт-Петербург, ул. 3-я Советская, д. 5	Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 3
Расстояние до метро (мин. пешком/транспорт)	6 мин. пешком	6 мин. пешком	5 мин. пешком	8 мин. пешком	7 мин. пешком
Тип дома (материал стен)	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Этаж/этажность	3/5	4/6	4/7	4/5	3/5
Благоустройство дома	-	лифт	лифт	-	-
Состояние дома (год постройки)	удовлетворительное (1898 г.п., СФ)	удовлетворительное (1913 г.п., СФ)	удовлетворительное (1911 г.п., СФ)	удовлетворительное (1891 г.п., СФ)	удовлетворительное (1907 г.п., СФ)
Инженерные системы	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС (от газовых колонок)	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС (от газовых колонок)	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС (от газовых колонок)
Количество комнат	4	3	5	5	5
Площадь кухни, кв.м.	118,00	111,00	147,20	162,20	172,80
Наличие балкона / лоджии	балкон	балкон	балкон	отсутствует	отсутствует
Вид из окон	во двор	во двор	во двор	на 3-ю Советскую улицу и во двор	на Боровую улицу и во двор
Высота потолков, м	3,20	3,50	3,20	3,30	3,55
Тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Состояние отделки	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт
Условия рынка (скидка на торг)	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	чистая продажа	альтернативная продажа	чистая продажа	чистая продажа	альтернативная продажа
Условия рынка (дата сделки (предложения))	февраль 2020	февраль 2020	февраль 2020	февраль 2020	февраль 2020
<b>Цена предложения за жилое помещение (НДС не облагается), руб.</b>	<b>10 000 000</b>	<b>9 900 000</b>	<b>12 500 000</b>	<b>13 900 000</b>	<b>13 900 000</b>
<b>Цена предложения 1 кв.м общей площади жилого помещения (НДС не облагается), руб.</b>	<b>84 746</b>	<b>89 189</b>	<b>84 918</b>	<b>85 697</b>	<b>80 440</b>
Источник информации	ИП Карпова (Оксана Карпова, тел. +7 911 960-41-10), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/1525694.html">https://emls.ru/fullinfo/1/1525694.html</a>	Риэлторские Услуги (Татьяна Поспелова, тел. +7 911 260-35-34), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/1594033.html">https://emls.ru/fullinfo/1/1594033.html</a>	Частное (тел. +7 911 080-32-07), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/1621508.html">https://emls.ru/fullinfo/1/1621508.html</a>	Представитель продавца (Андрей, тел. +7 921 638-49-67), <a href="https://www.domofond.ru/5-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt-peterburg-1179359575">https://www.domofond.ru/5-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt-peterburg-1179359575</a>	Союз (Наталья Черкашенко, тел. +7 981 870-81-57), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/1427169.html">https://emls.ru/fullinfo/1/1427169.html</a>

По данным анализа рынка, диапазон цен предложения на аналогичные оцениваемой квартиры составляет **80-89 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 8-11%. Это связано с тем, что, продавая объект с отсрочкой платежа, например на 1 год, продавец фактически кредитует покупателя. Диапазон корректировки определен по данным

Статистического бюллетеня Банка России №12 (319), стр.126. Так, средневзвешенная ставка по кредитам, предоставленным нефинансовым организациям в октябре 2019г. (последние данные, ближайшие к дате оценки) находится на уровне 8,89% годовых в рублях<sup>3</sup>.

**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 типовых квартир может составлять до 15%, для элитных квартир до 20% 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](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 2019 году (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков и сотрудников банков из разных населенных пунктов).

Различие цен предложений жилой недвижимости, в зависимости от их потенциала местоположения, может составлять по данным опроса до 49%<sup>4</sup>.

**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 2019 году (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков и сотрудников банков из разных населенных пунктов) может составлять по данным опроса до 45%<sup>5</sup>.

**5. Тип дома (материал стен).** 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.

<sup>3</sup> - Источник: ЦБ РФ, [http://cbr.ru/Collection/Collection/File/25711/Bbs\\_1912r.pdf](http://cbr.ru/Collection/Collection/File/25711/Bbs_1912r.pdf).

<sup>4</sup> - Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Нижний Новгород-2019, стр. 116, таблицы 23, 24.

<sup>5</sup> - Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Нижний Новгород-2019, стр. 137, таблица 37.



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 2019 году (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков и сотрудников банков из разных населенных пунктов) может составлять до 8%<sup>6</sup>.

**6. 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 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 2019 году (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков и сотрудников банков из разных населенных пунктов) может составлять до 18%<sup>7</sup>.

**7. Благоустройство дома.** Наличие в доме лифта, мусоропровода увеличивает стоимость квартир. По данным СтатРиелт корректировка на наличие лифта может составлять до 7%, на наличие мусоропровода – до 5% (к расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся отсутствием/наличием действующих и нормально эксплуатируемых мусоропровода или лифта в многоквартирном доме)<sup>8</sup>.

**8. Состояние дома (год постройки).** 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 2019 году (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков и сотрудников банков из разных населенных пунктов) составляет до 45%<sup>9</sup>.

**9. Инженерные системы.** Согласно нормативным документам в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, раздел 1 «Жилые здания» при отсутствии централизованного горячего водоснабжения при наличии колонки корректировка составляет 3,5%, корректировка на наличие газа по сравнению с электричеством – 1,5%<sup>10</sup>.

**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 2019 году (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков и сотрудников банков из разных населенных пунктов) может составлять до 11%<sup>11</sup>.

**11. Общая площадь.** По результатам анализа рынка жилья Оценщик определил, что в настоящее время подавляющая часть спроса на рынке сосредоточена на комнатах небольшой площади. На комнаты большой площади несколько сложнее найти покупателей. Таким образом, чем большей площади комната 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

---

<sup>6</sup> - Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Нижний Новгород-2019, стр. 164, таблица 52.

<sup>7</sup> - Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Нижний Новгород-2019, стр. 199, таблица 79.

<sup>8</sup> - Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka>.

<sup>9</sup> - Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Нижний Новгород-2019, стр. 220, таблица 99.

<sup>10</sup> - Техническая часть к сборнику УПВС № 28, раздел 1 «Жилые здания».

<sup>11</sup> - Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Нижний Новгород-2019, стр. 180, таблица 66.

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

Например, корректировка, учитывающая различия в площадях жилых помещений, согласно данным справочника УПСС КО-ИНВЕСТ "Жилые здания -2016" может составлять до 20%<sup>12</sup>.

#### **12. Наличие балкона/лоджии.**

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

Например, корректировка, учитывающая наличие/отсутствие балкона/лоджии, а также наличие/отсутствие остекления, по данным СтатРиелт может составлять до 11%<sup>13</sup>.

**13. Вид из окон.** Корректировка вида из окон характеризует преимущество стоимостного значения квартиры, вид из окон которой является панорамным, либо окна которой выходят на реки, каналы, парки, памятники архитектуры, по сравнению с квартирой, окна которой выходят во двор или на улицу.

Например, корректировка, учитывающая различие в виде из окон, по данным СтатРиелт может составлять до 14%<sup>14</sup> (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 видом из окон).

**14. Высота потолков.** Высота потолка в жилых помещениях является достаточно значимым фактором при выборе квартиры и влияет на стоимость жилья.

Корректировка, учитывающая различие в высоте потолков, по данным СтатРиелт может составлять до 6%<sup>15</sup> (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, класс качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся высотой потолка).

**15. Тип санузла.** Тип санузла оказывает влияние на стоимость квартиры, поскольку наличие нескольких санузлов, а также наличие раздельного санузла, повышают удобство проживания.

Согласно данным СтатРиелт корректировка на тип санузла может составлять до 7%<sup>16</sup> (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, лоджия/балкон), отличающихся типом и количеством санузлов).

**16. Состояние отделки.** Очевидно, что квартира с качественным ремонтом стоит на рынке дороже, чем без ремонта. Согласно данным компаний, занимающихся ремонтными работами на рынке («Де Люкс» – тел. +7 (495) 505-43-79; «РемкОЗ» – тел. +7 (495) 506-16-70; «Remf» - тел. +7 (495) 764-57-50; «Строй-Комфорт» - тел. +7 (495) 782-34-78; "ГСГ ЭлитСтрой" - тел. +7 (495) 226-6226; "Живой дом" - тел. +7 (495) 922-03-44), поправка на тип отделки (ремонта) может составлять до 23 240 руб.<sup>17</sup>.

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

- По данным Росреестра в Петербурге в 2019 году на государственную регистрацию прав на недвижимость приняли на треть больше заявлений, чем в 2018 году (1 220,4 тысячи против 941,6 тысяч 2018 года).
- По данным аналитиков ГК Active, на вторичном рынке доля массового сегмента составила 85% от общего объема предложения.
- На рынке типовой жилой недвижимости, в основном, в 2019 году на продажу выставались одно- (32%), двух- (29%) и трехкомнатные (26%) квартиры. Больше всего жилой недвижимости на вторичном рынке продавалось в Центральном, Приморском, Московском и Выборгском районах (по данным ГК Active).
- По итогам 2019 г. предложение элитного жилья в Санкт-Петербурге составило 144,2 тыс. кв.м (1,2 тыс. квартир), что на 9% ниже аналогичного показателя 2018 г.
- Большая доля предложения элитных площадей сосредоточена на Петровском острове и Петроградской

<sup>12</sup> - Источник: Источник: Справочник УПСС КО-ИНВЕСТ "Жилые здания -2016", стр. 25.

<sup>13</sup> - Источник: <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/143-korrektirovki-kvartir/1380-na-balkon-lodzhuyu-v-kvartire-korrektirovki-na-01-04-2018-goda>.

<sup>14</sup> - Источник: <https://statrilt.ru/statistika-rynka>.

<sup>15</sup> - Источник: <https://statrilt.ru/statistika-rynka>.

<sup>16</sup> - Источник: <https://statrilt.ru/statistika-rynka>.

<sup>17</sup> - Источники: [www.stroy-sos.ru](http://www.stroy-sos.ru), [www.remkvar.ru](http://www.remkvar.ru), [www.remf.ru](http://www.remf.ru), [www.s-komf.ru](http://www.s-komf.ru), [gostremont.ru](http://gostremont.ru), [www.buildhome.ru](http://www.buildhome.ru).

стороне (71% от всего предложения).

- Структура предложения по типам элитных квартир стабильна: основную долю по итогам IV квартала 2019 г. составили квартиры с 3 и 2 спальнями – 35% и 29% соответственно. За последнее десятилетие средняя площадь квартиры в предложении уменьшилась со 145 кв.м до 127 кв.м.
- По сравнению с 2018 годом объём продаж элитного жилья изменился незначительно – снижение показателя на 4%. За год на рынке было реализовано 53 тыс. кв.м (более 400 квартир).
- По данным Центра оценки и аналитики BN.ru, за 2019 год цены на типовое жилье выросли на 11,94%, составив 127,7 тыс. руб. за кв.м.
- Самое дорогое типовое жилье традиционно предлагается в Центральном и Петроградском районах (средняя цена в этих районах – от 158,5 тыс. до 191,8 тыс. руб. за кв.м), а также в Василеостровском и Московском районах – в среднем от 137,2 тыс. до 159,2 тыс. руб. за кв. м. Самые дешевые квартиры – в Красносельском и Красногвардейском районах Петербурга, квадрат жилья в них стоит в среднем от 100,8 тыс. до 121,3 тыс. руб. в зависимости от типа квартиры и типа дома.
- Средневзвешенная цена предложения элитного жилья в Санкт-Петербурге по итогам 2019 г. составила 342,1 тыс. руб./кв.м.
- Самые дорогие по стоимости элитные квартиры представлены на территории Каменного острова (933 тыс. руб. за кв.м.) и Золотого треугольника (618 тыс. руб. за кв.м). Наиболее доступное по стоимости жильё предлагается в локациях «Адмиралтейский» (281 тыс. руб. за кв.м) и «Петровский остров» (282 тыс. руб. за кв.м).
- По данным анализа рынка, диапазон цен предложения на аналогичные оцениваемой части квартиры с ремонтом (бывшая квартира №2) составляет 197-223 тыс.руб/кв.м общей площади, диапазон цен предложения на аналогичные оцениваемой части квартиры в состоянии, требующем проведения капитального ремонта, (бывшая квартира №28) составляет 80-89 тыс.руб/кв.м общей площади.

Источники информации:

<https://www.novostroy.su/news/market/dutaya-statistika-rosreestra-prorochit-krakh-gosprogramm-na-zhile-v-budushchem/>;  
<https://agrealty.ru/blog/1227893/>;  
<http://benua.org/news/rinok-nedvizhimosti-doshel-do-tsenovogo-predela/>;  
<https://www.bn.ru/gazeta/news/256568/>;  
<https://www.bn.ru/gazeta/articles/253756/>;  
<https://www.bn.ru/gazeta/articles/257543/>;  
[https://www.rbc.ru/spb\\_sz/27/01/2020/5e2ed26b9a794738d0195aa9](https://www.rbc.ru/spb_sz/27/01/2020/5e2ed26b9a794738d0195aa9;);  
<http://content.knightfrank.com/research/603/documents/ru/rynok-elitnoy-zhiloy-nedvizhimosti-sankt-peterburg-2019-6921.pdf>

## 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. 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, посвящённых 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 9.

