



## ООО «АБК-КОНСАЛТ»

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

# ОТЧЁТ № 257/20

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 августа 2020 года

**Дата составления отчёта:** 03 августа 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-МАЕ 2020 ГОДА .....	31
10.3.	АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА .....	33
10.3.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА .....	33
10.3.2.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.....	34
10.3.3.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....	40
10.3.4.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.....	43
11.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА .....	45
12.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	46
12.1.	ПРОВЕДЁННЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ .....	46
12.2.	ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ.....	46
13.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....	47
14.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	49
15.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ.....	78
16.	СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.....	79
17.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	80
17.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	81
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 .....	82
	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (Предложения по продаже квартир) .....	83
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 .....	97

Исх. №257/20

Дата: 03 августа 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 №5 от 30.07.2020 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 общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "БАЛТИНВЕСТ – Российская недвижимость"

по состоянию на 03 августа 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 августа 2020 года составляет, округленно (НДС не облагается)\*:

**74 500 000 (СЕМЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА ПЯТЬСОТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ**

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

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдёте в соответствующих разделах отчёта.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике её проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «АБК - Консалт»



/Коростелева Т.Н./

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Наименование объекта оценки	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
	Квартира	г.Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 5, литера А, квартира 2	78:31:0001225:2034	591,1
	<p>Квартира 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	<p>Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «БАЛТИНВЕСТ – Российская недвижимость»</p> <p><b>Общество с ограниченной ответственностью «БАЛТИНВЕСТ УК» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «БАЛТИНВЕСТ - Российская недвижимость» (ООО «БАЛТИНВЕСТ УК» Д.У. ЗПИФ недвижимости «БАЛТИНВЕСТ – Российская недвижимость»)</b></p> <p>ИНН 7842302012 КПП 783501001</p> <p>ОГРН 1047855051595 (дата выдачи 02.08.2004г.)</p> <p>Место нахождения: Российская Федерация, 197101, город Санкт-Петербург, улица Дивенская, дом 1, литера А, бизнес-центр «Лангензилен»</p> <p>Адрес юридического лица: Российская Федерация, 197101, Санкт-Петербург, улица Дивенская, дом 1, литера А</p>			
Оцениваемые имущественные права	Право общей долевой собственности 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.</li> <li>Выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта. Зарегистрировано № 78-78-01/0010/2009-053 от 11.01.2009г. (на основании данных выписки из ЕГРН №99/2019/273409927 от 18.07.2019г. и данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, www.rosreestr.ru)</li> </ul>			
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.			
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 №5 от 30.07.2020 г. к договору на проведение оценки №119-БО от 30.10.2009 г.			
Дата оценки	03 августа 2020 года			
Дата осмотра	03 августа 2020 года			
Номер и дата отчета	№ 257/20 от 03 августа 2020 года			
Балансовая стоимость на 31.07.2020г., руб.	81 000 000,00			
Ограничения и пределы применения полученной	Согласно статьи 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной			

<b>итоговой стоимости</b>	стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение <b>шести месяцев</b> с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
<b>Сведения о независимости юридического лица и Оценщика</b>	Оценщик и ООО «АБК-Консалт» гарантируют независимость в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ.
<b>Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом</b>	Не использовался
<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>	74 500 000 (СЕМЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА ПЯТЬСОТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ
<b>Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки после согласования, НДС не облагается*</b>	<b>74 500 000 (СЕМЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА ПЯТЬСОТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ</b>

\* 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 №5 от 30.07.2020 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 №5 от 30.07.2020 г. к договору на проведение оценки №119-БО от 30.10.2009 г.

Объект оценки, состав объекта оценки, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	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
	Квартира расположена на 3 этаже, состоит из 13 комнат, общей площадью 591,1 кв.м., жилой площадью 373,5 кв.м. Общие сведения о строении литера А: год постройки: 1896, этажность: 5 (2-4-5, в том числе цокольный этаж), подвал, материал стен: кирпичные. 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.			
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" августа 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</li> </ol>			

	<p>указанной в Отчете стоимости.</p> <p>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.</p> <p>8. Информация, полученная Оценщиком от третьих лиц и прочих источников информации, достоверна и объективна согласно мнению Оценщика.</p> <p>9. Оценщик не производит химическую, радиационную, биологическую экспертизу земельного участка, относящегося к объекту оценки. Предполагается, что отсутствует химическое, радиационное, биологическое загрязнение данного земельного участка.</p> <p>10. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут разглашать содержание отчета без предварительного письменного согласования, если это не связано со стороны Заказчика с целями проведенной оценки.</p> <p>11. Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы соблюдены, если не указано иное.</p> <p>12. Заключение о рыночной (справедливой) стоимости действительно только для объекта в целом, все промежуточные расчётные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают рыночные экономические отношения.</p> <p>13. Поскольку не представляется возможным выявить все обременения, допущения, ограничивающие условия на стадии заключения договора, то прочие обременения, допущения, ограничивающие условия указываются в соответствующем разделе отчёта об оценке.</p> <p>14. В отчёте приводится итоговый результат оценки рыночной (справедливой) стоимости недвижимости без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная (справедливая) стоимость.</p>
--	---



### 3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости, разрабатываются национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков и (или) саморегулируемыми организациями оценщиков и представляются на рассмотрение в совет по оценочной деятельности.

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» (ООО «БАЛТИНВЕСТ УК» Д.У. ЗПИФ недвижимости «БАЛТИНВЕСТ – Российская недвижимость») ИНН 7842302012 КПП 783501001 ОГРН 1047855051595 (дата выдачи 02.08.2004г.) Место нахождения: Российская Федерация, 197101, город Санкт-Петербург, улица Дивенская, дом 1, литера А, бизнес-центр «Лангензицен» Адрес юридического лица: Российская Федерация, 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: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 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 недвижимости» №006264-1 от 16.03.18г.</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». <b>Лимит ответственности:</b> 50 млн. руб. <b>Период страхования:</b> с 08.09.2019г. по 07.09.2020г. включительно. <b>Страховое покрытие:</b> действует на всей территории Российской Федерации.</p> <p><b><u>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u></b> <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></p>

	<p>В соответствии с сертификатом к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №922/1649869420 от 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> <p>Стаж осуществления оценочной деятельности Бреля О.Г. с 01.11.2000г.</p> <p>В отношении оценщика Бреля О.Г. со стороны Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) не применялись за последние три года меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО).</p>
<p><b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:</b></p>	<p>Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.</p>

## 6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

### Оценка справедливой стоимости по МСФО 13

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

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

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

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

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

### **Подходы к оценке:**

- затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний;
- сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;
- доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

**Дата проведения оценки** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

**Метод оценки** – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

## 7. 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 – 214 572 чел. (по данным на 01.01.2020 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 Александровской лавры пересекает Невский проспект, длина которого 4,5 километра. Невский проспект пересекают: набережные реки Мойки и канала Грибоедова, Садовая улица, набережная реки Фонтанки, Литейный проспект и продолжающий его Владимирский проспект, Лиговский проспект и Полтавская улица. Кроме того, к Невскому проспекту справа и слева подходит 16 улиц. К основным транспортным магистралям относится, также, и Суворовский проспект.</p> <p>На территории района расположено 11 станций метрополитена:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Кировско-Выборгская линия (1) – «Чернышевская», «Площадь Восстания», «Владимирская»;</li> <li>• Московско-Петроградская линия (2) – «Невский проспект»;</li> <li>• Невско-Василеостровская линия (3) – «Площадь Александра Невского-1», «Маяковская», «Гостиный двор»;</li> <li>• Правобережная линия (4) – «Достоевская», «Лиговский проспект», «Площадь Александра Невского-2»;</li> <li>• Фрунзенско-Приморская линия (5) – «Адмиралтейская».</li> </ul>
<b>Местоположение в микрорайоне</b>	Объект оценки расположен в микрорайоне, ограниченном улицей Рубинштейна, Графским переулком, набережной реки Фонтанки и Невским проспектом.
<b>Преобладающая застройка микрорайона</b>	Жилой фонд представлен домами старого фонда с капремонтом и без капитального ремонта.
<b>Транспортная доступность</b>	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.

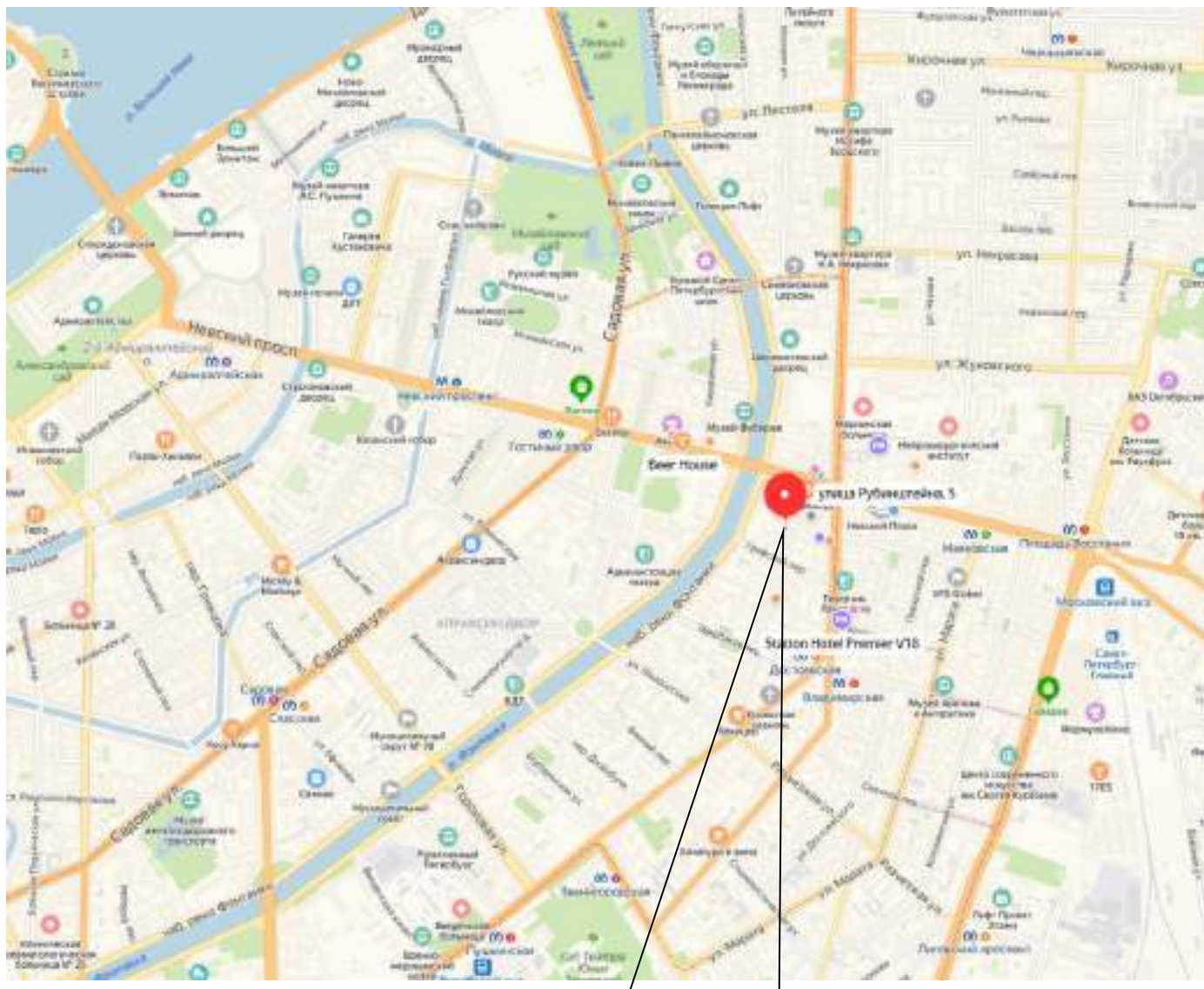


Рис. 1. Местоположение объекта оценки



## 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 №99/2019/273409927 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.;
5. Справки о балансовой стоимости имущества № б/н от 31.07.2020 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)

<b>Площадь кухни, кв. м</b>	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 1-26). Фотофиксация объекта оценки произведена 03 августа 2020 года.