Таблица 9

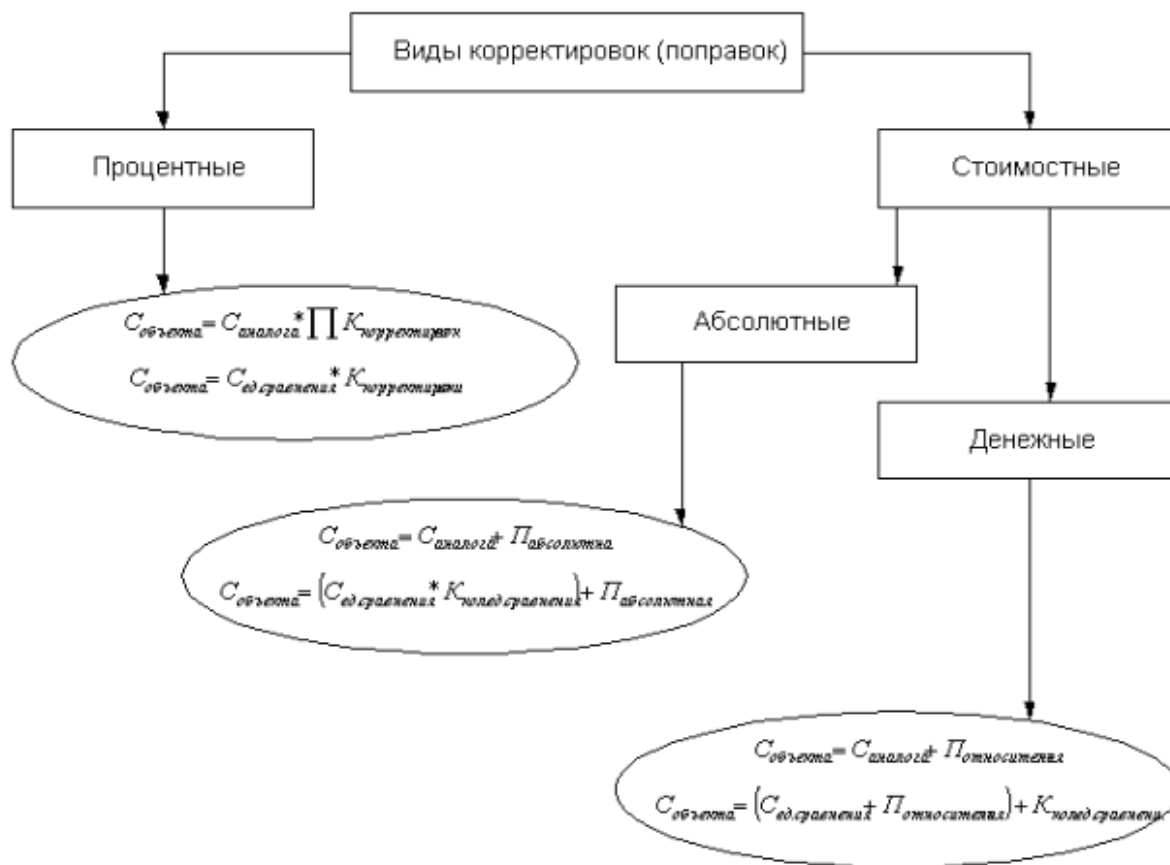
### ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ\*

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты - аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Наименование объектов	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 5, литера А, кв. 2	Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д. 9	Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 36-38	Санкт-Петербург, ул. Захарьевская, д. 23	Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 52	Санкт-Петербург, ул. Рылеева, д. 20
Расстояние до метро (мин. пешком/ транспортом)	6 мин. пешком	5 мин. пешком	8 мин. пешком	5 мин. пешком	5 мин. пешком	5 мин. пешком
Тип дома (материал стен)	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Этаж/этажность	3/5	3/5	5/5	4/5	5/6	2/7
Благоустройство дома	лифт	лифт	лифт	лифт	лифт	лифт
Состояние дома (год постройки)	удовлетворительное (1896 г.п., СФ)	удовлетворительное (1903 г.п., СФ)	удовлетворительное (1909 г.п., СФ)	удовлетворительное (1832 г.п., СФ)	удовлетворительное (1909 г.п., СФ)	удовлетворительное (1913 г.п., СФ)
Инженерные системы	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС (от газовых колонок)	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС
Количество комнат	7	5	6	4	4	4
Общая площадь, кв.м	427,60	256,70	319,00	235,00	213,00	215,30
Наличие балкона / лоджии	балкон	отсутствует	балкон	балкон	балкон	отсутствует
Вид из окон	на ул. Рубинштейна, во двор	на Фурштатскую улицу и во двор	на улицу Маяковского и во двор	на Захарьевскую улицу и во двор	на улицу Маяковского и во двор	на улицу Рылеева и во двор
Высота потолков, м	3,30	3,50	3,90	3,55	3,30	3,42
Тип санузла	3 совмещенных с/у	2 совмещенных с/у	2 совмещенных с/у, туалет	2 совмещенных с/у	раздельный	совмещенный с/у, туалет
Состояние отделки	50% хорошее, 50% эксклюзивный евроремонт	евроремонт (повышенное качество отделки)	эксклюзивный евроремонт	евроремонт (повышенное качество отделки)	эксклюзивный евроремонт	эксклюзивный евроремонт
Условия рынка (скидка на торг)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Условия рынка (дата сделки (предложения))	03.02.2020	февраль 2020	февраль 2020	февраль 2020	февраль 2020	февраль 2020
Цена предложения за жилое помещение (НДС не облагается), руб.	?	52 000 000	71 000 000	49 000 000	41 990 000	45 000 000
Цена предложения 1 кв.м общей площади жилого помещения (НДС не облагается), руб.	?	202 571	222 571	208 511	197 136	209 011
Источник информации		Частное (тел. +7 911 131-68-25), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/1334154.html">https://emls.ru/fullinfo/1/1334154.html</a>	МК-Элит (тел. +7 911 260-75-10), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/706644028.html">https://emls.ru/fullinfo/1/706644028.html</a>	Фабрика Недвижимости (Тарас Федоров, тел. +7 981 180-23-94), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/1581942.html">https://emls.ru/fullinfo/1/1581942.html</a>	МИР КВАРТИР (тел. +7 981 731-26-77), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/706657498.html">https://emls.ru/fullinfo/1/706657498.html</a>	Адвекс (Галина Матиевская, тел. +7 911 880-22-32), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/1625144.html">https://emls.ru/fullinfo/1/1625144.html</a>

\* - 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 – понижающий<sup>18</sup>.

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

### 1.1. Корректировка на условия рынка (скидка на торг)

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

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

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	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](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%).

## 1.2. Корректировка на передаваемые права

Это процентная корректировка. По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, стоимость государственной пошлины при регистрации права собственности на объект недвижимости в Санкт-Петербурге на дату оценки составляет 2000 руб.<sup>19</sup> Квартиры с оформленным правом собственности имеют преимущество над квартирами с правом требования.

Размер корректировки определяется по формуле:

$$K = -(2000/C) * S_{об}/100,$$

где:

**K** – корректировка;

**C** – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.;

**S<sub>об</sub>** – площадь Объекта оценки, кв. м.

## 1.3. Корректировка на условия финансирования

Это процентная корректировка. Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору 0%.

## 1.4. Корректировка на условия продажи

Данная корректировка отображает разницу в стоимости 1 кв. м объекта оценки и объектов-аналогов, предлагаемых к продаже по альтернативной (встречной) продаже. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из ряда сравнимых, либо провести по ним корректировки цен при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи (чистой продажи), предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения объекта. Ввиду того, что при альтернативной (встречной) сделке покупатель связан с ожиданием подбора продавцом иного жилья взамен продаваемого, цены на альтернативную сделку ниже цен при чистой продаже.

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги предлагаются в чистой продаже, корректировка не потребовалась.

## 1.5. Корректировка на условия рынка (дата сделки (предложения))

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с изменением социально-экономической конъюнктуры рынка с течением времени. Корректировка вводится в стоимости тех объектов-аналогов, которые предлагаются к продаже на дату, существенно отличающуюся от даты оценки (более 30 дней). Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта, и дата объявлений о продаже аналогов не отличаются более чем на 30 дней от даты оценки. В данном случае корректировки не вносились. Все объекты сравнения сопоставимы по данному параметру.

## 2. Независимые (кумулятивные) корректировки

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

<sup>19</sup> - Источник: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, <https://rosreestr.ru>

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:

1. Местоположение
2. Расстояние до метро (мин. пешком)
3. Тип дома (материал стен)
4. Этаж/этажность
5. Благоустройство дома
6. Состояние дома (год постройки)
7. Инженерные системы
8. Количество комнат
9. Общая площадь, кв.м
10. Наличие балкона/лоджии
11. Вид из окон
12. Высота потолков, м
13. Тип санузла
14. Состояние отделки

#### 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 одном районе, в непосредственной близости друг от друга. Учитывая схожие характеристики, аналогичный уровень развития социально-бытовой инфраструктуры, 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 2019 году (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков и сотрудников банков из разных населенных пунктов).

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 5 групп:

- до 5 минут пешком;
- 5-15 минут пешком;
- 15-30 минут пешком;

- 30-60 минут пешком;
- 60-90 минут пешком.

#### Корректирующие коэффициенты для квартир (расстояние до метро)

Таблица 37

Данные для корректировки цен квартир в г. Санкт-Петербург из групп: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье						
Расстояние до метро, мин/пешком		аналог				
		до 5	5-15	15-30	30-60	от 60 до 90
объект	до 5	1,00	1,16	1,27	1,37	1,45
	5-15	0,86	1,00	1,09	1,18	1,25
	15-30	0,79	0,91	1,00	1,08	1,14
	30-60	0,73	0,85	0,93	1,00	1,06
	от 60 до 90	0,69	0,80	0,88	0,95	1,00

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Нижний Новгород-2019, стр. 137, таблица 37

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги находятся приблизительно на одинаковом расстоянии до метро (5-8 минут пешком), то корректировка не потребовалась.

#### 2.3. Корректировка на тип дома (материал стен)

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 2019 году (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков и сотрудников банков из разных населенных пунктов).

#### Корректирующие коэффициенты для квартир (тип дома)

Таблица 52

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		кирпичные стены	панельные/блочные стены	монолитные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,08	1,04
	панельные/блочные стены	0,93	1,00	0,97
	монолитные стены	0,96	1,03	1,00

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Нижний Новгород-2019, стр. 164, таблица 52

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

#### 2.4. 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 2019 году (в работе собраны мнения профессиональных



оценщиков и сотрудников банков из разных населенных пунктов).

### Корректирующие коэффициенты для квартир (этаж)

Таблица 79

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,05	1,10	1,18
	первый этаж	0,93	1,00	0,98	1,02	1,09
	последний этаж	0,95	1,02	1,00	1,04	1,12
	мансардный этаж	0,91	0,98	0,96	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,85	0,91	0,89	0,93	1,00

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Нижний Новгород-2019, стр. 199, таблица 79

Объект оценки расположен на среднем этаже, объект-аналог № 2 – на последнем, в связи с чем по данному аналогу была введена корректировка +5%  $(=(1,05-1)*100\%)$ .

Корректировка на этаж/этажность по объектам-аналогам № 1, 3, 4, 5 не потребовалась, поскольку объект оценки и данные аналоги расположены на средних этажах.

#### 2.5. Корректировка на благоустройство дома

Наличие в доме лифта, мусоропровода увеличивает стоимость квартир. Корректировка определялась по данным СтатРиелт. К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся отсутствием/наличием действующих и нормально эксплуатируемых мусоропровода или лифта в многоквартирном доме.

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Параметр, соотношение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Лифт (отсутствие/наличие)	0,93	0,98	0,95
2	Мусоропровод (отсутствие/наличие)	0,95	1,02	0,98

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka>

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги расположены в домах, оснащенных лифтами и не оснащенных мусоропроводами, корректировка на благоустройство дома не вводилась.

#### 2.6. Корректировка на состояние дома

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.

Ниже приведена таблица физического износа зданий согласно ВСН 53-86 (р) (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»).

Таблица 10

### ТАБЛИЦА ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Индекс состояния	Тип технического состояния здания	Среднее значение физического износа
0	Повреждений и деформаций нет.	Повреждений и деформаций нет.	1	новое	0%
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют	2	хорошее	10%
21-40	Повреждений и дефектов, в том	Полы и потолки ровные, на потолках	3	удовлетвори	30%

	числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием		тельное	
<b>41-60</b>	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней	4	неудовлетворительное	50%
<b>61-80</b>	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола.	5	ветхое	70%
<b>81-100</b>	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена	6	негодное	90%

Источник: ВСН 53-86 (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»)

Для расчета величины корректировки на состояние 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 2019 году (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков и сотрудников банков из разных населенных пунктов).

#### Корректирующие коэффициенты для квартир (состояние дома)

Таблица 99

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,16	1,45
	удовл.	0,86	1,00	1,25
	неудовл.	0,69	0,80	1,00

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Нижний Новгород-2019, стр. 220, таблица 99

Корректировка на состояние дома не потребовалась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги расположены в домах «старого фонда» без проведенного капитального ремонта, находящихся в удовлетворительном состоянии.

#### 2.7. Корректировка на инженерные системы

Это процентная корректировка. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения при наличии колонки корректировка составляет 3,5%. Корректировка на наличие газа по сравнению с электричеством - 1,5%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 «Жилые здания».

Поскольку объект оценки не оснащен централизованным горячим водоснабжением (горячее водоснабжение от газовых колонок), а объекты-аналоги № 1-5 оснащены централизованным горячим водоснабжением, по аналогам была введена корректировка -3,5%.

#### 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 2019 году (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков и сотрудников банков из разных населенных пунктов).

### Корректирующие коэффициенты для квартир (количество комнат)

Таблица 66

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		Аналог		
		1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная и более
Объект оценки	1-комнатная	1,00	1,03	1,11
	2-комнатная	0,97	1,00	1,08
	3-комнатная и более	0,90	0,93	1,00

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Нижний Новгород-2019, стр. 180, таблица 66

Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой многоквартирные квартиры (3 комнаты и более), 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, 3, 4, 5 составила -7%  $(=(0,93-1)*100\%)$ ; по объекту-аналогу № 2 корректировка составила -5%  $(=(0,95-1)*100\%)$ .

#### 2.10. Корректировка на наличие балкона/лоджии

Корректировка подразумевает увеличение стоимости квартиры при наличии данного вида улучшения, поскольку увеличивает привлекательность и функциональность жилья.

Для расчета величины корректировки на наличие (отсутствие) балкона/лоджии были приняты данные СтатРиелт:

№	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:  $K = 1 / (n.4 \cdot n.1)$ . Если в оцениваемой квартире - два балкона, то  $K = 1 / (n.1 \cdot n.1)$

Источник: <https://statirelt.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-аналогов № 2, 3, 4, корректировка на наличие балкона по данным аналогам не потребовалась.

У объектов-аналогов № 1, 5 балконы отсутствуют. Корректировка по данным аналогам принята на среднем уровне и составила +3,1%  $(=(1/0,97-1) \cdot 100\%)$ .

#### 2.11. Корректировка на вид из окон

Очевидно, что типовые квартиры, окна которых выходят во двор, представляют большую ценность для покупателей, по сравнению с аналогичными квартирами, окна которых выходят на шумную улицу или автодорогу с интенсивным транспортным потоком.

Вид из окон квартиры на памятники архитектуры, реки, каналы, парки также может существенно увеличивать стоимость квартиры по сравнению с аналогичными не видовыми квартирами. Это в большей степени относится к дорогостоящим квартирам бизнес и элит класса.

Корректировка на вид из окон определялась по данным СтатРиелт как отношения удельных рыночных цен квартир, отличающихся видом из окон (на улицу или во двор).

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 видом из окон.

Итоги расчета СтатРиелт на основе рыночных данных

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Квартира с видом на внутренний двор или на тихую улицу			1,00
2	Квартира с видом на шумную близко расположенную улицу, автодорогу или железную дорогу	0,92	0,96	0,94
3	Квартира с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовая")	1,02	1,09	1,05

\* - если сравниваются квартиры п.2 и п.3, то корректировка определяется из соотношения соответствующих коэффициентов: п.3/п.2

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka>

Поскольку окна объекта оценки и объектов-аналогов выходят на улицу и во двор, корректировка по аналогам не потребовалась.

#### 2.12. Корректировка на высоту потолков

Высота потолка в жилых помещениях является достаточно значимым фактором при выборе квартиры и влияет на стоимость жилья.

Корректировка удельной рыночной стоимости квартир на высоту помещений (расстояние от уровня чистого пола до поверхности потолка) определялась по данным СтатРиелт как отношения удельных рыночных цен квартир с разной высотой.

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, класс качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся высотой потолка.

#### Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Высота потолка около 2,5 метров			1,00
2	Высота потолка с 2,7 до 2,9 метра	1,02	1,04	1,03
3	Высота потолка с 2,9 до 3,2 метра	1,02	1,04	1,03
4	Высота потолка 3,2 метра и более	1,02	1,06	1,04

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka>

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги имеют высоту потолков свыше 3,20 м, корректировка не потребовалась.

#### 2.13. Корректировка на тип санузла

Квартиры, имеющие отдельный санузел, как правило, стоят несколько дороже квартир с совмещённым санузлом.

Корректировка на тип санузла определялась по данным СтатРиелт как отношения рыночных цен 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, лоджия/балкон), отличающихся типом и количеством санузлов.

#### Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный санузел (ванная и туалет - в одной комнате)	0,96	0,98	0,97
3	Два санузла (два туалета, ванны или душевые)	1,01	1,05	1,03

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka>

Объект оценки имеет несколько санузлов, у объекта-аналога № 4 раздельный санузел, в связи с чем по данному аналогу была введена корректировка +3%  $(=(1,03/1-1)*100\%)$ .

Поскольку объекты-аналоги № 1, 2, 3, 5, как и объект оценки, имеют несколько санузлов, корректировка на тип санузла по данным аналогам не потребовалась.

#### 2.14. Корректировка на состояние отделки

Это процентная корректировка. Определяется по рыночным данным о стоимости ремонтно-отделочных работ. Источники информации и итоговые значения поправок приведены ниже. Для расчета относительной поправки, стоимость необходимых работ соотносится со стоимостью аналога за 1 кв. м после применения последовательных корректировок.

#### СТОИМОСТЬ РЕМОНТНЫХ РАБОТ ПО ДАННЫМ УЧАСТНИКОВ РЫНКА

Уровень отделки	Компания «Де Люкс» – тел. +7 (495) 505-43-79 (www.stroy-sos.ru)	Компания «РемЮЗ» – тел. +7 (495) 506-16-70 (www.remkvat.ru)	Компания «Remf» - тел. +7 (495) 764-57-50 (www.remf.ru)	Компания «Строй-Комфорт» - тел. +7 (495) 782-34-78 (www.s-komf.ru)	Компания «ГСК ЭлитСтрой» - тел. +7 (495) 226-6226 (gostremont.ru)	Компания «Живой дом» - тел. +7 (495) 922-03-44 (www.buildhome.ru)	Среднее значение стоимости работ, руб.	Средняя стоимость материалов (www.ere-mont.ru, www.remf.ru), руб.	Средняя стоимость ремонта, руб.
Демонтажные работы (40% от стоимости косметического ремонта)									1040
Элитный ремонт квартир	10000				12000		11000	11200	22200
«Евроремонт»	7000	6750	7000	6500		8400	7100	8150	15250
Капитальный ремонт	5000	4500	4000	4500			4500	7300	11800
Косметический ремонт	3000	2750	2000			2700	2600	3500	6100

### СООТНЕСЕНИЕ УРОВНЕЙ СТОИМОСТИ РЕМОНТНЫХ РАБОТ

Объект аналог	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Объект оценки							
Без отделки	0	1040	-5060	-6100	-11800	-15250	-22200
Требуется капитальный ремонт	-1040	0	-6100	-7140	-12840	-16290	-23240
Под чистовую отделку	5060	6100	0	-1040	-6740	-10190	-17140
Требуется косметический ремонт	6100	7140	1040	0	-5700	-9150	-16100
Хорошее	11800	12840	6740	5700	0	-3450	-10400
Евроремонт (повышенное качество отделки)	15250	16290	10190	9150	3450	0	-6950
Эксклюзивный евроремонт	22200	23240	17140	16100	10400	6950	0

### ХАРАКТЕРИСТИКА УРОВНЯ ОТДЕЛКИ

Без отделки	Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуется еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам
Требуется капитальный ремонт	Капитальный ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.
Под чистовую отделку	Чистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами
Требуется косметический ремонт	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка)
Хорошее	Стандартный ремонт включает в себя демонтажные работы; оштукатуривание стен; подготовка потолка и окраска в 2 слоя; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре; замена межкомнатных дверей; реечный потолок в санузлах; скрытая разводка сантехнических труб, замена ванны, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек
Евроремонт (повышенное качество отделки)	При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 90°, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебелью, схемы электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров
Эксклюзивный евроремонт	При эксклюзивном евроремонте большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровневому контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении эксклюзивного ремонта и отделки квартир используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка квартиры при эксклюзивном ремонте предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем



Состояние отделки объекта оценки – 50% хорошее, 50% эксклюзивный евроремонт. Корректировки по аналогам были введены исходя из соотношения площадей объекта оценки, имеющих разное состояние отделки.

Состояние отделки объектов-аналогов № 1, 3 – евроремонт (повышенное качество отделки). Корректировка по данным аналогам составила 1 750 руб./кв.м ( $=50\%*(-3\,450\text{ руб./кв.м})+50\%*6\,950\text{ руб./кв.м}$ ).

Состояние отделки объектов-аналогов № 2, 4, 5 – эксклюзивный евроремонт. Корректировка по данным аналогам составила -5 200 руб./кв.м ( $=50\%*(-10\,400\text{ руб./кв.м})+50\%*0\text{ руб./кв.м}$ ).

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 11.

Таблица 11

### РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
<b>Последовательные корректировки:</b>						
Условия рынка (скидка на торг)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Корректировка, руб/кв.м.		-30 386	-33 386	-31 277	-29 570	-31 352
<b>Скорректированная цена НДС не облагается, руб/кв.м.</b>		<b>172 185</b>	<b>189 185</b>	<b>177 234</b>	<b>167 566</b>	<b>177 659</b>
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена НДС не облагается, руб/кв.м.</b>		<b>172 185</b>	<b>189 185</b>	<b>177 234</b>	<b>167 566</b>	<b>177 659</b>
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена НДС не облагается, руб/кв.м.</b>		<b>172 185</b>	<b>189 185</b>	<b>177 234</b>	<b>167 566</b>	<b>177 659</b>
Условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена НДС не облагается, руб/кв.м.</b>		<b>172 185</b>	<b>189 185</b>	<b>177 234</b>	<b>167 566</b>	<b>177 659</b>
Условия рынка (дата сделки (предложения))	03.02.2020	февраль 2020	февраль 2020	февраль 2020	февраль 2020	февраль 2020
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена НДС не облагается, руб/кв.м.</b>		<b>172 185</b>	<b>189 185</b>	<b>177 234</b>	<b>167 566</b>	<b>177 659</b>
<b>Независимые (кумулятивные) корректировки:</b>						
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 5, литера А, кв. 2	Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д. 9	Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 36-38	Санкт-Петербург, ул. Захарьевская, д. 23	Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 52	Санкт-Петербург, ул. Рылеева, д. 20
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Расстояние до метро (мин. пешком/ транспортом)	6 мин. пешком	5 мин. пешком	8 мин. пешком	5 мин. пешком	5 мин. пешком	5 мин. пешком

<b>Корректировка, %</b>		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Тип дома (материал стен)	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
<b>Корректировка, %</b>		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Этаж/этажность	3/5	3/5	5/5	4/5	5/6	2/7
<b>Корректировка, %</b>		<b>0,0%</b>	<b>5,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		0	9 459	0	0	0
Благоустройство дома	лифт	лифт	лифт	лифт	лифт	лифт
<b>Корректировка, %</b>		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Состояние дома (год постройки)	удовлетворительное (1896 г.п., СФ)	удовлетворительное (1903 г.п., СФ)	удовлетворительное (1909 г.п., СФ)	удовлетворительное (1832 г.п., СФ)	удовлетворительное (1909 г.п., СФ)	удовлетворительное (1913 г.п., СФ)
<b>Корректировка, %</b>		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Инженерные системы	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС (от газовых колонок)	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС
<b>Корректировка, %</b>		<b>-3,5%</b>	<b>-3,5%</b>	<b>-3,5%</b>	<b>-3,5%</b>	<b>-3,5%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		-6 026	-6 621	-6 203	-5 865	-6 218
Количество комнат	7	5	6	4	4	4
<b>Корректировка, %</b>		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Общая площадь, кв.м	427,60	256,70	319,00	235,00	213,00	215,30
Отношение площади объекта оценки к площади объекта аналога		1,67	1,34	1,82	2,01	1,99
<b>Корректировка, %</b>		<b>-7,0%</b>	<b>-5,0%</b>	<b>-7,0%</b>	<b>-7,0%</b>	<b>-7,0%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		-12 053	-9 459	-12 406	-11 730	-12 436
Наличие балкона / лоджии	балкон	отсутствует	балкон	балкон	балкон	отсутствует
<b>Корректировка, %</b>		<b>3,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>3,1%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		5 325	0	0	0	5 495
Вид из окон	на ул. Рубинштейна, во двор	на Фурштатскую улицу и во двор	на улицу Маяковского и во двор	на Захарьевскую улицу и во двор	на улицу Маяковского и во двор	на улицу Рылеева и во двор
<b>Корректировка, %</b>		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Высота потолков, м	3,30	3,50	3,90	3,55	3,30	3,42
<b>Корректировка, %</b>		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Тип санузла	3 совмещенных с/у	2 совмещенных с/у	2 совмещенных с/у, туалет	2 совмещенных с/у	раздельный	совмещенный с/у, туалет
<b>Корректировка, %</b>		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>3,0%</b>	<b>0,0%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	5 027	0
Состояние отделки	50% хорошее, 50% эксклюзивный евроремонт	евроремонт (повышенное качество отделки)	эксклюзивный евроремонт	евроремонт (повышенное качество отделки)	эксклюзивный евроремонт	эксклюзивный евроремонт
<b>Корректировка, %</b>		<b>1,0%</b>	<b>-2,7%</b>	<b>1,0%</b>	<b>-3,1%</b>	<b>-2,9%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		1 750	-5 200	1 750	-5 200	-5 200
<b>Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, %</b>		<b>-6,4%</b>	<b>-6,2%</b>	<b>-9,5%</b>	<b>-10,6%</b>	<b>-10,3%</b>
<b>Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м.</b>		<b>-11 004</b>	<b>-11 821</b>	<b>-16 860</b>	<b>-17 767</b>	<b>-18 360</b>
<b>Скорректированная цена по независимым (кумулятивным)</b>		<b>161 181</b>	<b>177 363</b>	<b>160 374</b>	<b>149 798</b>	<b>159 299</b>

<b>корректировкам, руб/кв.м.</b>						
Абсолютная валовая корректировка, %		29,6%	31,2%	26,5%	31,6%	31,5%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)		3,4	3,2	3,8	3,2	3,2
<b>Весовой коэффициент</b>		<b>0,20</b>	<b>0,19</b>	<b>0,23</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>
Доля вклада аналога в стоимость объекта оценки, руб/кв.м.		32 617	34 008	36 278	28 401	30 282
<b>Рыночная стоимость 1 кв.м. помещения НДС не облагается, руб.</b>	<b>161 586</b>					
<b>Рыночная стоимость помещения НДС не облагается, округленно, руб.</b>	<b>69 100 000</b>					

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

Исходные данные по объектам-аналогам, отобранным для дальнейшего анализа, представлены в таблице 12.