Фотография 1. Вид дома с улицы Рубинштейна



Фотография 2. Адресный указатель дома



Фотография 3. Вход в подъезд со стороны улицы



Фотография 4. Подъезд



Рубинштейна



Фотография 5. Входная дверь в квартиру



Фотография 6. Комната (помещение 1 по плану)



Фотография 7. Комната (помещение 2 по плану)



Фотография 8. Комната (помещение 3 по плану)



Фотография 9. Комната (помещение 4 по плану)



Фотография 10. Комната (помещение 5 по плану)



Фотография 11. Комната (помещение 6 по плану)



Фотография 12. Комната (помещение 7 по плану)



Фотография 13. Совмещенный санузел (помещение 18 по плану)



Фотография 14. Коридор (помещение 19 по плану)



Фотография 15. Кухня (помещение 14 по плану)



Фотография 16. Холл (помещение 25 по плану)



Фотография 17. Коридор (помещение 26 по плану)



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



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



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



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



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

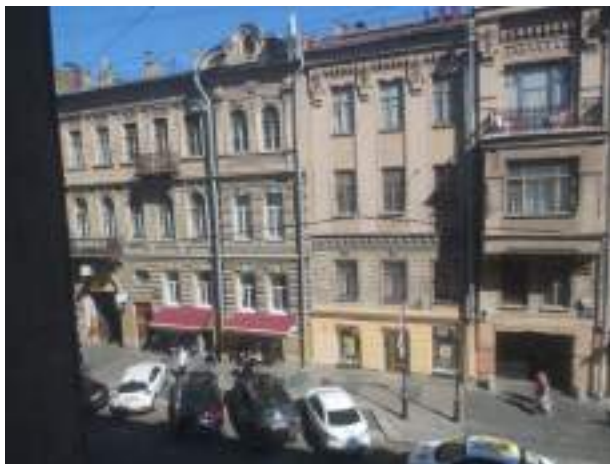




Фотография 23. Помещение без ремонта (помещение 35 по плану)



Фотография 24. Вид из окон во двор



Фотография 25. Вид из окон на улицу Рубинштейна



Фотография 26. Вид из окон на улицу Рубинштейна

### **9.1. Позиционирование объекта оценки**

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

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

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



## 10. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

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

#### Главные выводы из анализа социально-экономического развития за январь-май 2020 года:

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

Объем ВВП России за I квартал 2020 г. составил в текущих ценах 25317,7 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2019 г. составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2020 г. по отношению к ценам I квартала 2019 г. составил 99,9%.

Индекс промышленного производства в мае 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,4%, в январе-мае 2020 г. - 97,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в мае 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 92,8%, в январе-мае 2020 г. - 98,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в мае 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,9%, в январе-мае 2020 г. - 97,3%.

##### **Сельское хозяйство**

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в мае 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 358,4 млрд рублей, в январе-мае 2020 г. - 1317,4 млрд рублей.

##### **Строительство**

*Строительная деятельность.* Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 2020 г. составил 669,1 млрд рублей, или 96,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2020 г. - 2877,4 млрд рублей, или 99,3%.

*Жилищное строительство.* В мае 2020 г. возведено 325 многоквартирных домов. Населением построено 14,21 тыс. жилых домов, из них 1,6 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 48,8 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 47,2 тыс.).

В январе-мае 2020 г. возведено 2,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 84,21 тыс. жилых домов, из них 10,6 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 290,2 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 279,6 тыс.).

##### **Транспорт**

В январе-мае 2020 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2242,4 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1040,6 млрд, автомобильного - 102,1 млрд, морского - 15,7 млрд, внутреннего водного - 17,8 млрд, воздушного - 2,6 млрд, трубопроводного - 1063,6 млрд тонно-километров.

##### **Рынки товаров и услуг**

Оборот розничной торговли в мае 2020 г. составил 2257,3 млрд рублей, или 80,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2020 г. - 12553,5 млрд рублей, или 93,9%.

В мае 2020 г. оборот розничной торговли на 96,0% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,0% (в мае 2019 г. - 94,7% и 5,3% соответственно).

В мае 2020 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 55,4%, непродовольственных товаров - 44,6% (в мае 2019 г. - 48,8% и 51,2% соответственно).

##### **Внешняя торговля**

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России<sup>1</sup> (по методологии платежного баланса), в апреле 2020 г. составил (в фактически действовавших ценах) 40,7 млрд долларов США (3061,6 млрд рублей), в том числе экспорт - 23,5 млрд долларов (1765,3 млрд рублей), импорт - 17,2 млрд долларов (1296,3 млрд рублей).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России<sup>2</sup>, в апреле 2020 г. составил 40,3 млрд долларов США. Экспорт составил 23,7 млрд долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 20,9 млрд долларов, в государства-участники СНГ - 2,8 млрд долларов. Импорт составил 16,6 млрд долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 15,0 млрд долларов, из государств-участников СНГ - 1,6 млрд долларов.

Сальдо торгового баланса в апреле 2020 г. сложилось положительное, 6,2 млрд долларов (в апреле 2019 г. - положительное, 14,6 млрд долларов).

---

<sup>1</sup> - Информация представлена по состоянию на 11 июня 2020 года.

<sup>2</sup> - Данные ФТС России представлены по состоянию на 10 июня 2020 г. и включают данные таможенной статистики внешней торговли и данные взаимной торговли со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС).

Товарооборот России со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС), по данным ФТС России, в январе-апреле 2020 г. составил (в фактически действовавших ценах) 14,5 млрд долларов США (989,7 млрд рублей), в том числе экспорт - 9,2 млрд долларов (630,3 млрд рублей), импорт - 5,3 млрд долларов (359,4 млрд рублей).

Сальдо торгового баланса в январе-апреле 2020 г. сложилось положительное, 4,0 млрд долларов (в январе-апреле 2019 г. - положительное, 5,6 млрд долларов).

### **Демография организаций<sup>3</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 мае 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,2%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,5%.

В мае 2020 г. в 11 субъектах Российской Федерации прирост потребительских цен составил 0,5% и более. В наибольшей степени в Республике Калмыкия - 0,8% и республиках Адыгея и Коми - 0,7%.

В Москве цены выросли за месяц на 0,5%, в Санкт-Петербурге - на 0,1% (с начала года - прирост цен составил 1,9% и 2,5% соответственно).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в мае 2020 г. составил 100,3%, с начала года - 101,6% (в мае 2019 г. - 100,3%, с начала года - 101,9%).

В мае 2020 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,2% (в мае 2019 г. - на 0,4%).

Цены на непродовольственные товары в мае 2020 г. выросли на 0,3% (в мае 2019 г. - на 0,2%).

Цены и тарифы на услуги в мае 2020 г. увеличились на 0,5% (в мае 2019 г. - на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце мая 2020 г. составила 16636,3 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,4% (с начала года - на 2,6%).

#### *Цены производителей*

Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2020 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 97,2%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в мае 2020 г., по предварительным данным, составил 99,8%.

### **Финансы**

#### *Государственные финансы*

Доходы федерального бюджета в январе-апреле 2020 г. составили 34,0% от прогнозируемого на 2020 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов" от 02.12.2019 № 380-ФЗ.

Процентные платежи (обслуживание государственного и муниципального долга) в январе-апреле 2020 г. составили 254,5 млрд рублей, их удельный вес в общем объеме произведенных расходов федерального бюджета составил 3,8%.

Профицит федерального бюджета в январе-апреле 2020 г. сложился в сумме 246,7 млрд рублей.

Поступление нефтегазовых доходов в федеральный бюджет в январе-апреле 2020 г. составило 2222,5 млрд рублей, в том числе налог на добычу полезных ископаемых в виде углеводородного сырья - 1679,6 млрд рублей, вывозные таможенные пошлины на нефть сырую, газ природный и товары, выработанные из нефти - 497,3 млрд рублей, налог на дополнительный доход от добычи углеводородного сырья - 89,1 млрд рублей, акциз на нефтяное сырье, направленное на переработку - (-43,5) млрд рублей.

Совокупный объем средств Фонда национального благосостояния на 1 мая 2020 г. составил 12405,8 млрд рублей и по сравнению с 1 апреля 2020 г. сократился на 3,5%.

#### *Налоговая статистика*

В январе-апреле 2020 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 6616,4 млрд рублей (91,1% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 343,4 млрд рублей (4,7%), местных - 66,8 млрд рублей (0,9%), налогов со специальным налоговым режимом - 233,4 млрд рублей (3,2%).

Задолженность по налогам, сборам, пеням, налоговым санкциям в бюджетную систему Российской Федерации (включая задолженность по единому социальному налогу, платежам в государственные внебюджетные фонды, по страховым взносам) на 1 мая 2020 г. составила 750,0 млрд рублей.

---

<sup>3</sup> - Исключая филиалы, представительства и другие обособленные подразделения.

### *Финансовая деятельность организаций*

В январе-апреле 2020 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 2509,1 млрд рублей (33,5 тыс. организаций получили прибыль в размере 5132,9 млрд рублей, 19,4 тыс. организаций имели убыток на сумму 2623,8 млрд рублей).

В январе-апреле 2020 г., по оперативным данным, доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 3,7 процентного пункта и составила 36,7%.

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

На конец апреля 2020 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций, по оперативным данным, в целом по России составила 118335,4 млрд рублей, из нее просроченная - 4519,8 млрд рублей, или 3,8% от общей суммы задолженности (на конец апреля 2019 г. - 3,7%, на конец марта 2020 г. - 3,8%).

Кредиторская задолженность в целом по России на конец апреля 2020 г., по оперативным данным, составила 53384,4 млрд рублей, из нее просроченная - 3845,5 млрд рублей, или 7,2% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец апреля 2019 г. - 7,2%, на конец марта 2020 г. - 7,4%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец апреля 2020 г., по оперативным данным, составила 64951,0 млрд рублей, в том числе просроченная - 674,3 млрд рублей, или 1,0% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец апреля 2019 г. - 0,9%, на конец марта 2020 г. - 1,0%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец апреля 2020 г., по оперативным данным, составила 48854,2 млрд рублей, из нее просроченная - 2994,5 млрд рублей, или 6,1% от общего объема дебиторской задолженности (на конец апреля 2019 г. - 5,9%, на конец марта 2020 г. - 5,7%).

#### *Денежно-кредитная система*

По данным Банка России, объем денежной массы (M2) на 1 мая 2020 г. составил 52951,7 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 мая 2019 г. на 14,0%, по сравнению с 1 апреля 2020 г. - на 1,2% при увеличении потребительских цен на 3,1% и 0,8% соответственно.

*Состояние системы кредитных организаций.* Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 июня 2020 г. составило 428 единицы и сократилось по сравнению с 1 июня 2019 г. - на 39 организаций, по сравнению с 1 мая 2020 г. - на 5 организаций.

Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 1 мая 2020г. составила 11412,3 млрд рублей и по сравнению с 1 мая 2019 г. увеличилась на 16,0%, по сравнению с

1 апреля 2020 г. снизилась на 4,7%; сумма бюджетных средств и средств внебюджетных фондов на счетах составила 57,7 млрд рублей и увеличилась по сравнению с 1 мая 2019 г. в 1,8 раза, по сравнению с 1 апреля 2020 г. - на 7,5%.

Объем кредитов, депозитов и прочих размещенных средств, предоставленных организациям, физическим лицам и кредитным организациям (в рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на 1 мая 2020 г. составил 69641,3 млрд рублей.

*Рынок государственных ценных бумаг.* По данным Банка России, объем государственных ценных бумаг на конец мая 2020 г. составил 9607,7 млрд рублей и увеличился по сравнению с соответствующей датой 2019 г. на 17,5%, по сравнению с концом апреля 2020 г. увеличился на 1,6%.

*Валютный рынок.* По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 июня 2020 г. составили 566,1 млрд долларов США и по сравнению с 1 июня 2019 г. увеличились на 14,3%, по сравнению с 1 мая 2020 г. изменения незначительны.

### **Уровень жизни населения**

*Заработная плата.* Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2020 г. составила 49306 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 1,0% (в январе-апреле 2020 г. - на 6,7%).

*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 июня 2020 г. составила 2416 млн рублей.

В связи со сложившейся санитарно-эпидемиологической ситуацией отдельные организации полностью в апреле и мае 2020 г. прекратили деятельность и не имели возможности представить отчетность. Темпы роста по сравнению с предыдущим периодом не рассчитаны в связи с неполной сопоставимостью.

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 июня 2020 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2020 году, приходится 981 млн рублей (40,6%), в 2019 г. - 614 млн рублей (25,4%), в 2018 г. и ранее - 821 млн рублей (34,0%).

## Занятость и безработица

*Численность рабочей силы*, по оценке с использованием предварительных итогов выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в мае 2020 г. составила 74,5 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В апреле 2020 г. в общей численности занятого населения 32,3 млн человек, или 46,0% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,3 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в апреле 2020 г. составило 33,6 млн человек и было больше, чем в апреле 2019 г., на 197 тыс. человек, или на 0,6%.

*Безработица*. В мае 2020 г., по оценке с использованием предварительных итогов выборочного обследования рабочей силы, 4,5 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,1% 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, 2,1 млн человек, в том числе 1,9 млн человек получали пособие по безработице.

## Демография

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 мая 2020 г. составила 146,6 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 120,9 тыс. человек, или на 0,1% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 51,2 тыс. человек, или на 0,04%). Миграционный прирост на 24,6% компенсировал естественную убыль населения.

Таблица 4

Основные экономические и социальные показатели

	Годовая 2020 г.	В % к Годовая 2019 г.	Годовая изменение 2019 г. в % к Годовая 2018 г.
Наличие внутреннего продукта млрд. рублей	25317,7 <sup>1)</sup>	101,6	100,4
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	3889,7	101,2	100,9
Роль внебюджетных источников финансирования		98,8 <sup>2)</sup>	98,4 <sup>3)</sup>

1) Данные по оценке  
2) Оценка  
3) По предварительным данным

	Май 2020 г.	В % к		Изменение 2020 г. к % к январю 2019 г.	Среднемесячно		
		январь 2019 г.	апрель 2019 г.		апрель 2019 г.	апрель 2019 г.	апрель 2019 г. в % к январю 2018 г.
Индекс промышленного производства		99,4	94,5	97,6	99,9	97,5	102,2
Производство сельского хозяйства, млрд. рублей	358,4	103,2	111,6	103,0	100,9	111,6	101,0
Грузооборот, транзитом, морот-км в том числе эксплуатационного транспорта	432,1	99,5	96,4	94,6	101,0	100,4	102,1
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	2251,3	88,8	106,7	93,9	101,9	101,5	102,2
Объем платных услуг, включая, млрд. рублей	318,3	89,5	99,1	83,4	99,0	98,1	99,4
Индекс потребительских цен		103,0	100,3	102,7	105,1	100,3	105,2
Индекс цен производителей промышленных товаров		85,9	97,2	94,0	108,6	101,8	109,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,5 <sup>1)</sup>	132,7	105,3	107,8	94,3	95,7	94,4
Численность официально зарегистрированных безработных по данным Роструда, млн человек	2,1	82,8 <sup>2)</sup>	103,5	102,3	106,3	95,0	102,4

1) Оценка с использованием предварительных итогов выборочного обследования рабочей силы  
2) Оценка

	Январь 2020 г.	В % к		Изменение 2020 г. к % к январю 2019 г.	Среднемесячно		
		январь 2019 г.	апрель 2020 г.		апрель 2019 г.	апрель 2019 г.	апрель 2019 г. в % к январю 2018 г.
Внешнеторговый оборот млрд. долларов США	48,7	89,3	81,2	84,9	103,1	101,3	100,2
в том числе: экспорт товаров	23,5	64,0	79,3	79,9	101,9	99,0	101,3
импорт товаров	17,2	78,1	84,9	93,9	105,2	105,3	99,1
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, покупательная, рублей	49506	101,0	96,5	106,7	108,4	105,5	107,0
розничная		98,0	85,7	104,0	103,1	105,2	101,7

Источник информации: Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации,  
[https://www.gks.ru/storage/mediabank/oper-05-2020\(1\).pdf](https://www.gks.ru/storage/mediabank/oper-05-2020(1).pdf)

### **Тенденции экономического развития**

Согласно опубликованному Всемирным банком «Докладу об экономике России» (6 июля 2020: 43-й выпуск Доклада об экономике России), пандемия COVID-19 спровоцировала глубокий спад в мировой экономике. Мировое промышленное производство испытало сильнейшее падение со времени глобального финансового кризиса. Цены на нефть – крупнейшую статью российского экспорта – резко упали с начала года, а спрос на нефть по итогам 2020 года, как ожидается, сократится на беспрецедентные 8%.

В первом квартале 2020 года ВВП зоны евро – крупнейшего торгового партнера России – сократился на 13,6% в годовом выражении, что стало самым сильным падением за все время существования ЕС. ВВП Китая – второго по величине торгового партнера России – в первом квартале 2020 года упал на 6,8%, хотя в настоящее время китайская экономика вышла на траекторию хрупкого восстановления.

Россия движется к рецессии: в 2020 году в большинстве секторов зафиксирован отрицательный рост. В обрабатывающем секторе сокращение составило 10%, при этом отмечается серьезное негативное воздействие на производство металлов и транспортных средств. Добыча полезных ископаемых упала на 3,2%.

В результате пандемии COVID-19 произошло сокращение доходов бюджета и ослабление рубля. За пять месяцев 2020 года федеральный бюджет показал дефицит в размере 406,6 млрд. рублей по сравнению с профицитом в размере 1283,3 млрд. рублей за аналогичный период 2019 года. На фоне снижения аппетита инвесторов к рисковым активам на мировых финансовых рынках, дополнительно усугубившегося обвалом цен на нефть, курс рубля с начала 2020 года упал на 11%.

Российские банки вошли в кризис, располагая достаточными буферами капитала и комфортным объемом ликвидности. Однако, как ожидается, и без того большая доля проблемных кредитов (около 10%) может вырасти еще больше из-за ухудшения финансового положения домохозяйств и предприятий на фоне ослабления экономической активности и роста безработицы.

В мае 2020 года уровень безработицы вырос до 6,1% по сравнению с 4,5% годом ранее. Этот рост соответствует увеличению численности безработных примерно на 1,1 млн. человек. Количество зарегистрированных безработных увеличилось на 1,4 млн. человек и достигло 2,3 млн. человек в мае 2020 года.

Как и во многих странах, пандемия существенно влияет на уровень жизни людей, включая такие сферы, как школьное обучение, медицинские услуги и мобильность. В краткосрочной перспективе сильнее всего оказались затронуты люди, занятые в розничной торговле, туристической отрасли, индустрии гостеприимства и индустрии развлечений, - из-за введенного режима самоизоляции и ограниченной возможности работать в удаленном формате.

Вслед за краткосрочными воздействиями могут наступить более глубокие среднесрочные и долгосрочные последствия. Отрасли, первоначально не затронутые пандемией (например, сельское хозяйство), могут испытать негативное воздействие на более поздних этапах, если восстановление производства на полную мощность окажется затруднительным из-за сбоев во внутренней логистике и международной торговле или из-за ужесточения финансовых условий. А медицинским учреждениям, работающим в режиме чрезвычайной перегрузки, возможно, придется готовиться к будущему повышенному спросу в связи с отложенным лечением и на случай возможной повторной вспышки инфекции.

### **Принятые Россией антикризисные меры**

Благодаря политике, направленной на достижение макрофискальной стабильности, и накоплению буферных резервов правительству удалось реализовать эффективные меры стабилизации. Введенный в 2014 году плавающий курс рубля смягчил шоки, вызванные внешними потрясениями. В марте 2020 года, когда резкое падение цен на нефть и отток капитал из стран EMDE привели к сильному обесценению рубля, продажа валюты в рамках бюджетного правила позволила стабилизировать валютный рынок. С марта до начала июля 2020 года Банк России продал в рамках бюджетного правила 13,2 млрд долларов США. Кроме того, Банк России разработал механизм продажи валюты в том случае, если цена нефти Urals, эталонного сорта российской нефти, упадет ниже 25 долларов США за баррель. Общий объем продажи валюты ограничивается 30,4 млрд долларов США (средства, полученные в результате продажи акций Сбербанка). Банк России продает валюту, чтобы компенсировать выпадающие доходы экспортеров нефти, газа и нефтепродуктов. По состоянию на 4 июля Банк России продал на валютном рынке 4,3 млрд долларов США (около 300 млрд рублей), используя средства, полученные от продажи акций Сбербанка.

Банк России перешел к стимулирующей денежно-кредитной политике. Банк России снизил ключевую ставку с 6,25% в феврале до рекордно низкого уровня, равного 4,5%, в июне. Он также реализует ряд дополнительных мер, таких, как установление льготных ставок рефинансирования, предоставление определенных видов кредитов на льготных условиях, отсрочка введения более строгих правил и снижение регуляторной и надзорной нагрузки на финансовые учреждения. Кроме того, Банк России создал механизм по поддержке кредитования субъектов малого и среднего бизнеса с установленным совокупным лимитом в размере 500 млрд рублей и утвердил меры, смягчающие требования к уровню ликвидности для системно значимых кредитных организаций.