Таблица 12

#### ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ\*

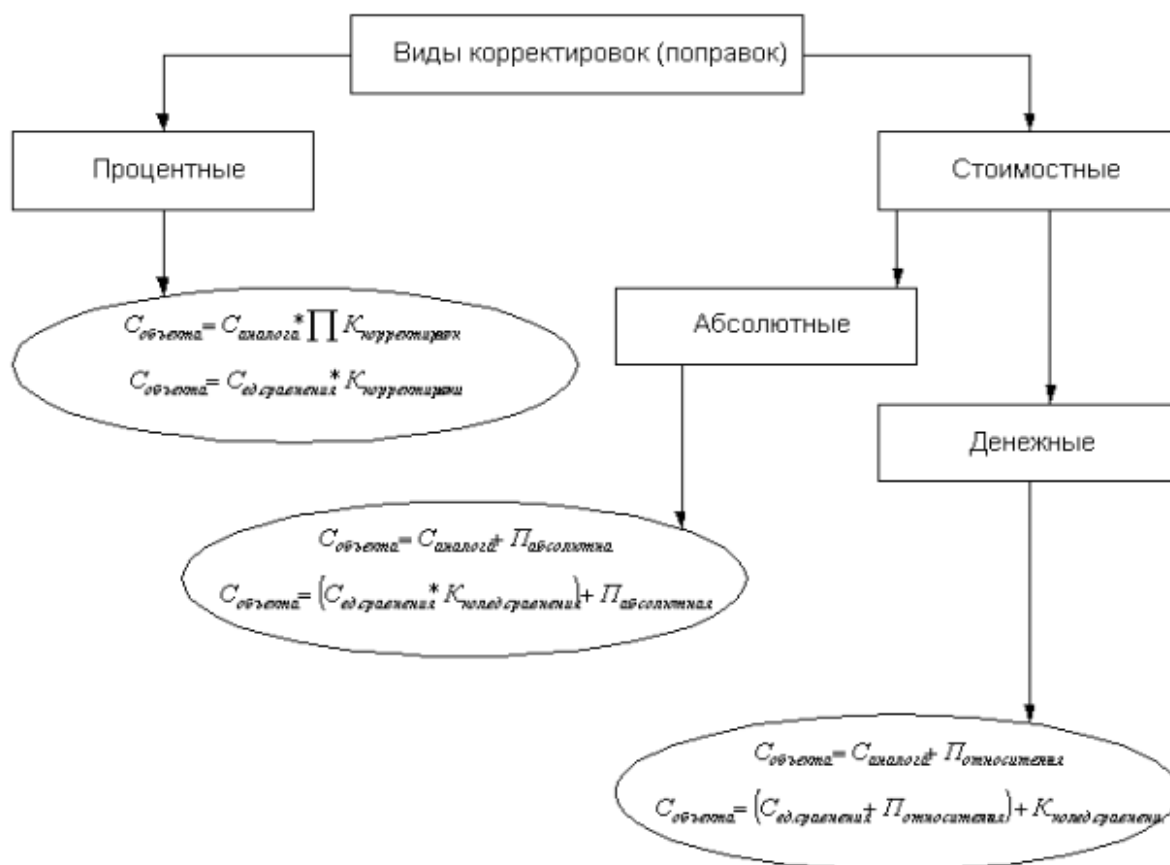
Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты - аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Наименование объектов	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 5, литера А, кв. 2	Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 76	Санкт-Петербург, Загородный пр., д. 24	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 44б	Санкт-Петербург, ул. 3-я Советская, д. 5	Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 3
Расстояние до метро (мин. пешком/ транспортом)	6 мин. пешком	6 мин. пешком	6 мин. пешком	5 мин. пешком	8 мин. пешком	7 мин. пешком
Тип дома (материал стен)	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Этаж/этажность	3/5	3/5	4/6	4/7	4/5	3/5
Благоустройство дома	лифт	-	лифт	лифт	-	-
Состояние дома (год постройки)	удовлетворительное (1896 г.п., СФ)	удовлетворительное (1898 г.п., СФ)	удовлетворительное (1913 г.п., СФ)	удовлетворительное (1911 г.п., СФ)	удовлетворительное (1891 г.п., СФ)	удовлетворительное (1907 г.п., СФ)
Инженерные системы	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС (от газовых колонок)	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС (от газовых колонок)	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС (от газовых колонок)	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС (от газовых колонок)
Количество комнат	6	4	3	5	5	5
Общая площадь, кв.м	163,50	118,00	111,00	147,20	162,20	172,80
Наличие балкона / лоджии	балкон	балкон	балкон	балкон	отсутствует	отсутствует
Вид из окон	во двор	во двор	во двор	во двор	на 3-ю Советскую улицу и во двор	на Боровую улицу и во двор
Высота потолков, м	3,30	3,20	3,50	3,20	3,30	3,55
Тип санузла	2 туалета, ванная	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Состояние отделки	требуется капитальный ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт
Условия рынка (скидка на торг)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	альтернативная продажа	чистая продажа	чистая продажа	альтернативная продажа
Условия рынка (дата сделки (предложения))	03.02.2020	февраль 2020	февраль 2020	февраль 2020	февраль 2020	февраль 2020

Цена предложения за жилое помещение (НДС не облагается), руб.	?	10 000 000	9 900 000	12 500 000	13 900 000	13 900 000
Цена предложения 1 кв.м общей площади жилого помещения (НДС не облагается), руб.	?	84 746	89 189	84 918	85 697	80 440
Источник информации		ИП Карпова (Оксана Карпова, тел. +7 911 960-41-10), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/1525694.html">https://emls.ru/fullinfo/1/1525694.html</a>	Риэлторские Услуги (Татьяна Поспелова, тел. +7 911 260-35-34), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/1594033.html">https://emls.ru/fullinfo/1/1594033.html</a>	Частное (тел. +7 911 080-32-07), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/1621508.html">https://emls.ru/fullinfo/1/1621508.html</a>	Представитель продавца (Андрей, тел. +7 921 638-49-67), <a href="https://www.domofond.ru/5-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt-peterburg-1179359575">https://www.domofond.ru/5-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt-peterburg-1179359575</a>	Союз (Наталья Черкашенко, тел. +7 981 870-81-57), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/1427169.html">https://emls.ru/fullinfo/1/1427169.html</a>

\* - 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 – понижающий<sup>20</sup>.

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

<sup>20</sup> - Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций.: – Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

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

### 1.1. Корректировка на условия рынка (скидка на торг)

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](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%).

### 1.2. Корректировка на передаваемые права

Это процентная корректировка. По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, стоимость государственной пошлины при регистрации права собственности на объект недвижимости в Санкт-Петербурге на дату оценки составляет 2000 руб.<sup>21</sup> Квартиры с оформленным правом собственности имеют преимущество над квартирами с правом требования.

Размер корректировки определяется по формуле:

$$K = -(2000/C) * S_{об}/100,$$

где:

**K** – корректировка;

**C** – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.;

**S<sub>об</sub>** – площадь Объекта оценки, кв. м.

### 1.3. Корректировка на условия финансирования

Это процентная корректировка. Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору 0%.

<sup>21</sup> - Источник: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, <https://rosreestr.ru>

#### 1.4. Корректировка на условия продажи

Данная корректировка отображает разницу в стоимости 1 кв. м объекта оценки и объектов-аналогов, предлагаемых к продаже по альтернативной (встречной) продаже. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из ряда сравнимых, либо провести по ним корректировки цен при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи (чистой продажи), предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения объекта. Ввиду того, что при альтернативной (встречной) сделке покупатель связан с ожиданием подбора продавцом иного жилья взамен продаваемого, цены на альтернативную сделку ниже цен при чистой продаже.

По данным риэлтеров агентств недвижимости ИП Карпова (Оксана Карпова, тел. +7 911 960-41-10), Риэлторские Услуги (Татьяна Поспелова, тел. +7 911 260-35-34) величина корректировки составляет от 2% до 7% в зависимости от сложности альтернативы. Учитывая степень сложности сделки корректировка по объектам-аналогам № 2, 5 принята на минимальном уровне 2%.

#### 1.5. Корректировка на условия рынка (дата сделки (предложения))

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с изменением социально-экономической конъюнктуры рынка с течением времени. Корректировка вводится в стоимости тех объектов-аналогов, которые предлагаются к продаже на дату, существенно отличающуюся от даты оценки (более 30 дней). Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта, и дата объявлений о продаже аналогов не отличаются более чем на 30 дней от даты оценки. В данном случае корректировки не вносились. Все объекты сравнения сопоставимы по данному параметру.

### **2. Независимые (кумулятивные) корректировки**

При корректировке цен по элементам сравнения (местоположение, 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:

1. Местоположение
2. Расстояние до метро (мин. пешком)
3. Тип дома (материал стен)
4. Этаж/этажность
5. Благоустройство дома
6. Состояние дома (год постройки)
7. Инженерные системы
8. Количество комнат
9. Общая площадь, кв.м
10. Наличие балкона/лоджии
11. Вид из окон
12. Высота потолков, м
13. Тип санузла
14. Состояние отделки

#### 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 одном районе, в непосредственной близости друг от друга. Учитывая схожие характеристики, аналогичный уровень развития социально-бытовой инфраструктуры, 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 2019 году (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков и сотрудников банков из разных населенных пунктов).

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 5 групп:

- до 5 минут пешком;
- 5-15 минут пешком;
- 15-30 минут пешком;
- 30-60 минут пешком;
- 60-90 минут пешком.

### **Корректирующие коэффициенты для квартир (расстояние до метро)**

**Таблица 37**

<b>Данные для корректировки цен квартир в г. Санкт-Петербург из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье</b>						
<b>Расстояние до метро, мин/пешком</b>		<b>аналог</b>				
		<b>до 5</b>	<b>5-15</b>	<b>15-30</b>	<b>30-60</b>	<b>от 60 до 90</b>
<b>объект</b>	<b>до 5</b>	1,00	1,16	1,27	1,37	1,45
	<b>5-15</b>	0,86	1,00	1,09	1,18	1,25
	<b>15-30</b>	0,79	0,91	1,00	1,08	1,14
	<b>30-60</b>	0,73	0,85	0,93	1,00	1,06
	<b>от 60 до 90</b>	0,69	0,80	0,88	0,95	1,00

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Нижний Новгород-2019, стр. 137, таблица 37

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги находятся приблизительно на одинаковом расстоянии до метро (5-8 минут пешком), то корректировка не потребовалась.

## 2.3. Корректировка на тип дома (материал стен)

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 2019 году (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков и сотрудников банков из разных населенных пунктов).



### Корректирующие коэффициенты для квартир (тип дома)

Таблица 52

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		Аналог		
объект оценки		кирпичные стены	панельные/ блочные стены	монолитные стены
	кирпичные стены	1,00	1,08	1,04
	панельные/блочные стены	0,93	1,00	0,97
	монолитные стены	0,96	1,03	1,00

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Нижний Новгород-2019, стр. 164, таблица 52

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

#### 2.4. 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 2019 году (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков и сотрудников банков из разных населенных пунктов).

### Корректирующие коэффициенты для квартир (этаж)

Таблица 79

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
объект оценки		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
	средний этаж	1,00	1,08	1,05	1,10	1,18
	первый этаж	0,93	1,00	0,98	1,02	1,09
	последний этаж	0,95	1,02	1,00	1,04	1,12
	мансардный этаж	0,91	0,98	0,96	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,85	0,91	0,89	0,93	1,00

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Нижний Новгород-2019, стр. 199, таблица 79

Корректировка на этаж/этажность по объектам-аналогам № 1-5 не потребовалась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги расположены на средних этажах.

#### 2.5. Корректировка на благоустройство дома

Наличие в доме лифта, мусоропровода увеличивает стоимость квартир. Корректировка определялась по данным СтатРиелт. К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся отсутствием/наличием действующих и нормально эксплуатируемых мусоропровода или лифта в многоквартирном доме.

Расчет СтатРиент на основе актуальных рыночных данных

№	Параметр, соотношение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Лифт (отсутствие/наличие)	0,93	0,98	0,95
2	Мусоропровод (отсутствие/наличие)	0,95	1,02	0,98

Источник: <https://statrilt.ru/statistika-rynka>

Объект оценки расположен в доме, оснащённом лифтами, лифты в домах, в которых расположены объекты-аналоги № 1, 4, 5 отсутствуют. По данным аналогам была введена корректировка +5,3%  $(= (1/0,95 - 1) * 100\%)$ .

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги № 2, 3 расположены в домах, оснащённых лифтами и не оснащённых мусоропроводами, корректировка на благоустройство дома не вводилась.

## 2.6. Корректировка на состояние дома

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.

Ниже приведена таблица физического износа зданий согласно ВСН 53-86 (р) (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»).

Таблица 13

ТАБЛИЦА ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Индекс с состоянием	Тип технического состояния здания	Среднее значение физического износа
0	Повреждений и деформаций нет.	Повреждений и деформаций нет.	1	новое	0%
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют	2	хорошее	10%
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием	3	удовлетворительное	30%
41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней	4	неудовлетворительное	50%
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола.	5	ветхое	70%
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена	6	негодное	90%

Источник: ВСН 53-86 (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»)

Для расчета величины корректировки на состояние 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 2019 году (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков и сотрудников банков из разных населенных пунктов).

### Корректирующие коэффициенты для квартир (состояние дома)

Таблица 99

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,16	1,45
	удовл.	0,86	1,00	1,25
	неудовл.	0,69	0,80	1,00

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Нижний Новгород-2019, стр. 220, таблица 99

Корректировка на состояние дома не потребовалась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги расположены в домах «старого фонда» без проведенного капитального ремонта, находящихся в удовлетворительном состоянии.

#### 2.7. Корректировка на инженерные системы

Это процентная корректировка. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения при наличии колонки корректировка составляет 3,5%. Корректировка на наличие газа по сравнению с электричеством - 1,5%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 «Жилые здания».

Поскольку объект оценки не оснащен централизованным горячим водоснабжением (горячее водоснабжение от газовых колонок), а объекты-аналоги № 3, 4 оснащены централизованным горячим водоснабжением, по данным аналогам была введена корректировка -3,5%.

Поскольку дома, в которых расположены объект оценки и объекты-аналоги № 1, 2, 5, оснащены аналогичными инженерными системами, то корректировка по данным аналогам не применялась.

#### 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 2019 году (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков и сотрудников банков из разных населенных пунктов).

### Корректирующие коэффициенты для квартир (количество комнат)

Таблица 66

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		Аналог		
		1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная и более
Объект оценки	1-комнатная	1,00	1,03	1,11
	2-комнатная	0,97	1,00	1,08
	3-комнатная и более	0,90	0,93	1,00

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Нижний Новгород-2019, стр. 180, таблица 66

Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой многокомнатные квартиры (3 комнаты и более), 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, 2 составила -5%  $(=(0,95-1)*100\%)$ .

Корректировка по объектам-аналогам № 3, 4, 5 не потребовалась.

#### 2.10. Корректировка на наличие балкона/лоджии

Корректировка подразумевает увеличение стоимости квартиры при наличии данного вида улучшения, поскольку увеличивает привлекательность и функциональность жилья.

Для расчета величины корректировки на наличие (отсутствие) балкона/лоджии были приняты данные СтатРиелт:

№	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:  $K = 1 / (n.1 \cdot n.4)$

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

Источник: <https://statrilt.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 и у объекта оценки, и объектов-аналогов № 1, 2, 3, корректировка на наличие балкона по данным аналогам не потребовалась.

У объектов-аналогов № 4, 5 балконы отсутствуют. Корректировка по данным аналогам принята на среднем уровне и составила +3,1%  $(=(1/0,97-1)*100\%)$ .