Наряду с этим, Банк России объявил о реализации мер, направленных на сохранение доступности услуг страхования, а также на поддержание профессиональных участников рынка ценных бумаг, торгово-клиринговой инфраструктуры и участников рынка коллективных инвестиций. В качестве поддержки граждан, пострадавших в результате кризиса, вызванного COVID-19, Банк России разрешил банкам и микрофинансовым организациям

реструктурировать их задолженность, не назначать пени и штрафы по кредитам и не обращать взыскание на предоставленный ими залог.

Объем объявленного российским правительством пакета мер бюджетной поддержки в размере 4,0% ВВП, не выходит за рамки бюджетного правила. Запланированные меры предусматривают финансирование дополнительных расходов, предоставление гарантий и отсрочек по уплате налогов, а также перераспределение средств между категориями расходов. В сочетании с мерами Банка России эти меры, в целом, аналогичны мерам, применяемым в других странах, и включают финансирование здравоохранения, поддержку занятости, предоставление краткосрочной ликвидности, обеспечение бесперебойного функционирования финансовых рынков и стабильности обменного курса, а также предоставление кредитной поддержки.

	Млрд руб.	% ВВП
Меры в области здравоохранения и санитарно-эпидемиологические меры	245.8	0.3%
Население	665.9	0.7%
Включая самозанятых	9.6	0.01%
Крупные компании, МСП, индивидуальные предприниматели и некоммерческие организации (НКО)	2,590	2.7%
Регионы	373	0.4%
<b>ИТОГО</b>	<b>3,876</b>	<b>4.0%</b>

Источник: Правительство РФ, Министерство Финансов РФ, оценки сотрудников ВБ

### Экономический прогноз

Хотя прогнозы сопряжены с высоким уровнем неопределенности, в рамках базового сценария прогнозируется сокращение ВВП России в 2020 году на 6%, что станет самым сильным спадом за последние 11 лет. Если ограничительные меры будут полностью сняты во второй половине 2020 года, экономика может перейти к умеренному восстановлению. Ожидается, что определенный положительный импульс будет перенесен на 2021 год, в результате чего ВВП вырастет на 2,7% и далее ускорится до 3,1% в 2022 году.

Ожидается, что по мере снижения неопределенности основным фактором восстановления экономики будет потребление домохозяйств, а инвестиции в 2021 году вырастут примерно на 3%. Однако даже при предстоящем положительном росте ВВП темпы роста в 2022 году едва достигнут уровней, отмечавшихся до пандемии.

Бюджет расширенного правительства в 2020-2022 годах, как ожидается, станет дефицитным. С учетом падения цен на нефть ниже цены отсечения бюджетного правила, равной 42,4 доллара США за баррель, прогнозируется, что в 2020-2022 годах консолидированный бюджет будет сведен с дефицитом в размере 7,2%, 1,6% и 0,5% ВВП соответственно.

Риски для российской экономики следующие: более затяжной характер пандемии с продлением ограничительных мер; медленное и неполное восстановление мировой экономики; дальнейшее падение цен на сырьевые товары; длительное воздействие на положение домохозяйств и предприятий; разрывы глобальных цепочек создания добавленной стоимости. Пандемия может усугубить ранее существовавшие проблемы финансового сектора. При развитии более неблагоприятного сценария ВВП России может сократиться на 9,6% в 2020 году и восстановиться лишь на 0,1% в 2021 году.

### Прогноз объема ВВП в 2022 году относительно уровней, отмечавшихся до начала пандемии



Источник: Росстат, расчеты сотрудников Всемирного банка.

Источник информации: Доклад об экономике России (6 июля 2020: 43-й выпуск),  
<http://pubdocs.worldbank.org/en/483351593984893149/RUS-RER43-July5.pdf>

## **10.2. Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области в январе-мае 2020 года**

### **Оборот организаций**

Оборот организаций в январе-мае 2020 года составил в Санкт-Петербурге 4,9 трлн. рублей, что составило 92,0% к уровню соответствующего периода прошлого года. В Ленинградской области – 1,0 млрд. руб., на 7,2% меньше прошлогоднего значения за такой же период. 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-мае 2020 года по сравнению с январем-маем 2019 года составил 96,1%. При этом в Обрабатывающих производствах зафиксировано снижение на 5,7%, в Обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционирование, воздуха наблюдалось снижение на 1,3%. В добыче полезных ископаемых отмечен рост на 10,0% к уровню соответствующего периода прошлого года, в Водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – рост на 6,1%.

Среди обрабатывающих производств, на долю которых приходилось 74,2% промышленности города, наибольший спад наблюдался производство автотранспортных средств, прицепов, полуприцепов (на 29%), электрического оборудования – на 19%, машин и оборудования – на 17%, компьютеров, электронных и оптических изделий – на 10%, готовых металлических изделий – на 8%. Положительную динамику производства за период сохранилась удалось сохранить лишь в девяти классах обрабатывающих производств из 23, участвующих в расчете ИПП.

В Ленинградской области индекс промышленного производства в январе-мае 2020 года по сравнению периодом прошлого года составил 97,4%. В Обрабатывающих производствах, доля которых в промышленности составила 73,2%, наблюдалось снижение на 0,7%, в Обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционирование, воздуха наблюдалось – на 10,0%. При этом в Добыче полезных ископаемых и в Водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений, удалось сохранить положительную динамику индекса за период (на 9,0% и 6,7% соответственно).

В области не удалось сохранить положительную динамику в обрабатывающих производствах, на которые приходилось 73,2% промышленности, вследствие существенного спада в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 40%, прочих транспортных средств и оборудования – на 24, машин и оборудования – на 21, резиновых и пластмассовых изделий – на 17, в обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки – на 13%.

### **Строительство и инвестиции**

Объем работ по виду деятельности “строительство” в январе-мае 2020 года по сравнению с аналогичным периодом 2019 года увеличился в Санкт-Петербурге на 3,9% и составил 158,1 млрд. рублей; в Ленинградской области уменьшился на 7,4%, и составил 72,2 млрд. рублей.

На конец мая 2020 года общий объем заказов (контрактов) на проведение строительного подряда организациями (без субъектов малого предпринимательства) в последующие периоды составил 19,1 млрд. рублей в Санкт-Петербурге и 44,1 млрд. рублей в Ленинградской области.

Организациями различных видов деятельности в январе-мае 2020 года выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ в Санкт-Петербурге на 115,4 млн. рублей, в Ленинградской области на 68,3 млн. рублей.

Ввод в действие жилых домов в январе-мае текущего года по сравнению с соответствующим периодом прошлого года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области уменьшился на 1,8% и 33,1% соответственно, и составил 479,1 тыс. кв. м жилой площади в городе, 746,9 тыс. кв. м. в области с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства (без учета жилых домов, построенных на участках для садоводства ввод составил 723,7 тыс. кв. м).

Ввод в действие жилых домов, построенным населением за счет собственных и привлеченных средств, в Санкт-Петербурге уменьшился на 73,8% и составил 39,8 тыс. кв. м. В Ленинградской области – ввод составил 340,8 тыс. кв. м, в том числе без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, 317,5 тыс. кв. м, что на 0,2% меньше, чем в январе-мае 2019 года

Лидерами по вводу жилых домов в Санкт-Петербурге являются Приморский район – 113,5 тыс. кв. м, Московский район – 83,4 тыс. кв. м, в Ленинградской области – Всеволожский район – 390,9 тыс. кв. м. и Гатчинский район – 129,1 тыс. кв. м, из которых 100% приходится на индивидуальное жилищное строительство.

В январе-мае 2020 за счет нового строительства и реконструкции в Санкт-Петербурге введены в действие 54 производственные мощности и объекта социальной инфраструктуры, в том числе Общеобразовательные организации на 1100 ученических мест. В Ленинградской области введены в действие 70 объектов, в том числе Капитальные гаражи на 400 машиномест.



### **Транспортировка и хранение, деятельность в сфере телекоммуникаций**

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства) в январе-мае 2020 года составил 299,5 млрд. рублей и в действующих ценах уменьшился по сравнению с январем-маем 2019 года на 1,2%. В Ленинградской области объем таких услуг составил 82,9 млрд. рублей и увеличился на 4,0%.

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе-мае текущего года составил 54,4 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-маем 2019 года на 10,3%. В Ленинградской области объем телекоммуникационных услуг составил 0,9 млрд. рублей и уменьшился на 5,5%.

### **Цены**

В январе-мае 2020 года индекс потребительских цен (ИПЦ) в Санкт-Петербурге составил 102,5% (в январе-мае 2019 года – 102,7%). Темпы роста цен в текущем году на продовольственные товары составили 104,7 (в январе-мае 2019 года – 104,4%), непродовольственные товары, соответственно, – 101,3 (101,4), на платные услуги населению – 101,7% (102,1%).

В Ленинградской области индекс потребительских цен в январе-мае 2020 года составил 102,0% (в январе-мае 2019 года – 102,1%). Прирост цен на продовольственные товары составил 3,9% (в январе-мае 2019 года – 2,8%), на непродовольственные товары – 0,9 (1,0), платные услуги населению стали дороже на 0,8% (2,4%).

В мае текущего года ИПЦ в городе составил 100,1%, в области – 100,2%.

### **Потребительский рынок**

В январе-мае 2020 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года оборот оптовой торговли уменьшился в городе на 6,2 %, в области на 16,8%. Оборот розничной торговли снизился в городе на 6,8%, в области увеличился на 2,9%. Оборот общественного питания в городе снизился на 26,2%, в области 28,2%.

### **Рынок труда**

В апреле 2020 года по сравнению с апрелем 2019 года средняя численность работников в организациях (без субъектов малого предпринимательства) увеличилась в Санкт-Петербурге на 2,2%, в Ленинградской области – на 3,7%.

Численность официально зарегистрированных безработных с мая 2019 года по май 2020 года увеличилась как в городе, так и в области в 5,5 раза. Уровень зарегистрированной безработицы на конец мая 2020 года составил в Санкт-Петербурге 2,4%, в Ленинградской области 2,0% к численности рабочей силы (на конец мая 2019 года, как в городе, так и в области – 0,4%).

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

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за апрель 2020 года, составила в городе 62298 рублей, в области – 47185 рублей. Реальная заработная плата по сравнению с апрелем 2019 года снизилась в городе на 8,7%, в области – на 3,1%.

Просроченная задолженность по заработной плате по состоянию на 1 июня 2020 года составила в Санкт-Петербурге 79,3 млн. рублей, в Ленинградской области – 21,2 млн. рублей. По сравнению с 1 мая 2020 года объем задолженности составил в городе 84,6%, в области – 109,2% и по сравнению с 1 июня 2019 года, соответственно, 92,3% и 58,4%.

### **Демография**

За январь-апрель 2020 года численность населения в Санкт-Петербурге увеличилась на 2,1 тыс. человек, в Ленинградской области – на 4,1 тыс. человек и по предварительной оценке на 1 мая 2020 года в городе она составила 5400,2 тыс., в области – 1880,0 тыс. человек.

Число родившихся на 1000 человек населения, по сравнению с соответствующим периодом 2019 года, в Санкт-Петербурге уменьшилось на 5,7%, в Ленинградской области – на 8,1%, смертность в городе сократилась на 1,7%, в области увеличилась на 1,5%.

За январь-апрель 2020 года смертность превысила рождаемость в городе на 17,9% (в январе-апреле 2019г. – на 12,0%), в области – в 1,9 раза (в январе-апреле 2019г. – в 1,8 раза).

По сравнению с аналогичным периодом 2019 года число зарегистрированных браков в городе уменьшилось на 11,3%, в области – на 6,5%, количество разводов в городе и в области сократилось соответственно, на 16,3% и 22,0%.

Источник информации: Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области,  
[https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/PRESS\\_052020.pdf](https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/PRESS_052020.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:

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

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

##### *Эконом-класс*

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

##### *Комфорт-класс*

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

##### *Бизнес-класс*

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

м. Часто наличие пентхаусов, двухуровневых квартир. Предусмотрена возможность зонирования квартиры на гостевое пространство и места для отдыха. Возможно наличие балконов и лоджий большой площади для организации зимних садов. Наличие не менее 2 санузлов в квартирах 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

С января по март произошла девальвация рубля. Поэтому многие инвесторы стали вкладывать средства в недвижимость – это показывает увеличение спроса на недвижимость в конце марта более чем в два раза.

В апреле-мае 2020 года произошел "провал" по сделкам не только найма-аренды, но и купли-продажи. Кто-то из продавцов снял объекты с продажи опасаясь заражения, некоторые покупатели так же отложили покупку из-за тех же опасений быть зараженными. Некоторые покупатели отложили покупки в результате финансовой неопределенности, так как кто-то потерял работу, кому-то снизили заработную плату. Тем не менее активность не упала до нуля.

Были люди, которые не останавливали процесс продажи-покупки недвижимости. Большая часть из них это те, кто начал сделки по продаже своих объектов со встречной покупкой.

Так же оформление сделок остановилось из-за закрытия МФЦ на посещение. В результате чего личная подача документов на регистрацию сделок стала невозможна. В электронном виде количество поданных документов естественно увеличилось.

Со слов Росреестра, количество электронных регистраций увеличилось на 43% по отношению к тому же периоду 2019 года, составив 62 518 (в 2019 – 43 769). И это понятно. Когда нужно делать сделку будешь искать любые законные способы ее зарегистрировать.

Ярким показателем стагнации на рынке недвижимости является количество выданной ипотеки. По официальным данным количество выданной ипотеки в Петербурге в апреле сократилось на 59% по отношению к марту. По словам президента Санкт-Петербургской палаты недвижимости Дмитрия Щегельского, во втором квартале 2020 года в Санкт-Петербурге количество сделок на вторичке упало на 50%.

Июнь не отметился особым всплеском активности покупателей. По некоторым объектам количество звонков в период карантина было больше, чем после его снятия. Возможно, что у людей во время самоизоляции было много свободного времени для серфинга по интернету.

Застройщики с января по март поднимали цены. В апреле-мае давали скидки. Хотя глобальных скидок не было: имели место акции, направленные на развитие нотариальных сделок, а также сделок с электронной цифровой подписью. С 1 июня застройщики стали снова поднимать цены.

Ноябрь, декабрь, январь, февраль и март были очень положительными с точки зрения спроса на недвижимость, а рост цен шел около 20 месяцев подряд. Сейчас, по мнению экспертов, пойдет плавное восстановление спроса. Для этого появились дополнительные стимулы. Например, ипотечная ставка на первичку 6% (есть даже 5,8%).

Отсюда идет разделение рынка недвижимости. Первая волна разделения была в 2014 году, лишь тогда началась глобальная застройка за КАД. Особенно это было заметно как раз на петербургском рынке, который является «более вторичным», чем московский. Тогда фактор субсидированной ипотеки повлиял на перемещение спроса от рынка вторички к рынку первички. Это и понятно: властям нужны налоги. Вторичка – это рынок не всегда налогооблагаемый. Застройщик же – это крупный налогоплательщик. К тому же есть необходимость глобально поддерживать эту отрасль. Соответственно, вторичный рынок и рынок переуступок от физических лиц будет, конечно, отставать, потому что восемь-девять покупателей из десяти – это ипотечники.

Самый выгодный рынок сейчас – переуступки от юридических лиц, на которые распространяется госпрограмма-2020 со ставкой 6%. Переуступки от физических и юридических лиц продаются дешевле, чем квартиры от застройщика. Застройщики будут постепенно поднимать цены, тем более что параллельно идет реформа – ввод эскроу-счетов, из-за них застройщики не смогут снизить цены, даже если продаж не будет.

Что касается вторички, расслоение по-прежнему идет. Вторичный рынок делится на старую и новую вторичку. По мнению экспертов, спрос на новую будет достаточно высоким, потому что на себе люди экономить не захотят, тем более с такими дешевыми ставками. Первичный рынок делится на рынок застройщика и рынок переуступок. Сейчас переуступки разделились на переуступки от физлиц, где ставка 8% годовых, и переуступки от юрлиц, где, при значительном дисконте от цены застройщика, мы получаем еще и дешевую ставку по госпрограмме. Рынок застройщика однозначно пойдет вверх, рынок переуступок будет соизмерим с рынком новой вторички. Разница между ценой рынка застройщика и ценой продавца-физлица будет еще сильнее. Уже в июле-августе эксперты ожидают повышение цен от застройщиков.

По мнению ведущего брокера агентства недвижимости «ОГКР» Константин Калайда, ситуация на вторичном рынке жилья будет отражать то, что происходит на первичном рынке, но только через определенное время. Если застройщики начнут массово поднимать цены на свои квартиры, то это может стимулировать покупателей активнее искать объекты на вторичном рынке. В свою очередь, растущий спрос приведет к росту стоимости жилья.

При этом эксперт отметил, что спрос на новую вторичку выше, поэтому собственники квартир, расположенных в старых домах, вынуждены снижать цены для привлечения покупателей. Хотя это присутствует не во всех локациях. Например, это правило не работает для тех мест, где объем нового строительства был и остается на невысоком уровне.

Продавцы жилья на вторичном рынке понимают, что с окончанием изоляции на рынок вернутся далеко не все покупатели, а лишь те из них, кто уверен в надежности своей подушки безопасности.

По словам генерального директора федерального портала «Мир квартир» Павла Луценко, остальные покупатели либо уйдут вслед за льготной ипотекой на рынок новостроек, либо отложат покупку до лучших времен. При этом в сегменте останутся «альтернативщики», которым надо не только купить, но и продать, вот они-то и будут удерживать цены от обрушения.

С началом пандемии спрос на вторичном рынке жилья Петербурга просел процентов на 80. Однако уже с конца мая начал свое восстановление. Вроде бы все стало налаживаться. Правда есть мнение, что платежеспособный спрос к концу лета все-таки иссякнет и цены, еще вчера топтавшиеся на месте, пойдут вниз.

По мнению заместителя генерального директора АН «Итака» Валерия Лазугина, весь отложенный спрос, копившийся во второй половине прошлого и начале текущего года, был реализован в феврале и марте. С началом пандемии и введением ограничительных мер спрос на вторичную недвижимость упал. Люди меньше стали брать ипотеку в связи с нестабильной ситуацией, отсутствием уверенности в завтрашнем дне, боязнью потерять работу. Чаше стали встречаться клиенты с невыплаченной ипотекой – такие продавцы хотят быстрее продать и готовы активнее снижать цену, хотя и постепенно.

По словам президента Санкт-Петербургской палаты недвижимости Дмитрия Щегельского, общее состояние рынка недвижимости можно назвать живым. Интерес есть к недвижимости любого класса, от комнаты в общежитии до элитки. Цены на недвижимость сильно не двигаются ни вверх, ни вниз. Отложенный спрос, сформировавшийся за март-апрель, потихоньку начинает реализовываться начиная с 12 мая. Многим надоело сидеть дома, видя неопределенность сроков этого состояния. За лето отложенный спрос реализуется, и осенью мы будем наблюдать снижение покупательной способности населения, что должно привести к началу движения цен вниз. Вначале это произойдет на вторичке, потом начнет затрагивать первичку.

По данным Knight Frank St Petersburg, сейчас в Петербурге в продаже находится 121,7 тыс. кв.м премиального жилья (год назад было 164 тыс.). При этом за первые полгода объем сделок с ним составил 27,2 тыс. кв.м против 22,6 тыс. в январе–июне 2019 г. Таким образом, за прошедший год предложение сократилось более чем на четверть, а продажи, напротив, увеличились на 20,4%.

Как говорят эксперты, если спрос не снизится, а девелоперы не начнут активно выводить на рынок новое предложение (с чем есть сложности), то впервые за последние 10 лет покупатели столкнутся с дефицитом премиальной недвижимости.

На первичном рынке наблюдается тенденция к сокращению ассортимента элитных квартир, говорится в исследовании Knight Frank St Petersburg. Новых проектов выводится крайне мало, а реализация текущих постепенно заканчивается. "В период с января по июнь 2020 года было реализовано четыре элитных комплекса ("Монферан", "Смолярный парк", "Крестовский de lux", "Привилегия"), в которых осталось менее 5% свободных квартир", – рассказывает Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg.

На конец июня 2020 года основная доля предложения элитного жилья (55%) находилась в готовых жилых объектах или запланированных к сдаче в текущем году. За год доля предложения в элитных жилых комплексах на начальных стадиях строительства снизилась с 39% до 17%, основная причина – лимитированный вывод нового предложения в продажу.

С начала года объем предложения снизился на 10%. Это объясняется тем, что рынок в данном классе традиционно пополняется новым предложением нерегулярно, в сегменте работает ограниченное количество девелоперов. Каждый из них решает вопрос о выводе новых проектов в зависимости от реализации уже имеющегося предложения.



Источник: Knight Frank St Petersburg

Рис. 2. Динамика свободного предложения элитной жилой недвижимости

Сегодня многие девелоперские компании, реализующие проекты в высоких ценовых сегментах, заняли выжидательную позицию и не спешат выводить на рынок новые проекты, сконцентрировавшись на реализации уже запущенных. Это можно объяснить в целом складывающейся неопределенной ситуацией на рынке из-за пандемии и ее последствий. По оценке генерального директора компании «Бронка Девелопмент» Ирины Киришиной, объем нового предложения на рынке Петербурга в бизнес- и премиум классе снизился примерно на треть по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Большая часть проектов сконцентрирована в элитных локациях Петровского острова (39%) и Петроградской стороны (28%), где свободные места уже закончились.

Когда завершается освоение определенной элитной локации, девелоперы начинают рассматривать и вовлекать в оборот новые территории. Так было, например, с Крестовским островом, после "покорения" которого началось развитие проектов на Петровском острове. Но в данный момент проблема в том, что подобной локации-замены пока так и не появилось.

В Петербурге непросто найти территорию, сочетающую набор качеств для престижной жилой локации: расположение в историческом центре или непосредственно у его границ, вид на воду и зеленые насаждения, отсутствие поблизости крупных промышленных объектов, достаточная площадь.

До конца года ожидается старт продаж нескольких элитных объектов, в результате чего предложение на рынке может увеличиться примерно на 13 тыс. кв.м, но это не закроет и квартального спроса на элитное жилье, считают эксперты.