#### 2.11. Корректировка на вид из окон

Очевидно, что типовые квартиры, окна которых выходят во двор, представляют большую ценность для покупателей, по сравнению с аналогичными квартирами, окна которых выходят на шумную улицу или автодорогу с интенсивным транспортным потоком.

Вид из окон квартиры на памятники архитектуры, реки, каналы, парки также может существенно увеличивать стоимость квартиры по сравнению с аналогичными не видовыми квартирами. Это в большей степени относится к дорогостоящим квартирам бизнес и элит класса.

Корректировка на вид из окон определялась по данным СтатРиелт как отношения удельных рыночных цен квартир, отличающихся видом из окон (на улицу или во двор).

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 видом из окон.

Итоги расчета СтатРиелт на основе рыночных данных

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Квартира с видом на внутренний двор или на тихую улицу			1,00
2	Квартира с видом на шумную близко расположенную улицу, автодорогу или железную дорогу	0,92	0,96	0,94
3	Квартира с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовая")	1,02	1,09	1,05

\* - если сравниваются квартиры п.2 и п.3, то корректировка определяется из соотношения соответствующих коэффициентов:  $\frac{1,05}{0,94}$

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka>

Поскольку окна объекта оценки и объектов-аналогов выходят либо во двор, либо на тихую улицу и во двор, то корректировка не потребовалась.

## 2.12. Корректировка на высоту потолков

Высота потолка в жилых помещениях является достаточно значимым фактором при выборе квартиры и влияет на стоимость жилья.

Корректировка удельной рыночной стоимости квартир на высоту помещений (расстояние от уровня чистого пола до поверхности потолка) определялась по данным СтатРиелт как отношения удельных рыночных цен квартир с разной высотой.

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, класс качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся высотой потолка.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Высота потолка около 2,5 метров			1,00
2	Высота потолка с 2,7 до 2,9 метра	1,02	1,04	1,03
3	Высота потолка с 2,9 до 3,2 метра	1,02	1,04	1,03
4	Высота потолка 3,2 метра и более	1,02	1,06	1,04

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka>

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги имеют высоту потолков 3,20 м и более, корректировка не потребовалась.

## 2.13. Корректировка на тип санузла

Квартиры, имеющие отдельный санузел, как правило, стоят несколько дороже квартир с совмещённым санузлом.

Корректировка на тип санузла определялась по данным СтатРиелт как отношения рыночных цен 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, лоджия/балкон), отличающихся типом и количеством санузлов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный санузел (ванная и туалет - в одной комнате)	0,96	0,98	0,97
3	Два санузла (два туалета, ванны или душевые)	1,01	1,05	1,03

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka>

Объект оценки имеет несколько санузлов, а объекты-аналоги – раздельные санузлы, в связи с чем по аналогам была введена корректировка +3% ( $= (1,03/1-1) \cdot 100\%$ ).

## 2.14. Корректировка на состояние отделки

Это процентная корректировка. Определяется по рыночным данным о стоимости ремонтно-отделочных работ. Источники информации и итоговые значения поправок приведены ниже. Для расчета относительной поправки, стоимость необходимых работ соотносится со стоимостью аналога за 1 кв. м после применения последовательных корректировок.

### СТОИМОСТЬ РЕМОНТНЫХ РАБОТ ПО ДАННЫМ УЧАСТНИКОВ РЫНКА

Уровень отделки	Компания «Де Люкс» – тел. +7 (495) 505-43-79 (www.stroy-sos.ru)	Компания «РемЮЗ» – тел. +7 (495) 506-16-70 (www.remkvar.ru)	Компания "Remf" - тел. +7 (495) 764-57-50 (www.remf.ru)	Компания "Строй- Комфорт" - тел.+7 (495) 782-34-78 (www.s-komf.ru)	Компания "ГСК ЭлитСтрой" - тел. +7 (495) 226-6226 (gostremont.ru)	Компания "Живой дом" - тел. +7 (495) 922-03-44 (www.buildhome.ru)	Средне е значен ие стоимо сти работ, руб.	Средняя стоимость материал ов (www.ere mont.ru, www.remf .ru), руб.	Средняя стоимост ь ремонта, руб.
Демонтажные работы (40% от стоимости косметического ремонта)									1040
Элитный ремонт квартир	10000				12000		11000	11200	22200
«Евроремонт»	7000	6750	7000	6500		8400	7100	8150	15250
Капитальный ремонт	5000	4500	4000	4500			4500	7300	11800
Косметический ремонт	3000	2750	2000			2700	2600	3500	6100

### СООТНЕСЕНИЕ УРОВНЕЙ СТОИМОСТИ РЕМОНТНЫХ РАБОТ

Объект аналог	Без отделки	Требуется капитальны й ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметическ ий ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышенно е качество отделки)	Эксклюзивн ый евроремонт
Объект оценки							
Без отделки	0	1040	-5060	-6100	-11800	-15250	-22200
Требуется капитальный ремонт	-1040	0	-6100	-7140	-12840	-16290	-23240
Под чистовую отделку	5060	6100	0	-1040	-6740	-10190	-17140
Требуется косметический ремонт	6100	7140	1040	0	-5700	-9150	-16100
Хорошее	11800	12840	6740	5700	0	-3450	-10400
Евроремонт (повышенное качество отделки)	15250	16290	10190	9150	3450	0	-6950
Эксклюзивный евроремонт	22200	23240	17140	16100	10400	6950	0

### ХАРАКТЕРИСТИКА УРОВНЯ ОТДЕЛКИ

Без отделки	Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуется еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам
Требуется капитальный ремонт	Капитальный ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.
Под чистовую отделку	Чистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами
Требуется косметический	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка)



<b>ремонт</b>	
<b>Хорошее</b>	Стандартный ремонт включает в себя демонтажные работы; оштукатуривание стен; подготовка потолка и окраска в 2 слоя; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре; замена межкомнатных дверей; реечный потолок в санузлах; скрытая разводка сантехнических труб, замена ванны, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек
<b>Евроремонт (повышенное качество отделки)</b>	При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 90°, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебелью, схемы электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров
<b>Эксклюзивный евроремонт</b>	При эксклюзивном евроремонте большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровневому контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении эксклюзивного ремонта и отделки квартир используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка квартиры при эксклюзивном ремонте предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем

Состояние отделки объекта оценки – требуется капитальный ремонт, состояние отделки объектов-аналогов № 1-5 – требуется косметический ремонт. Корректировка по аналогам составила -7 140 руб./кв.м.

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
<b>Последовательные корректировки:</b>						
Условия рынка (скидка на торг)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Корректировка, руб/кв.м.		-8 475	-8 919	-8 492	-8 570	-8 044
<b>Скорректированная цена НДС не облагается, руб/кв.м.</b>		<b>76 271</b>	<b>80 270</b>	<b>76 427</b>	<b>77 127</b>	<b>72 396</b>
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена НДС не облагается, руб/кв.м.</b>		<b>76 271</b>	<b>80 270</b>	<b>76 427</b>	<b>77 127</b>	<b>72 396</b>
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена НДС не облагается, руб/кв.м.</b>		<b>76 271</b>	<b>80 270</b>	<b>76 427</b>	<b>77 127</b>	<b>72 396</b>
Условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	альтернативная продажа	чистая продажа	чистая продажа	альтернативная продажа



Корректировка в %		0,0%	2,0%	0,0%	0,0%	2,0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	1 605	0	0	1 448
<b>Скорректированная цена НДС не облагается, руб/кв.м.</b>		<b>76 271</b>	<b>81 876</b>	<b>76 427</b>	<b>77 127</b>	<b>73 844</b>
Условия рынка (дата сделки (предложения))	03.02.2020	февраль 2020	февраль 2020	февраль 2020	февраль 2020	февраль 2020
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена НДС не облагается, руб/кв.м.</b>		<b>76 271</b>	<b>81 876</b>	<b>76 427</b>	<b>77 127</b>	<b>73 844</b>
<b>Независимые (кумулятивные) корректировки:</b>						
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 5, литера А, кв. 2	Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 76	Санкт-Петербург, Загородный пр., д. 24	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 446	Санкт-Петербург, ул. 3-я Советская, д. 5	Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 3
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Расстояние до метро (мин. пешком/ транспортом)	6 мин. пешком	6 мин. пешком	6 мин. пешком	5 мин. пешком	8 мин. пешком	7 мин. пешком
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Тип дома (материал стен)	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Этаж/этажность	3/5	3/5	4/6	4/7	4/5	3/5
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Благоустройство дома	лифт	-	лифт	лифт	-	-
Корректировка, %		5,3%	0,0%	0,0%	5,3%	5,3%
Корректировка, руб/кв.м.		4 014	0	0	4 059	3 887
Состояние дома (год постройки)	удовлетворительное (1896 г.п., СФ)	удовлетворительное (1898 г.п., СФ)	удовлетворительное (1913 г.п., СФ)	удовлетворительное (1911 г.п., СФ)	удовлетворительное (1891 г.п., СФ)	удовлетворительное (1907 г.п., СФ)
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Инженерные системы	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС (от газовых колонок)	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС (от газовых колонок)	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС (от газовых колонок)	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС (от газовых колонок)
Корректировка, %		0,0%	0,0%	-3,5%	-3,5%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	-2 675	-2 699	0
Количество комнат	6	4	3	5	5	5
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Общая площадь, кв.м	163,50	118,00	111,00	147,20	162,20	172,80
Отношение площади объекта оценки к площади объекта аналога		1,39	1,47	1,11	1,01	0,95
Корректировка, %		-5,0%	-5,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м.		-3 814	-4 094	0	0	0
Наличие балкона / лоджии	балкон	балкон	балкон	балкон	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	3,1%	3,1%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	2 385	2 284
Вид из окон	во двор	во двор	во двор	во двор	на 3-ю Советскую улицу и во двор	на Боровую улицу и во двор
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0

Высота потолков, м	3,30	3,20	3,50	3,20	3,30	3,55
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Тип санузла	2 туалета, ванная	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Корректировка, %		3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Корректировка, руб/кв.м.		2 288	2 456	2 293	2 314	2 215
Состояние отделки	требуется капитальный ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт
Корректировка, %		-9,4%	-8,7%	-9,3%	-9,3%	-9,7%
Корректировка, руб/кв.м.		-7 140	-7 140	-7 140	-7 140	-7 140
<b>Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, %</b>		<b>-6,1%</b>	<b>-10,7%</b>	<b>-9,8%</b>	<b>-1,4%</b>	<b>1,7%</b>
Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м.		-4 651	-8 778	-7 522	-1 081	1 246
<b>Скорректированная цена по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м.</b>		<b>71 620</b>	<b>73 098</b>	<b>68 904</b>	<b>76 046</b>	<b>75 089</b>
Абсолютная валовая корректировка, %		32,6%	28,7%	25,8%	34,1%	33,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)		3,1	3,5	3,9	2,9	3,0
<b>Весовой коэффициент</b>		<b>0,19</b>	<b>0,21</b>	<b>0,24</b>	<b>0,18</b>	<b>0,18</b>
Доля вклада аналога в стоимость объекта оценки, руб/кв.м.		13 405	15 542	16 282	13 613	13 884
<b>Рыночная стоимость 1 кв.м. помещения НДС не облагается, руб.</b>	<b>72 726</b>					
<b>Рыночная стоимость помещения НДС не облагается, округленно, руб.</b>	<b>11 900 000</b>					

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)\*:

**81 000 000 (ВОСЕМЬДЕСЯТ ОДИН МИЛЛИОН) 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 15

### 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	81 000 000
Доходный подход	0,00	Не использовался
<b>Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки округлённо (НДС не облагается)*</b>		<b>81 000 000</b>

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 03 февраля 2020 года составляет округленно (НДС не облагается)\*:

**81 000 000 (ВОСЕМЬДЕСЯТ ОДИН МИЛЛИОН) 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 03 февраля 2020 года составляет**  
**(НДС не облагается)\*:**

**81 000 000 (ВОСЕМЬДЕСЯТ ОДИН МИЛЛИОН) 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 соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года Отчет собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется печатью ООО «АБК-Консалт», поскольку между Оценщиком и ООО «АБК-Консалт» заключён трудовой договор.

Генеральный директор  
ООО «АБК – Консалт»

  
/Коростелева Т.Н./

  
  
/Брель О.Г./

Дипломированный оценщик  
активов, бизнеса и инвестиций

(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 офертах, 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



## ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРОДАЖЕ КВАРТИР)

### Объекты-аналоги для квартиры № 2

#### Объект-аналог № 1

**Продажа пятикомнатной квартиры, Центральный район, метро Чернышевская, Фурштатская улица 9**

**Частное**

+7 911 131-68-25

**ЦИАН** Ежемесячная плата: от 301 749 Р Рассчитай ипотеку с ЦИАН! \* Среднеарифметический расчет

**Описание** Фото Карта

EMLS ID: 1334154  
Даты: введена 29.05.2018, изменена 23.01.2020  
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Центральный Фурштатская ул., 9  
Метро: Чернышевская (пеш 5м) < 420 м.  
Кол-во комнат: 5  
Тип сделки: Прямая продажа

Цена: 52 000 тыс. руб. (203 тыс. руб./м²)

**Собственность:** Частная  
**Планировка:** Изолированная  
Общая пл.: 256.70 м²  
Жилая пл.: 98.70 м²  
Пл.комнат: 22.5+17.9+21.3+37 м²  
Кухня: 106.90 м²

**Прихожая:**  
Коридор:  
Здание: Кирпичный. Старый фонд.  
Этаж: этаж 3/5; лифт  
Телефон:  
Санузел: 2  
Балкон: Эркер  
Пол: Паркет  
Ремонт: Евроремонт  
Ванна: Отдельная  
Гор.вода: Теплоцентр  
Мусоропровод:  
Вход: С улицы  
Вид из окон: На 3 стороны  
Плита: газовая

**Примечание**

Продается шикарная пятикомнатная квартира в историческом центре Санкт-Петербурга в элитном доме с видеонаблюдением и консьержем, с хорошим отреставрированным подъездом и современным лифтом. В подъезде всего 4 квартиры (по одной на лестничной площадке). В 7 минутах от дома находится очень красивый Таврический сад! На первом этаже дома располагается

В течение 2 (двух) дней подписавши договор, на оставшиеся 90% недвижимости от одной из квартир (этаж, счетчик, общедомовые финансы) в декабре 2020 года.