В первом полугодии 2020 года реализованы 222 премиальные квартиры средней площадью 122 кв.м. Объем спроса за первые 6 месяцев превысил аналогичный показатель прошлого года на 21%. Это обусловлено в том числе ослаблением рубля в начале года. На этот период пришлось большая часть всех сделок полугодия – 68%. Во II квартале покупатели проявили меньшую активность.

Одним из трендов 2020 года на рынке элитной жилой недвижимости стало снижение средней площади проданной квартиры до 113 кв.м (–12% за квартал), что говорит об оптимизации клиентами бюджетов.



Источник: Knight Frank St Petersburg

Рис. 3. Динамика спроса на рынке элитной жилой недвижимости

Еще одна тенденция 2020 года – увеличение спроса на дома с небольшим числом соседей. Если в 2019 году для 57% клиентов масштаб жилого комплекса не имел значения, то в 2020 г. эта доля уменьшилась на 7 п. п. Заметно возросла доля (+20 п. п.) потенциальных покупателей, желающих приобрести недвижимость в малоквартирных домах (до 50 квартир).

#### Цены на рынке жилой недвижимости

По словам президента Санкт-Петербургской палаты недвижимости Дмитрия Щегельского, цена предложения на вторичном рынке не изменилась за период самоизоляции. Продавцы действуют разнонаправленно. Кто-то повышает цену, кто-то понижает. Продавцы еще надеются, что у покупателей дела не так плохи, как казалось в апреле-мае.

По мнению генерального директора агентства «Петербургская недвижимость» Сергея Дроздова, цены на вторичном рынке в апреле и мае существенно не изменились. Однако покупают в первую очередь самое дешевое жилье: студии, однокомнатные квартиры, чаще всего в южных районах (Красносельском, Фрунзенском, Невском). Количество покупок квартир стоимостью более 8 млн. руб. заметно уменьшилось.

По данным главного аналитика Центра оценки и аналитики BN.ru Марии Бент, средняя цена предложения на вторичном рынке типовой жилой недвижимости Санкт-Петербурга к концу мая 2020 года составила 130,3 тыс. руб. за кв.м. За истекший месяц она выросла всего на 0,56%, это 729 руб. с кв.м. А с начала года – на 2,04% (или 2 600 руб. за кв.м).



Рис. 4. Динамика средней цены предложения на вторичном рынке жилья, руб./кв.м

Средние цены предложения студий и однокомнатных квартир на вторичном рынке типовой жилой недвижимости на конец мая составили 4,9 млн. руб., двухкомнатных – 8,0 млн. руб., трехкомнатных – 11,9 млн. руб.

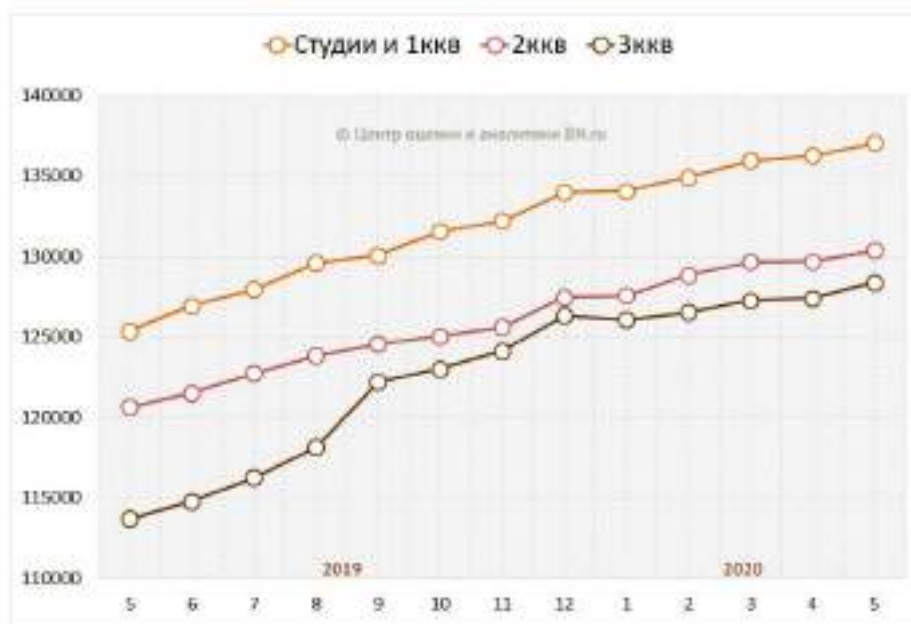


Рис. 5. Динамика средней цены предложения по типу квартир, руб./кв.м

Снижение предложения при высоком спросе уже сказалось на стоимости премиальной недвижимости. Средневзвешенная цена предложения на конец июня составила 365 тыс. рублей за 1 кв.м, что на 7% превышает показатель конца 2019 года.



Источник: Knight Frank St Petersburg

Рис. 6. Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв.м

В Knight Frank St Petersburg подсчитали, что наиболее популярным бюджетом покупки на рынке элитной недвижимости остается диапазон 20–35 млн. рублей (38% сделок). В первом полугодии покупатели стали в большей степени приобретать небольшие квартиры стоимостью менее 20 млн. рублей (+19 процентных пунктов по сравнению с первой половиной прошлого года). Одновременно увеличилась доля высокобюджетных сделок: прирост доли квартир стоимостью свыше 90 млн. рублей составил 5 п. п.

По мнению генерального директора агентства недвижимости «Невский простор» Александра Гиновкера, на цены в дальнейшем будет влиять много факторов. Так, с одной стороны, ипотека с господдержкой должна повысить спрос на новостройки, за счет которого должно произойти и повышение цен. Однако, несмотря на появление таких льготных кредитов, банки достаточно серьезно ужесточили требования к заемщикам. С другой стороны, ожидается выход на рынок определенного количества квартир, которые были приобретены в ипотеку, но покупатели по различным причинам не справились с выплатами. Ждать резкого роста или снижения цен не стоит. Изменения цен на недвижимость будут очень индивидуальны: одни объекты будут дорожать, а другие, наоборот, дешеветь.

Вторичный рынок жилья в России, обычно столь консервативный, на этот раз отреагировал на ситуацию довольно чутко, продемонстрировав готовность к снижению цен. Об этом сообщил генеральный директор федерального портала «Мир квартир» Павел Луценко. «Видимо, собственники квартир осознают, насколько серьезна ситуация в экономике, и предвидят трудности с покупательной способностью соотечественников. Они понимают, что льготная ипотека под 6,5% годовых перетянет оставшийся спрос с «вторички» на новостройки», - считает он.

По словам Павла Луценко, сейчас те владельцы жилья, которые твердо решили продать свои активы, постараются побыстрее сбыть их с рук после окончания карантина. Те же, кто не готов продавать квартиры по сниженным ценам, снимут их с продажи до лучших времен.



По мнению эксперта, если так пойдет и дальше, цены на вторичку могут упасть на 5-10% в среднесрочной перспективе и до 15-20% до конца года.

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

Таблица 5

### 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, Саперный пер., д. 12	Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 83/7	Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 52	Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 51
Расстояние до метро (мин. пешком/транспортом)	5 мин. пешком	7 мин. пешком	7 мин. пешком	5 мин. пешком	5 мин. пешком
Тип дома (материал стен)	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Этаж/этажность	3/5	2/4	5/5	5/6	2/5
Благоустройство дома	лифт	лифт	лифт	лифт	лифт
Состояние дома (год постройки)	удовлетворительное (1903 г.п., СФ)	удовлетворительное (1913 г.п., СФ)	удовлетворительное (1899 г.п., СФ)	удовлетворительное (1909 г.п., СФ)	удовлетворительное (1904 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, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС
Количество комнат	5	6	7	4	4
Общая площадь, кв.м	256,7	242,6	278,00	213,0	227,0
Наличие балкона / лоджии	отсутствует	2 балкона	балкон	балкон	отсутствует
Вид из окон	на Фурштатскую улицу и во двор	на Саперный переулок и во двор	на улицу Чайковского и во двор	на улицу Маяковского и во двор	на улицу Чайковского и во двор
Высота потолков, м	3,50	3,60	3,80	3,30	3,40
Тип санузла	2 совмещенных с/у	2 совмещенных с/у, туалет	2 совмещенных с/у, туалет	раздельный	2 совмещенных с/у
Состояние отделки	евроремонт (повышенное качество отделки)	евроремонт (повышенное качество отделки)	эксклюзивный евроремонт	эксклюзивный евроремонт	евроремонт (повышенное качество отделки)
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))	август 2020	август 2020	август 2020	август 2020	август 2020
Цена предложения за жилое помещение (НДС не облагается), руб.	50 000 000	49 000 000	55 000 000	39 500 000	38 000 000
Цена предложения 1 кв.м общей площади жилого помещения (НДС не облагается), руб.	194 780	201 979	197 842	185 446	167 401
Источник информации	Частное (тел. +7 958 773-83-63), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/1334154.html">https://emls.ru/fullinfo/1/1334154.html</a>	МК-Элит (Надежда Егорова, тел. +7 958 770-43-63), <a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/237523741/">https://spb.cian.ru/sale/flat/237523741/</a>	Представитель продавца (Юлия, тел. +7-911-923-93-80), <a href="https://www.domofond.ru/7-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt-peterburg-1353207744">https://www.domofond.ru/7-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt-peterburg-1353207744</a>	МИР КВАРТИР (тел. +7 958 773-20-09), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/706774969.html">https://emls.ru/fullinfo/1/706774969.html</a>	Недвижимость (Ирина Шихина, тел. +7 958 773-79-18), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/150868.html">https://emls.ru/fullinfo/1/150868.html</a>

По данным анализа рынка, диапазон цен предложения на аналогичные оцениваемой квартиры составляет **167-202 тыс.руб/кв.м общей площади**.

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

Таблица 6

### 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, Литейный пр., д. 61	Санкт-Петербург, ул. 7-я Советская, д. 9/20	Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 3
Расстояние до метро (мин. пешком/транспортом)	6 мин. пешком	6 мин. пешком	7 мин. пешком	12 мин. пешком	7 мин. пешком

Тип дома (материал стен)	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Этаж/этажность	3/5	4/6	3/5	4/(4+тех.этаж)	3/5
Благоустройство дома	-	лифт	лифт	лифт	-
Состояние дома (год постройки)	удовлетворительное (1898 г.п., СФ)	удовлетворительное (1913 г.п., СФ)	удовлетворительное (1871 г.п., СФ)	удовлетворительное (1902 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 (от газовых колонок)
Количество комнат	4	3	5	4	5
Общая площадь, кв.м	118,0	111,0	152,0	106,0	172,8
Наличие балкона / лоджии	балкон	балкон	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Вид из окон	во двор	во двор	во двор	во двор	на Боровую улицу и во двор
Высота потолков, м	3,20	3,50	3,00	3,00	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	чистая продажа	альтернативная продажа	чистая продажа	альтернативная продажа
Условия рынка (дата сделки (предложения))	август 2020	август 2020	август 2020	август 2020	август 2020
Цена предложения за жилое помещение (НДС не облагается), руб.	10 000 000	9 600 000	12 500 000	9 500 000	13 900 000
Цена предложения 1 кв.м общей площади жилого помещения (НДС не облагается), руб.	84 746	86 486	82 237	89 623	80 440
Источник информации	ИП Карпова (Оксана Карпова, тел. +7 958 605-00-65), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/1525694.html">https://emls.ru/fullinfo/1/1525694.html</a>	Риэлторские Услуги (Татьяна Поспелова, тел. +7 958 605-74-57), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/1594033.html">https://emls.ru/fullinfo/1/1594033.html</a>	Русский Фонд Недвижимости (Ирина Лянцева, тел. +7 958 604-72-07), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/706723785.html">https://emls.ru/fullinfo/1/706723785.html</a>	Сити-Недвижимость (Оксана Костенко, тел. +7 921 444-09-29), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/1375661.html">https://emls.ru/fullinfo/1/1375661.html</a>	Союз (Наталья Черкашенко, тел. +7 958 773-88-53), <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 **80-90 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 8-12%. 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 №6 (325), стр.126. Так, средневзвешенная ставка по кредитам, предоставленным нефинансовым организациям в апреле 2020г. (последние данные, ближайшие к дате оценки) находится на уровне 8,55% годовых в рублях<sup>4</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.

<sup>4</sup> - Источник: [http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/28003/Bbs2006\\_r.pdf](http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/28003/Bbs2006_r.pdf).



Результаты опроса (по состоянию на 30.06.2018 г.)

Связка на торг (процесса недвижимого имущества, вторичный рынок), %										
Сегменты	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	на 30.06.2018
	МНН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МНН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА		
Квартиры	0%	5%	3%	3%	4%	15%	9%	10%	6%	7%
Квартиры элитные	0%	10%	4%	3%	5%	30%	12%	15%	8%	9%
Апартаменты	0%	15%	5%	5%	5%	25%	12%	10%	8%	8%
Земельные участки (ЗУС, ДНП, СНТ, ЛДН)	0%	15%	8%	10%	20%	30%	18%	20%	16%	13%
Земельные участки (Зона III)	0%	15%	9%	10%	15%	40%	17%	15%	15%	13%
Земельные участки (Зона II)	0%	15%	9%	10%	15%	40%	16%	15%	17%	13%
Земельные участки (Зона I, II)	0%	20%	11%	10%	20%	40%	19%	18%	20%	18%
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>5</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>6</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.

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>7</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, большой уровень шумности, загазованности, необходимость вложения дополнительных затрат в безопасность жилья (например, установка оконных решёток) и др. К

<sup>5</sup> - Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Нижний Новгород-2019, стр. 116, таблицы 23, 24.

<sup>6</sup> - Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Нижний Новгород-2019, стр. 137, таблица 37.

<sup>7</sup> - Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Нижний Новгород-2019, стр. 164, таблица 52.

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>8</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>9</sup>.

**8. Состояние дома (год постройки).** 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.

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>10</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>11</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 трехкомнатной 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>12</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 большей 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 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>13</sup>.

## **12. Наличие балкона/лоджии.**

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

<sup>8</sup> - Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Нижний Новгород-2019, стр. 199, таблица 79.

<sup>9</sup> - Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka>.

<sup>10</sup> - Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Нижний Новгород-2019, стр. 220, таблица 99.

<sup>11</sup> - Техническая часть к сборнику УПВС № 28, раздел 1 «Жилые здания».

<sup>12</sup> - Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Нижний Новгород-2019, стр. 180, таблица 66.

<sup>13</sup> - Источник: Источник: Справочник УПСС КО-ИНВЕСТ "Жилые здания -2016", стр. 25.

Например, корректировка, учитывающая наличие/отсутствие балкона/лоджии, а также наличие/отсутствие остекления, по данным СтатРиелт может составлять до 11%<sup>14</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>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, 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>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, 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>17</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>18</sup>.

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

- С началом пандемии спрос на вторичном рынке жилья Санкт-Петербурга упал на 80%. Однако уже с конца мая начал свое восстановление.
- Количество выданной ипотеки в Петербурге в апреле 2020 года сократилось на 59% по отношению к марту.
- По данным Knight Frank St Petersburg, сейчас в Петербурге в продаже находится 121,7 тыс. кв.м премиального жилья (год назад было 164 тыс.).
- Большая часть проектов сконцентрирована в элитных локациях Петровского острова (39%) и Петроградской стороны (28%).
- За первые полгода 2020 года объем сделок на рынке элитного жилья составил 27,2 тыс. кв.м против 22,6 тыс. в январе–июне 2019 г.
- По данным Центра оценки и аналитики BN.ru, средняя цена предложения на вторичном рынке типовой жилой недвижимости Санкт-Петербурга к концу мая 2020 года составила 130,3 тыс. руб. за кв.м. За истекший месяц она выросла на 0,56%, а с начала года – на 2,04%.
- Средние цены предложения студий и однокомнатных квартир на вторичном рынке типовой жилой недвижимости на конец мая составили 4,9 млн. руб., двухкомнатных – 8,0 млн. руб., трехкомнатных – 11,9 млн. руб.
- Средневзвешенная цена предложения премиальной недвижимости на конец июня составила 365 тыс. рублей за 1 кв.м, что на 7% превышает показатель конца 2019 года.
- По данным анализа рынка, диапазон цен предложения на аналогичные оцениваемой части квартиры с

<sup>14</sup> - Источник: <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/143-korrektirovki-kvartir/1380-na-balkon-lodzhii-v-kvartire-korrektirovki-na-01-04-2018-goda>.

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

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

<sup>17</sup> - Источник: <https://statrilt.ru/statistika-rynka>.

<sup>18</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).

ремонт (бывшая квартира №2) составляет 167-202 тыс.руб/кв.м общей площади, диапазон цен предложения на аналогичные оцениваемой части квартиры в состоянии, требующем проведения капитального ремонта, (бывшая квартира №28) составляет 80-90 тыс.руб/кв.м общей площади.

Источники информации:

<https://www.bn.ru/gazeta/articles/259648/>;

<https://www.bn.ru/gazeta/news/259674/>;

<https://www.bn.ru/gazeta/news/259507/>;

<https://www.bn.ru/gazeta/articles/259370/>;

<https://www.bn.ru/gazeta/news/258998/>;

<https://benua.org/news/kratkiy-itog-situatsii-na-rinke-nedvijimosti/>;

[https://www.dp.ru/a/2020/07/15/Skudnij\\_assortiment/](https://www.dp.ru/a/2020/07/15/Skudnij_assortiment/)

## 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». Договоры 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 распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная 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 расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

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

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

При отборе объектов-аналогов оценщик руководствовался следующими правилами:

- объекты-аналоги и объект оценки должны быть максимально близки (сопоставимы) по основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость объекта;
- при прочих равных условиях приоритет отдается тем объектам-аналогам, по которым имеется достоверная информация об условиях совершенной 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 расчетные таблицы.

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

Исходные данные по объектам-аналогам, отобранным для дальнейшего анализа, представлены в таблице 7.

Таблица 7

### ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ\*

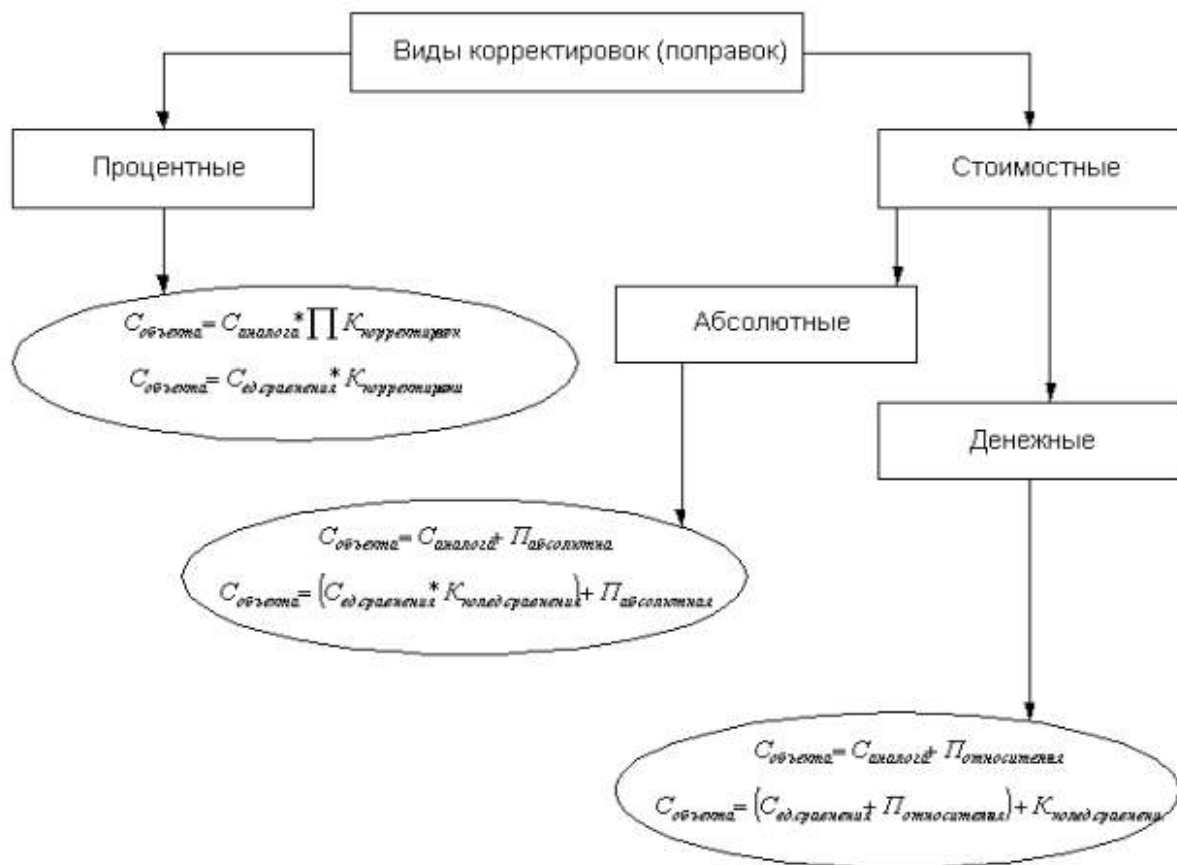
Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты - аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Наименование объектов	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 5, литера А, кв. 2	Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д. 9	Санкт-Петербург, Саперный пер., д. 12	Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 83/7	Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 52	Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 51
Расстояние до метро (мин. пешком/ транспортом)	6 мин. пешком	5 мин. пешком	7 мин. пешком	7 мин. пешком	5 мин. пешком	5 мин. пешком
Тип дома (материал стен)	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Этаж/этажность	3/5	3/5	2/4	5/5	5/6	2/5
Благоустройство дома	лифт	лифт	лифт	лифт	лифт	лифт
Состояние дома (год постройки)	удовлетворительное (1896 г.п., СФ)	удовлетворительное (1903 г.п., СФ)	удовлетворительное (1913 г.п., СФ)	удовлетворительное (1899 г.п., СФ)	удовлетворительное (1909 г.п., СФ)	удовлетворительное (1904 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	7	4	4
Общая площадь, кв.м	427,6	256,7	242,6	278,00	213,0	227,0
Наличие балкона / лоджии	балкон	отсутствует	2 балкона	балкон	балкон	отсутствует
Вид из окон	на улицу Рубинштейна, во двор	на Фурштатскую улицу и во двор	на Саперный переулок и во двор	на улицу Чайковского и во двор	на улицу Маяковского и во двор	на улицу Чайковского и во двор
Высота потолков, м	3,30	3,50	3,60	3,80	3,30	3,40
Тип санузла	3 совмещенных с/у	2 совмещенных с/у	2 совмещенных с/у, туалет	2 совмещенных с/у, туалет	раздельный	2 совмещенных с/у
Состояние отделки	50% хорошее, 50% эксклюзивный евроремонт	евроремонт (повышенное качество отделки)	евроремонт (повышенное качество отделки)	эксклюзивный евроремонт	эксклюзивный евроремонт	евроремонт (повышенное качество отделки)
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))	03.08.2020	август 2020	август 2020	август 2020	август 2020	август 2020
Цена предложения за жилое помещение (НДС не облагается), руб.	?	50 000 000	49 000 000	55 000 000	39 500 000	38 000 000
Цена предложения 1 кв.м общей площади жилого помещения (НДС не облагается), руб.	?	194 780	201 979	197 842	185 446	167 401
Источник информации		Частное (тел. +7 958 773-83-63), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/1334154.html">https://emls.ru/fullinfo/1/1334154.html</a>	МК-Элит (Надежда Егорова, тел. +7 958 770-43-63), <a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/237523741/">https://spb.cian.ru/sale/flat/237523741/</a>	Представитель продавца (Юлия, тел. +7-911-923-93-80), <a href="https://www.domofond.ru/7-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt-peterburg-1353207744">https://www.domofond.ru/7-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt-peterburg-1353207744</a>	МИР КВАРТИР (тел. +7 958 773-20-09), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/706774969.html">https://emls.ru/fullinfo/1/706774969.html</a>	Недвижимость (Ирина Шихина, тел. +7 958 773-79-18), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/1150868.html">https://emls.ru/fullinfo/1/1150868.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>19</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.