6-10 апреля г. Сочи

ЦИАН ДАРИТ УЧАСТИЕ ВО ВСЕРОССИЙСКОМ ЖИЛИЩНОМ КОНГРЕССЕ  
Возможем 15 000 баллов на Аукцион. Предложение действует до 16.04.2020 г.

**GRAND**  
Квартиры в историческом центре от 160 000 руб. м²

Новогодние скидки 20% до 31.01.2020. Подробности и ПД на [en-mila.ru](mailto:en-mila.ru) +7 (812) 607-17-55

до 3 млн. руб.

**КВАРТИРЫ**

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://emls.ru/fullinfo/1/1334154.html>. The page features a profile of the agent, **Ульянова Татьяна Викторовна**, and a detailed description of a penthouse apartment for sale. The apartment is located in a historical building on Furshatskaya Street, 9, in Saint Petersburg. It has a total area of 256.7 m², including a living area of 10.9+96 m². The listing includes a map of the location, a list of nearby metro stations, and a table of property details.

**Примечание:**  
Продается шикарная пятикомнатная квартира в историческом центре Санкт-Петербурга в элитном доме с видеонаблюдением и консьержем, с хорошими отремонтированными подъездом и современным лифтом. В подъезде всего 4 квартиры (по одной на лестничной площадке). В 7 минутах от дома находится очень красивый Таврический сад! На первом этаже дома располагается генеральное консульство Испании. Ни одной коммунальной квартиры в подъезде нет!!  
Общая площадь квартиры 256,7 м, кухня-гостиная 10,9+96 м, комнаты 21,3+17,9+22,5+13,7 м, гардеробная, помещение для хозяйственных нужд, два С/У (один С/У гостиной (с душевой кабиной), второй С/У-16 м (с джакузи и сауной)), есть действующий камин.  
Окна двух комнат выходят на Евангелическо-Лютеранскую церковь Святой Анны, двух комнат на зеленую, уютную улицу Фурштатская и одна одной комнаты выходит в тихий двор 20 минут езды до Лахта-центра!!  
Есть парковочное место! Прямая продажа!

**Расположение от метро:**

Чернышевская	420 метров
Ленина пл.	1520 метров
Восстания пл.	1570 метров
Малковская	1570 метров
Невский пр.	1710 метров

**Частное** частное

**+7 911 131-68-25**

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

[Пожалуйста на объявление](#)

служба контроля качества EMLS 24

**Продажа квартир - Фурштатская улица 9 город Санкт-Петербург:**

Адрес	Кол-во комнат	Общ./Жил./Кух./Кор./Прих.	Этаж	Лифт	Цена тыс.руб.	Агент	Телефон
[Table content is partially obscured in the image]							

<https://emls.ru/fullinfo/1/1334154.html>

По информации продавца (тел. +7 911 131-68-25), полученной 03.02.2020 г., состояние отделки квартиры – евроремонт (повышенное качество отделки). Высота потолков – 3,50 м. Год постройки дома – 1903.



Подготовлено ООО «АБК-КОНСАЛТ»

**Продажа шестикомнатной квартиры, Центральный район, метро площадь Восстания, улица Маяковского 36к38**

Описание Фото Карта

Текущее состояние квартиры ул. Маяковского, д.36-38

Этаж 9

Благоустроенный двор

антресоли

ст. и метропешеходная ул. Восстания Маяковская

улица Маяковского 9

Площадь общая: 100м²  
Площадь жилая: 75м²  
Высота потолка: 3.0м

ID 706644028

**ОБЪЕКТЫ ДНЯ**

1 кв. - пешком 7 мин от метро 5 450 000 руб.

Все объекты дня

**АГЕНТ ДНЯ**

Дыкова Анна Николаевна

**Продажа квартир - улица Маяковского 36к38 город Санкт-Петербург:**

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

Вход в личный кабинет | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

<https://emls.ru/fullinfo/1/706644028.html>

По информации агента компании МК-Элит (тел. +7 911 260-75-10), полученной 03.02.2020 г., состояние отделки квартиры – эксклюзивный евроремонт. В квартире есть балкон. Вид из окон – на улицу Маяковского и во двор. В квартире 2 совмещенных с/у, туалет. Горячее водоснабжение – централизованное.



### Объект-аналог № 3

Входные - Почта | Справочная инф. | Захарьевская ул. | Продажа квартир | Купить питомцев | Купить семки... | Купить четыре...

https://emls.ru/fullinfo/1/1581942.html

Авиабилеты | Яндекс | Часто посещаемые | Начальная страница

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

Описание | Фото | Карта

**Тарас Федоров** профессионал  
+7 981 180-23-94  
SMS и сообщения доставлены не будут, звоните  
+7 812 309-80-95  
Фабрика Недвижимости

Ежемесячный платеж от 284 341 Р  
Рассчитай ипотеку с ЦИАН

**ЦИАН**

**emls.ru**

**ID 1581942**

**Описание:**  
EMLS ID: 1581942  
Даты: введена 16.10.2019, изменена 24.01.2020  
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Центральный Захарьевская ул. 23  
Метро: Чернышевская (пеш 5м) 340 м.  
Ков-во комнат: 4  
Тип сделки: Прямая продажа  
Цена: 49 000 тыс.руб. (209 тыс.руб./м²), возможна ипотека  
Собственность: Частная  
Планировка: Симметрично-модерн.  
Общая пл.: 235.00 м²  
Жилая пл.: 122.00 м²  
Пл-комнат: 73+22+15+12 м²  
Кухня: 58.00 м²  
Прихожая:  
Коридор:  
Зидание: Кирпичный  
Этаж: этаж 4/5, подпол 3.55 м., лифт  
Телефон: Есть  
Санузел: 2  
Балкон: Балкон  
Пол: Паркет  
Ремонт: Евроремонт  
План: План  
Гор.вода: Теплоцентр  
Мусоропровод:  
Парковка: Открытая  
Вход: С улицы  
Вид из окон: На улицу и во двор  
Плита:

**Примечание**  
S = 235 м². Большая квартира с 3 спальнями, 4-ый этаж с лифтом. Ремонт выполнен по современным западным стандартам. При входе крутой холл с отделанным деревянными панелями коридором-библиотекой. Новые межэтажные перекрытия. Открытая кухня/столовая (58 м²). Необычная гостиная (холл) (73 м²). Балкон выходит на красивую обновленную улицу, ведущую к Таврическому саду. Есть место для парковки. Ванная комната имеет 2 окна, выходящих во двор. Есть гардеробная комната и гостевая ванная комната. Квартира полностью меблирована современной мебелью, часть обстановки - антиквариат. Есть вся бытовая техника. Квартира оснащена всем необходимым оборудованием, включая микроволновую печь, посудомоечную машину, воздухоочиститель и пр. В квартире много света, поскольку окна выходят на 2 стороны - во двор и на улицу. Стеновые панели с двойными звукоизолирующими стеклами. Отдельная кладовая комната. Автономная система обогрева. Принудительная вентиляция. Две телефонные линии. Система охраны, соединенная с пультом милиции. Вход с улицы. На входе система Ingress. Чистая асфальтированная лестница. Металлическая дверь. Хорошие соседи.

**Чинцова Рита Галиевна**  
ИНФОРМЕРЫ

**ЖК «Английская миля» от Giorax Development**  
Новогодние скидки 20% до 31.01.2020. Подробности и ПД на en-mile.ru +7 (812) 607-17-55

**GRAND**  
Квартиры в историческом центре от 160 000 руб./м²

**КВАРТИРЫ У МЕТРО**  
до 3 МЛН. РУБ

**Расположение от метро:**

Станция	Расстояние
Чернышевская	340 метров
Ланная пл.	1270 метров
Восстания пл.	1770 метров
Маяковская	1770 метров
Гостиный Двор	2070 метров

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

Пожаловаться на объявление

служба контроля качества EMLS 24

ВЕРХ

Входные - Почта | Справочная инф. | Захарьевская ул. | Продажа квартир | Купить питомцев | Купить семки... | Купить четыре...

https://emls.ru/fullinfo/1/1581942.html

Авиабилеты | Яндекс | Часто посещаемые | Начальная страница

Вход в систему ЦИАН

Сход в «Личный кабинет» | Корзина | Сохраненные запросы

16:47 30.01.2020

https://emls.ru/fullinfo/1/1581942.html

По информации агента компании Фабрика Недвижимости (Тарас Федоров, тел. +7 981 180-23-94), полученной 03.02.2020 г., состояние отделки квартиры – евроремонт (повышенное качество отделки). Вид из окон – на Захарьевскую улицу и во двор. В квартире 2 совмещенных с/у. Год постройки дома – 1832.



## Объект-аналог № 4

Выходные - П | Справочник | Продажа квар | Купить четырёх | Купить шести | Улица Маяковского | Купить четырёх | Купить пяти | Купить семи

https://emls.ru/fullinfo/1/706657498.html

Авиабилеты | Яндекс | Часто посещаемые | Начальная страница

### Продажа четырехкомнатной квартиры, Центральный район, метро Чернышевская, улица Маяковского 52

Описание | Фото | Карта

EMLS ID: 706657498  
Даты: введена 17.01.2020, изменена 28.01.2020  
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Центральный Маяковского ул., 52  
Метро: Чернышевская (пеш 10м) < 320 м  
Кол-во комнат: 4  
Тип сделки: Прямая продажа  
Цена: 41 990 тыс.руб. (197 тыс.руб./м²), возможна ипотека

Собственность: Планировка:  
Общая пл.: 213.00 м²  
Жилая пл.: 136.00 м²  
Пл.комнат: 136.0 м²  
Кухня: 20.00 м²  
Прихожая:  
Коридор:  
Здание: (сл. 1909; )  
Этаж: этаж 5/6, этаж 3.30 м.; лифт  
Телефон:  
Санузел: Раздельный  
Балкон: Балкон  
Пол:  
Ремонт: Дизайнерский  
Ванна:  
Гор.пода:  
Мусоропровод:  
Вход:  
Вид из окон: На улицу и во двор  
Плита:

Примечание  
Арт. 768179 Вашему вниманию предлагается уникальная квартира с изысканным ремонтом в самом сердце Санкт-Петербурга! В этом месте, в исторической культурной части нашего города на пересечении ул. Маяковского с Манежным переулком, рядом со Спасо-Преображенским Собором расположился бывший Доходный дом А.С. Запашкина, 1909 года

Мир Квартир профессионал  
+7 981 731-26-77  
СМС и сообщения доставлены не будут, звоните  
МИР КВАРТИР

ЦИАН  
Ежемесячный платеж от 243 662 Р  
Рассчитай ипотеку с ЦИАН! \* Расчетный платеж

ЖК «Английская миля» от Giorax Development  
Новогодние скидки 20% до 31.01.2020. Подробности и ПД на [en-mile.ru](mailto:en-mile.ru) +7 (812) 607-17-55

GRAND  
Квартиры в историческом центре от 160 000 руб./м²  
до 3 млн. руб.

КВАРТИРЫ У МЕТРО

Сопомина Светлана Сергеевна

ИНФОРМЕРЫ

Мир Квартир профессионал  
+7 981 731-26-77  
СМС и сообщения доставлены не будут, звоните  
МИР КВАРТИР

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

Расположение от метро:

Станция метро	Расстояние
Чернышевская	320 метров
Маяковская	1310 метров
Восстания пл.	1310 метров
Невский пр.	1680 метров
Гостиный Двор	1680 метров

<https://emls.ru/fullinfo/1/706657498.html>



По информации агента компании МИР КВАРТИР (тел. +7 981 731-26-77), полученной 03.02.2020 г., состояние отделки квартиры – эксклюзивный евроремонт. Общая площадь квартиры – 213,0 кв.м. Вид из окон – на улицу Маяковского и во двор. Санузел в квартире отдельный. Горячее водоснабжение – централизованное.

## Объект-аналог № 5

Входные - Справочник - Купить - Улица М... Продажа - Купить по... Купить че... Купить ш... Купить по... Купить с...

https://emls.ru/fullinfo/1/1625144.html

Авиабилеты - Яндекс - Часто посещаемые - Начальная страница

### Продажа четырехкомнатной квартиры, Центральный район, метро Чернышевская, улица Рылеева 20

Описание Фото Карта

**Галина Матиевская** профессионал

+7 911 880-22-32  
SMS и сообщения доставлены не будут, звоните  
+7 812 322-52-00

Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Центральный Район ул., 20

Метро: Чернышевская (пеш 5м) 230 м.

Коп-во комнат: 4

Тип сделки: Прямая продажа

Цена: 45 000 тыс. руб. (209 тыс. руб./м²)

Собственность: Планировка: Изолированная  
Общая пл.: 215.30 м²  
Жилая пл.: 111.20 м²  
Пл.комнат: 25.9+36.4+22.2+26.7 м²  
Кухня: 50.30 м²  
Прихожая: 15.60 м²  
Коридор: 21.40 м²  
Здание: Кирпичный, Старый фонд (г.п. 1913.)  
Этаж: этаж 2/7, погреб 3.42 м.

Телефон:  
Санузел: 2  
Балкон:  
Пол:  
Ремонт: Дизайнерский  
Ванна: Соединенная  
Гор. вода:  
Мусоропровод:  
Вход: С улицы  
Вид из окон: На улицу и во двор  
Плита: газовая

Примечание

В исторической части Петербурга в двух шагах от Таврического сада в доме 1914 года постройки архитектор В.И. Кестнер-стль модерн, продается уникальная по планировке трехэтажная квартира, кухня-гостиная с каминном два просторных санузла (один из них с оном), холл с колоннами, просторные комнаты, высота 3.4 м. Ремонт по дизайн-проекту в классическом стиле с заменой всех коммуникаций, мебель, техника, сантехника ведущих мировых брендов. Камин, арка, лепнина, колонны и роскошный интерьер создадут неповторимую литературную атмосферу. Рядом м. "Чернышевская", консульства Литвы, Болгарии, Индии, Спасо-Преображенский собор, Таврический парк. Вся инфраструктура: школы, магазины, рестораны, бары, кафе, музеи, в ближайшей доступности расположены Невский и Литовский проспекты. В подвезде ремонт лифта, консьерж. 2 машино-места для парковки. Прямая продажа!

ЖК Ligovsky City

Новогодние скидки 20% до 31.01.2020. Застройщик ООО «Лига Девелопмент». Подарки и ПД на сайте www.ligovka232.ru +7 (812) 507-10-57

GRAND

Квартиры в историческом центре от 160 000 руб./м²

до 3 МЛН. РУБ

КВАРТИРЫ У МЕТРО

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

Пожаловаться на объявление

служба контроля качества EMLS 24

Подобная статистика за любой период

Как посмотреть этот график на моем сайте?

ВЕРХ

ЕМС 24 входит в состав ЦИАН

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

17:12 30.01.2020

https://emls.ru/fullinfo/1/1625144.html

По информации агента компании Адвекс (Галина Матиевская, тел. +7 911 880-22-32), полученной 03.02.2020 г., состояние отделки квартиры – эксклюзивный евроремонт. Балкон отсутствует. Вид из окон – на улицу Рылеева и во двор. В квартире совмещенный с/у, туалет. В подъезде есть лифт. Горячее водоснабжение – централизованное.



## Объекты-аналоги для квартиры № 28

### Объект-аналог № 1

**Продажа четырехкомнатной квартиры, Центральный район, метро Звенигородская, улица Марата 76**

**Оксана Карлова** профессионал  
+7 911 960-41-10  
СМС и сообщения доставлены не будут, звоните  
+7 911 960-41-10  
ИП Карлова

**ЦИАН** Ежемесячный платеж от 58 029 Р

**ЕML.S ID:** 1525694  
**Даты:** введена 19.06.2019, изменена 10.01.2020  
**Адрес:** Санкт-Петербург адм.ц. Центральный Марата ул. 76  
**Метро:** Звенигородская (пеш 2м) ➤ 430 м.  
**Ком.по ком.ат:** 4  
**Тип сделки:** Прямая продажа  
**Цена:** 10 000 тыс.руб. (86 тыс.руб./м²), возм.по ипотеке  
**Собственность:** Частная  
**Планировка:** Изолированная  
**Общая пл.:** 118.00 м²  
**Жилая пл.:** 72.90 м²  
**Пл.комнат:** 20+17.2+21.3+14.4 м²  
**Кухня:** 21.10 м²  
**Прихожая:** 5.40 м²  
**Коридор:** Здание: Кирпичный. Старый фонд, без КР (г.п. 1898.)  
**Этаж:** этаж 3/5; потолок 3.20 м.; без лифта  
**Телефон:** Нет  
**Санузел:** Раздельный  
**Балкон:** Балкон  
**Пол:** Паркет  
**Ремонт:** Без ремонта  
**Ванна:** Отдельная  
**Гор.вода:** Газовая колонка  
**Мусоропровод:** Нет  
**Парковка:** Открытая  
**Вход:** Со двора  
**Вид из окон:** На 2 стороны  
**Плита:** газовая

**Примечание**  
Предлагается в продажу 4-х комнатная квартира в историческом центре Санкт-Петербурга. Кирпичный дом, без кап.ремонта, перекрытия: деревянные по деревянным балкам. Объект культурного наследия. Штатная планировка с изолированными комнатами, кухня-гостиная, раздельный сан.узел, потолок 3.20 м., в квартире частично установлены стеклопакеты. Вид из окон на 2 стороны - в двор, 2 действующих входа в квартиру. Парковочное место в закрытом дворе. Квартира требует полного капитального ремонта. Собственность менее 3-х лет, а для 70% от кадастровой стоимости, один продавец, никто не прописан. Ипотека в банках, которые кредитуют деревянные перекрытия: Сбербанк и Росбанк.

**Оксана Карлова** профессионал  
+7 911 960-41-10  
СМС и сообщения доставлены не будут, звоните  
+7 911 960-41-10  
ИП Карлова

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

**ЖК «Английская миля» от Giorax Development**  
Новогодние скидки 20% до 31.01.2020. Подробности и ПД на ep-mile.ru +7 (812) 607-17-55

**Расположение от метро:**  
Звенигородская 430 метров  
Литавский пр. 700 метров  
Пушкинская 710 метров  
Обводный Канал 740 метров  
Достовская 860 метров

**Продажа квартир - улица Марата 76 город Санкт-Петербург:**

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

По информации агента компании ИП Карпова (Оксана Карпова, тел. +7 911 960-41-10), полученной 03.02.2020 г., состояние отделки квартиры – требуется косметический ремонт. Вид из окон – во двор.

## Объект-аналог № 2

**Продажа трехкомнатной квартиры, Центральный район, метро Владимирская, Загородный проспект 24**

**Описание** Фото Карта

**ЕMLS ID:** 1594033  
**Даты:** введена 10.11.2019, изменена 14.01.2020  
**Адрес:** Санкт-Петербург адм.ц., Центральный Загородный пр., 24  
**Метро:** Владимирская (пеш 5 м) < 440 м.  
**Кол.во комнат:** 3  
**Тип сделки:** Встреча  
**Цена:** 9 900 тыс.руб. (89 тыс.руб./м²)

**Собственность:**  
**Планировка:** Изолированная  
**Общая пл.:** 111,00 м²  
**Жилая пл.:** 69,00 м²  
**Пл.комнат:** 25+24+20 м²  
**Кухня:** 23,60 м²

**Прихожая:**  
**Коридор:**  
**Здание:** Кирпичный; Старый фонд без КР (г.п. 1913;)  
**Этаж:** этаж 4/6; потолок 3,50 м.; лифт  
**Телефон:**  
**Санузел:** Раздельный  
**Балкон:** Балкон и эркер  
**Пол:** Паркет  
**Ремонт:** Без ремонта  
**Ванна:** Поперечная  
**Гор.вода:** Газовая колонка  
**Мусоропровод:**  
**Парковка:** Наземная  
**Вход:** Со двора  
**Вид из окон:** Во двор  
**Плита:** газовая

**Примечание**  
Дом-памятник архитектуры построен в стиле Неоклассицизм, находится в историческом месте - Пять углов, возле станций метро Владимирская, Достоевская. Закрытый двор с красивой парадной решеткой. Лифт. В квартире есть балкон и эркер. Отличная цена для этого дома!

**Татьяна Поспелова** профессионал  
+7 911 260-35-34  
СМС и сообщения доставлены не будут, закройте  
+7 812 941-98-31  
Риэлторские Услуги

**ЦИАН** Ежемесячный платеж от 57 448 Р\*  
Расчитай ипотеку с ЦИАН! \* При первоначальном взносе

**GRAND** Квартиры в историческом центре от 160 000 руб./м²  
Новогодние скидки 20% до 31.01.2020. Застройщик ООО «Виса Ленинградская». Полноб...

**ЖК LigoVsky City** Новогодние скидки 20% до 31.01.2020. Застройщик ООО «Виса Ленинградская». Полноб...

<https://emls.ru/fullinfo/1/1594033.html>

По информации агента компании Риэлторские Услуги (Татьяна Поспелова, тел. +7 911 260-35-34), полученной 03.02.2020 г., состояние отделки квартиры – требуется косметический ремонт.



### Объект-аналог № 3

**Продажа пятикомнатной квартиры, Центральный район, метро площадь Восстания, Лиговский проспект 44б**

**Частное**  
+7 911 080-32-07

**ЦИАН**  
Ежемесячный платеж от 72 536 Р  
Рассчитай ипотеку с ЦИАН

**ЕMLS.ru**

**Описание** Фото Карта

EMLS ID: 1621508  
Даты: введена 16.01.2020, изменена 27.01.2020  
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Центральный Лиговский пр., 44б  
Метро: Восстания пл. (пеш 2м) 590 м.  
Кол-во комнат: 5  
Тип сделки: Прямая продажа  
Цена: 12 500 тыс.руб. (85 тыс.руб./м²), возможна ипотека  
Собственность: Частная  
Планировка: Изолированная  
Общая пл.: 147.20 м²  
Жилая пл.: 100.40 м²  
Пл.комнат: 100.40 м²  
Кухня: 12.00 м²  
Прихожая:  
Коридор:  
Здание: Сталинский (г.п. 1911; )  
Этаж: этаж 4/7, лифт  
Телефон: Нет  
Санузел: Раздельный  
Балкон: Балкон  
Пол: Паркет  
Ремонт: Без ремонта  
Ванна: Отдельная  
Гор.вода: Теплоцентр.  
Мусоропровод: Нет  
Вход: Со двора  
Вид из окон: Во двор  
Плита: газовая

**Примечание**  
Светлая квартира в самом центре города. В 3-х минутах расположен ТК Галерея Прямая продажа Подходит под ипотеку

**Частное**

**ЖК «Английская миля» от Giorax Development**

<https://eMLS.ru/fullinfo/1/1621508.html>

По информации продавца (тел. +7 911 080-32-07), полученной 03.02.2020 г., состояние отделки квартиры – требуется косметический ремонт. Высота потолков – 3,20 м. Квартира расположена в доме «старого фонда».

## Объект-аналог № 4

13 900 000 ₽  
В ипотеку за 119 836 RUB /мес.  
Выбрать ипотечную программу

5-комн. квартира, 162.2 м², 4/5 эт.  
Санкт-Петербург, 3-я Советская улица, 5, Сидельниковское,  
Санкт-Петербург  
Площадь Восстания 476 м

В избранное  
Получать похожие объявления

Андрей  
Размещает объявления: 9 лет  
Открыть другие объекты на продажу: 6  
Открыть другие объекты в аренду: 1  
Всего за 3 месяца: 7  
+79216384967  
Написать владельцу объявления

Rare Gramz  
Бутик женской одежды. Эксклюзивная роскошь, итальянский женской одежды  
Подробнее

Связаться с владельцем +79216384967

5-комн. квартира, 162.2 м², 4/5 эт.  
НЕ АГЕНТСТВО Парковочное место для автомобиля во дворе, электрические ворота. Данную квартиру

ПЕРВЫЙ ВЗНОС ОТ 250 Т.Р.  
Квартиры от 1 млн. руб.  
в кирпичном доме  
Ипотека от 4.9%

13 900 000 ₽  
В ипотеку за 119 836 RUB /мес.  
Выбрать ипотечную программу

5-комн. квартира, 162.2 м², 4/5 эт.  
Санкт-Петербург, 3-я Советская улица, 5, Сидельниковское,  
Санкт-Петербург  
Площадь Восстания 476 м

В избранное  
Получать похожие объявления

5-комн. квартира, 162.2 м², 4/5 эт.  
НЕ АГЕНТСТВО Парковочное место для автомобиля во дворе, электрические ворота. Данную квартиру можно разделить на две, имеется второй вход. Ничье этажом узаконенная микра зона в другом месте, поэтому можно перенести ванную комнату. В доме уютный китайский ресторан с очень качественным интерьером и вкусной кухней, (можно накормить гостей и провести деловую встречу, да и вовсе не готовить дома).  
Доходный дом (эпиклза) 1891 года, архитектор Вегрейм К.К.  
Роскошный подъезд, лепнина, лифты, широкая лестница с панорамными окнами, установлены датчики света.  
По две квартиры на площадке.  
Квартира двусторонняя, бывшая коммуналка, высокие потолки (3,30м), металлические перекрытия.  
Площадь комнат: 20.2+17.3+22.3+10+10.9+21м²  
Камин!  
Достоинные соседи! ТОРГ  
7 минут пешком до метро Площадь Восстания  
НЕ АГЕНТСТВО, прямая продажа.

Создать заметку  
Распечатать  
Получать похожие  
Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Квартира	Цена за м²: 85 697 ₽
Тип объекта: Вторичная	Материал здания: Кирпич
Комнаты: 5	Дата публикации объявления: 25/3/2016
Этаж: 4/5	Дата обновления объявления: 21/1/2020
Площадь: 162.2 м²	Номер в каталоге: 1179359575
Площадь кухни (м²):	
Жилая площадь (м²): 140 м²	
Цена: 13 900 000 ₽	

https://www.domofond.ru/5-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt\_peterburg-1179359575



По информации представителя продавца (Андрей, тел. +7 921 638-49-67), полученной 03.02.2020 г., состояние отделки квартиры – требуется косметический ремонт. Балкон/лоджия в квартире отсутствует. Санузел отдельный. Вид из окон – на 3-ю Советскую улицу и во двор. Горячее водоснабжение – централизованное. Лифта в подъезде нет.

## Объект-аналог № 5

Скриншоты веб-страницы с объявлением о продаже пятикомнатной квартиры на сайте EML.S.

**Продажа пятикомнатной квартиры, Центральный район, метро Владимирская, Боровая улица 3**

**Наталья Черкашенко** профессионал  
+7 981 870-81-57  
СМС и сообщения доставлены не будут, звоните  
+7 812 321-65-40  
Союз

**ЦИАН** Ежемесячный платеж от 80 660 Р Рассчитай ипотеку с ЦИАН! \* Предварительный расчет

**Описание** Фото Карта

EML.S ID: 1427169  
Даты: введена 03.12.2018, изменена 17.01.2020  
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Центральный район, Боровая ул., 3  
Метро: Владимирская (пеш 5м) 510 м  
Ком. во. комнат: 5  
Тип сделки: Встречка  
Цена: 13 900 тыс. руб. (80 тыс. руб./м²), возможна ипотека  
Собственность: Приват  
Планировка: Изолированная  
Общая пл.: 172.80 м²  
Жилая пл.: 113.30 м²  
Пл.комнат: 19.5+27.8+25.6+18.5+21.9 м²  
Кухня: 16.30 м²  
Прихожая:  
Коридор:  
Здание: Кирпичный; Старый фонд (сп. 1907.)  
Этаж: этаж 3/5; потолки 3.55 м.;  
Товары:  
Санузел: Раздельный  
Балконы:  
Пол: Паркет  
Ремонт: Косметический  
Ванна:  
Гор. вода: Газовая колонка  
Мусоропровод:  
Вход: С улицы  
Вид из окон: На улицу  
Плита: газовая

**Примечание**  
Отличное место в центре города под коммерцию или жилье угол Боровой и ул. Марата. Квартира расположена на 3 этаже, на 1-этаже и 2-м этажах - коммерческие помещения. Все комнаты изолированные. Высота потолка 3.55 м. 2 камин. Очень красивый подъезд. Она выходят на улицу. Рядом станция метро "Владимирская", 10 минут ходьбы до Невского Проспекта. Документы готовы. Возможна ипотека в квартире 2 действующих входа (с парадной лестницы и черной ход), 2 фановые трубы, 2 туалета, есть кладовая. Собственность больше 3-х лет. Несовершеннолетних собственников нет.

**Мельников Роман Александрович**  
ИНФОРМЕРЫ  
Подобная статистика за любой период!  
Как позвонить этому информеру на своем сайте?

**Наталья Черкашенко** профессионал  
+7 981 870-81-57  
СМС и сообщения доставлены не будут, звоните  
+7 812 321-65-40  
Союз

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

**ЖК «Английская миля» от Glorax Development**  
Новогодние скидки 20% до 31.01.2020. Подробности и ПП на en-mile.ru +7 (812) 607-17-55

Скриншоты веб-страницы с объявлением о продаже пятикомнатной квартиры на сайте EML.S.

<https://emls.ru/fullinfo/1/1427169.html>

По информации агента компании Союз (Наталья Черкашенко, тел. +7 981 870-81-57), полученной 03.02.2020 г., состояние отделки квартиры – требуется косметический ремонт. Балкон в квартире отсутствует. Вид из окон – на Боровую улицу и во двор. Лифта в доме нет.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2



 <p align="center"><b>СВИДЕТЕЛЬСТВО</b> <b>О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА</b> Управление Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области</p> <p align="right">Дата выдачи 01.03.2010</p>											
Документы, на основании которых зарегистрировано право	Договор купли-продажи квартиры от 11.02.2010, Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "БАЛТИНВЕСТ-Российская недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "БАЛТИНВЕСТ УК", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №1666-94199143 от 10.12.2009, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "БАЛТИНВЕСТ-Российская недвижимость" под управлением ООО "БАЛТИНВЕСТ УК", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №1666-94199143-1 от 21.01.2010, Сделка зарегистрирована 01.03.2010 № 78-78-01/0096/2010-385										
Субъект (субъекты) права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "БАЛТИНВЕСТ - Российская недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "БАЛТИНВЕСТ УК"										
Вид зарегистрированного права	общей долевой собственности										
Описание объекта права	Квартира <table border="1"> <tr> <td>Этаж</td> <td>3</td> <td>Площадь, м<sup>2</sup></td> <td>591,1</td> </tr> <tr> <td>Назначение</td> <td colspan="3">Жилое</td> </tr> </table>			Этаж	3	Площадь, м <sup>2</sup>	591,1	Назначение	Жилое		
Этаж	3	Площадь, м <sup>2</sup>	591,1								
Назначение	Жилое										
Адрес объекта	г.Санкт-Петербург, улица Рубинштейна д.5 кв.2										
Условный номер	78-78-01/0010/2009-053										
Сведения об обременениях (ограничениях)	-Доверительное управление. -Выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта.										
О ЧЕМ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ 01.03.2010 СДЕЛАНА ЗАПИСЬ РЕГИСТРАЦИИ № 78-78-01/0096/2010-395 РЕГИСТРАТОР _____ (подпись)  Козлова В.В.											
78-АД 700253 											

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:

<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>18.07.2019 № 99/2019/273409927</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:31:0001225:2034</b>	
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.

<b>Помещение</b>		
(лист объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
18.07.2019 № 99/2019/273409927		Всего листов выписки: _____
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.		



<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего разделов:
<b>18.07.2019</b>	№ <b>99/2019/273409927</b>		
Кадастровый номер:		<b>78:31:0001225:2034</b>	

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:	Бороздулин 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.	Владельцы 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	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	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.

<b>Помещение</b>		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	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	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	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, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, приобретения права), отчуждения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, отчуждения 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)

надземная

,подвал

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, Sжил=373.5кв.м, Sобщ=591.1кв.м, высота 3.30 м

Благоустройство квартиры:

отопление: центральное ☒, автономное ☐

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

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

прочее:

наличие в парадной: мусоропровод ☐; лифт ☒

Инвентаризационная стоимость квартиры по состоянию на 01.01.2008 года

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

III. Экспликация к плану квартиры

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

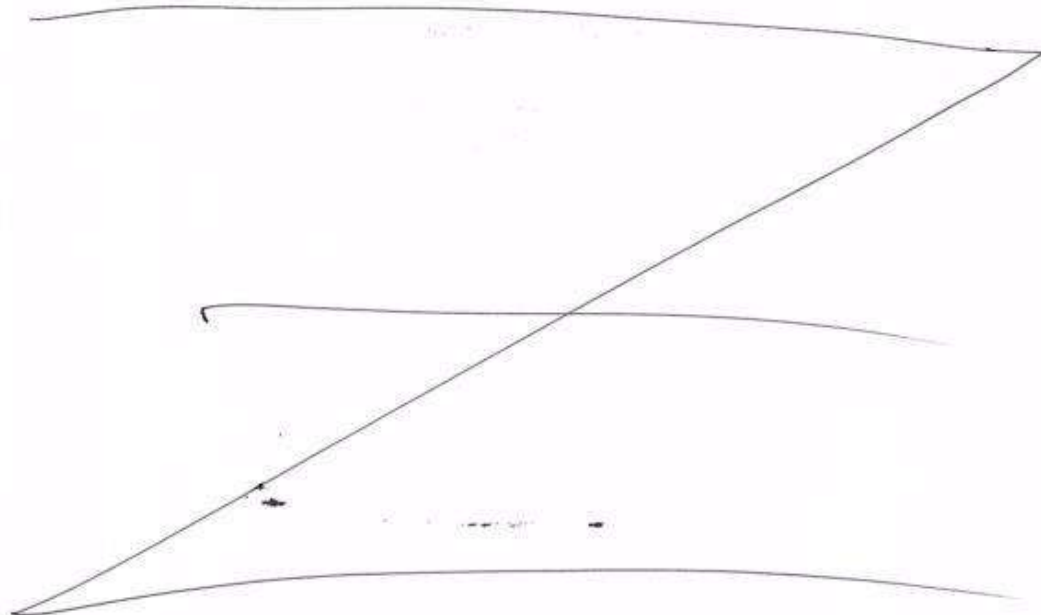
см. приложение 1



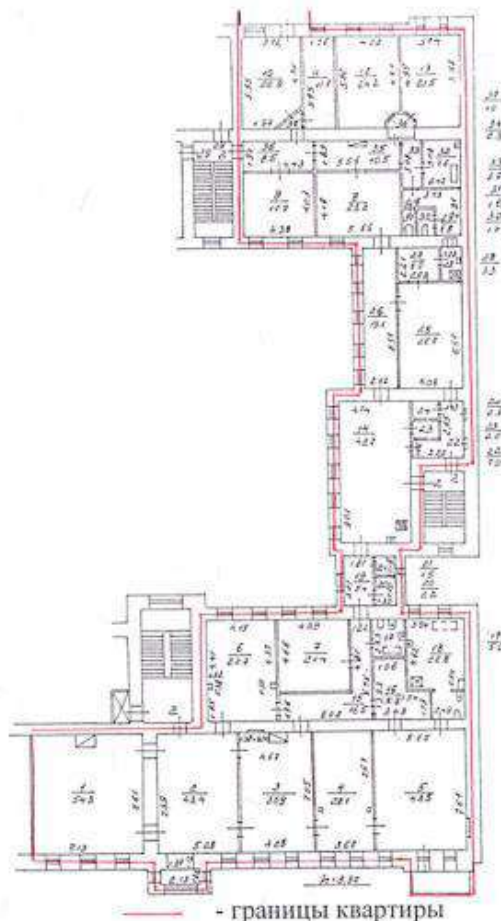
### III. Экспликация к плану квартиры

### 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, вспомогат. 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 подносятся на рассмотрение районной межведомственной комиссии, которая выносит решение о согласовании переустройства и перепланировки.

Принимка 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.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ»

Филиал ГУП «ГУИОН» – ПИБ Центрального района

Инв. № документа 562/17

Технический паспорт на квартиру

Адрес: г.Санкт-Петербург, улица Рубинштейна

дом № 5 корпус кв. № 2

I. Общие сведения о строении литера А

Год постройки: 1896

Год последнего капитального ремонта:

Этажность: 5(2-4+5, в т.ч. , подвал ,  
цокольный этаж)  
надземная подземная кроме того

Материал стен: кирпичные

Материал перекрытий: смешанные , смешанные , кирпичные сводики по  
чердачных междуэтажных подвальных  
стальным балкам

II. Характеристика квартиры

Квартира расположена на	3	этаже, состоит из	13	комнат,
жилой площадью	373,5	кв.м., общей площадью	591,1	кв.м., высота
				3.30 м.

Благоустройство квартиры:

отопление: центральное ☒ автономное ☐  
горячее водоснабжение: центральное ☐ от газовых колонок ☒ от дровяных колонок ☐  
водопровод ☒ канализация ☒ газоснабжение ☒ электроплита ☐  
мусоропровод ☐ прочее \_\_\_\_\_  
наличие в парадной: мусоропровод ☐ лифт ☒

Инвентаризационная стоимость квартиры по состоянию на 01.01.2017 года  
составляет 3399069 (Три миллиона триста девяносто девять тысяч шестьдесят  
девять) рублей\*

III. Экспликация к плану квартиры

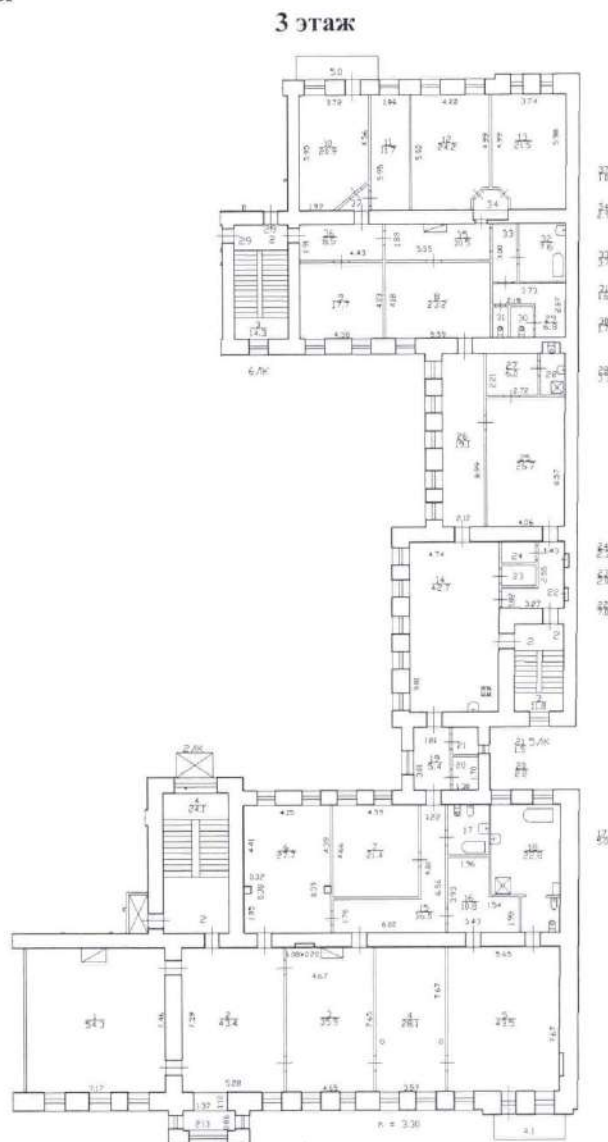
См. приложение 1

\*) стоимость определена в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2012 г.  
№ 1408



#### 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 (Дателбаум Л.Ю.)  
(Ф.И.О.)

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

**Памятка владельцу:**

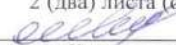
1. Переустройство и перепланировка жилого помещения подлежат утверждению в порядке, установленном жилищным кодексом Российской Федерации. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несёт предусмотренную законодательством ответственность.

## Приложение 1

### III. Экспликация к плану квартиры

№ п/п	№ по плану	Наименование части помещения	Общая площадь квартиры, 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	Вспомогательная			
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			
<b>Итого</b>			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"

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"





ДОГОВОР  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-191-065367/19

«23» августа 2019 г.

г. Санкт-Петербург

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Брель Олег Григорьевич  
Паспортные данные: 4102, 961951, выдан Отрадненским 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.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД): 3.1. С «08» сентября 2019 года по «07» сентября 2020 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. 14 705,00 (Четырнадцать тысяч семьсот пять) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 23.09.2019г.  
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 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, 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.
10. ФРАНШИЗА: 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Брель Олег Григорьевич

От Страхователя:  
(Брель О.Г.)

СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
(Розулина О.В.,  
Начальник отдела страхования ответственности  
Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге,  
На основании доверенности № 6784946-191/19  
от 08.04.2019г.)





СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105  
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

**РЕСО**  **РЕСО**  
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA  
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

## ПОЛИС

### к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/ 1649869420

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «20» декабря 2019 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	<b>ООО «АБК-Консалт»</b> 197342, Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, оф. 418А р/с 40702810155070000644 в ПАО «СБЕРБАНК» к/с 30101810500000000653 БИК 044030653 ИНН 7805299516
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.01.2020г. по 24 часа 00 минут 31.12.2020г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	<b>100.000.000 (Сто миллионов) рублей,</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	<b>22.500 (Двадцать две тысячи пятьсот) рублей</b>
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1649869420 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е.
	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П.

(подпись)

BLANK/RESO/PC/US/0318



<p>Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке</p>	<p>РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ</p> <p><b>ДИПЛОМ</b></p> <p>О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ</p> <p>ПП № 418752</p> <p>Настоящий диплом выдан <u>Борису Олегу Григорьевичу</u> в том, что он(а) с <u>04</u> <u>марта</u> <u>2002</u> по <u>19</u> <u>апреля</u> <u>2002</u> прошел(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 в специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»</u> Государственная аттестационная комиссия решением от <u>19</u> <u>апреля</u> <u>2002</u> удостоверяет право (соответствие квалификации) <u>Борису Олегу Григорьевичу</u> на ведение профессиональной деятельности в сфере <u>оценки стоимости предприятия (бизнеса)</u></p> <p>Город <u>Санкт-Петербург</u> <u>2002</u></p> <p>Председатель государственной аттестационной комиссии <u>Борис</u> Ректор (директор)</p> <p>М.П. Ректор. 12-02</p>	<p>Диплом дает 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», 2017 г. - ОГРН № 50-05-00050-0000000, ОГРН № 1171. Тел.: (812) 335-11-21, 335-11-20, www.abk.ru