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

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.)

Сегменты	Скидка на торг (предлагаемая недвижимого имущества, вторичный рынок), %								Среднее значение интервала	на 30.06.2018
	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала					
	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, ЛПД)	0%	15%	8%	10%	10%	30%	15%	20%	14%	13%
Земельные участки (ЗОНА А, Б)	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%	25%	20%	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>20</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.

<sup>20</sup> - Источник: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, <https://rosreestr.ru>

## **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

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 (5-7 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		
объект оценки		кирпичные стены	панельные/блочные стены	монолитные стены
		1,00	1,08	1,04
		0,93	1,00	0,97
		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 № 3 – 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, 2, 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 8

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, раздел 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

большого 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 (более 3 комнат), в связи с чем корректировка на количество комнат не потребовалась.

#### 2.9. Корректировка на общую площадь

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

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

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

#### Корректирующие коэффициенты для квартир

На разницу в площади	
$S_0 / S_{\text{ср}}$	$K_0$
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 - 5 составила -7%  $(=(0,93-1)*100\%)$ .

#### 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:  $K = 1 / (n.4$

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

Источник: <https://statirelt.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>

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

У объекта-аналога № 2 имеются 2 балкона. Корректировка по данному аналогу составила -3,0%  $(= (1*0,97/1-1)*100\%)$ .

Поскольку балкон имеется и у объекта оценки, и объектов-аналогов № 2, 3, 4, корректировка на наличие балкона по данным аналогам не потребовалась.

## 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			1,06
2	Квартира с видом на шумную близкую 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:  $p.3/p.2$

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%  $(= (1,03/1-1) \cdot 100\%)$ .

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 «РемОЗ» - 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 "ТСГ 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 мебели, 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, 2, 5 – 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 № 3, 4 – 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 9.

Таблица 9

### 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.		-29 217	-30 297	-29 676	-27 817	-25 110
<b>Скорректированная цена НДС не облагается, руб/кв.м.</b>		<b>165 563</b>	<b>171 682</b>	<b>168 165</b>	<b>157 629</b>	<b>142 291</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>165 563</b>	<b>171 682</b>	<b>168 165</b>	<b>157 629</b>	<b>142 291</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>165 563</b>	<b>171 682</b>	<b>168 165</b>	<b>157 629</b>	<b>142 291</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>165 563</b>	<b>171 682</b>	<b>168 165</b>	<b>157 629</b>	<b>142 291</b>
Условия рынка (дата сделки (предложения))	03.08.2020	август 2020	август 2020	август 2020	август 2020	август 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>165 563</b>	<b>171 682</b>	<b>168 165</b>	<b>157 629</b>	<b>142 291</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, Саперный пер., д. 12	Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 83/7	Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 52	Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 51
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	7 мин. пешком	7 мин. пешком	5 мин. пешком	5 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
<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	2/4	5/5	5/6	2/5
<b>Корректировка, %</b>		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>5,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	8 408	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 (1913 г.п., СФ)	удовлетворительное (1899 г.п., СФ)	удовлетворительное (1909 г.п., СФ)	удовлетворительное (1904 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, газоснабжение, 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.		-5 795	-6 009	-5 886	-5 517	-4 980
Количество комнат	7	5	6	7	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	242,60	278,00	213,00	227,00
Отношение площади объекта оценки к площади объекта аналога		1,67	1,76	1,54	2,01	1,88
<b>Корректировка, %</b>		<b>-7,0%</b>	<b>-7,0%</b>	<b>-7,0%</b>	<b>-7,0%</b>	<b>-7,0%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		-11 589	-12 018	-11 772	-11 034	-9 960
Наличие балкона / лоджии	балкон	отсутствует	2 балкона	балкон	балкон	отсутствует
<b>Корректировка, %</b>		<b>3,1%</b>	<b>-3,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>3,1%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		5 121	-5 150	0	0	4 401
Вид из окон	на улицу Рубинштейна, во двор	на Фурштатскую улицу и во двор	на Саперный переулок и во двор	на улицу Чайковского и во двор	на улицу Маяковского и во двор	на улицу Чайковского 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	3,60	3,80	3,30	3,40
<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, туалет	раздельный	2 совмещенных с/у
<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	4 729	0
Состояние отделки	50% хорошее, 50% эксклюзивный евроремонт	евроремонт (повышенное качество отделки)	евроремонт (повышенное качество отделки)	эксклюзивный евроремонт	эксклюзивный евроремонт	евроремонт (повышенное качество отделки)
<b>Корректировка, %</b>		<b>1,1%</b>	<b>1,0%</b>	<b>-3,1%</b>	<b>-3,3%</b>	<b>1,2%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		1 750	1 750	-5 200	-5 200	1 750
<b>Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, %</b>		<b>-6,4%</b>	<b>-12,5%</b>	<b>-8,6%</b>	<b>-10,8%</b>	<b>-6,2%</b>
Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м.		-10 514	-21 427	-14 449	-17 022	-8 790
<b>Скорректированная цена по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м.</b>		<b>155 049</b>	<b>150 255</b>	<b>153 716</b>	<b>140 607</b>	<b>133 501</b>
Абсолютная валовая корректировка, %		29,6%	29,5%	33,6%	31,8%	29,8%



Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)		3,4	3,4	3,0	3,1	3,4
<b>Весовой коэффициент</b>		<b>0,21</b>	<b>0,21</b>	<b>0,18</b>	<b>0,19</b>	<b>0,21</b>
Доля вклада аналога в стоимость объекта оценки, руб/кв.м.		32 210	31 352	28 186	27 236	27 573
<b>Рыночная стоимость 1 кв.м. помещения НДС не облагается, руб.</b>	<b>146 556</b>					
<b>Рыночная стоимость помещения НДС не облагается, округленно, руб.</b>	<b>62 700 000</b>					

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

Исходные данные по объектам-аналогам, отобранным для дальнейшего анализа, представлены в таблице 10.

Таблица 10

### ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ\*

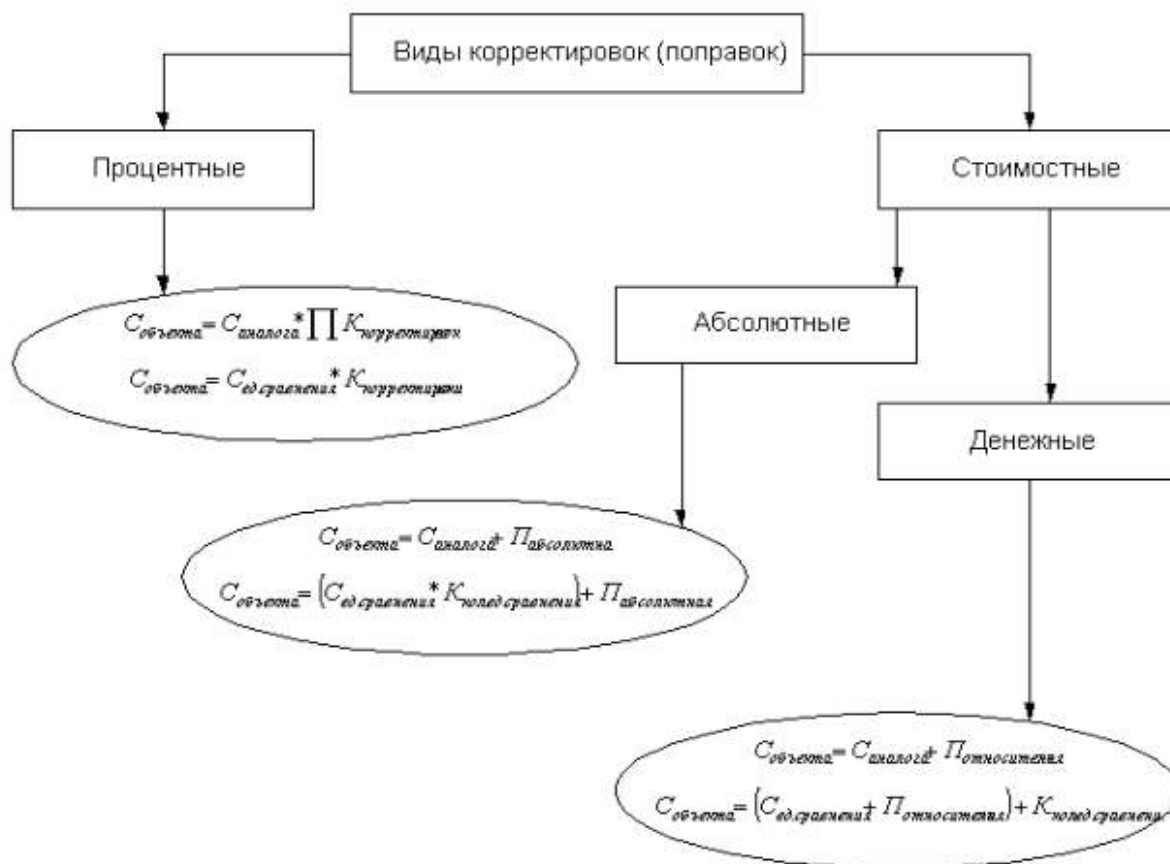
Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты - аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Наименование объектов	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 5, литера А, кв. 2	Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 76	Санкт-Петербург, Загородный пр., д. 24	Санкт-Петербург, Литейный пр., д. 61	Санкт-Петербург, ул. 7-я Советская, д. 9/20	Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 3
Расстояние до метро (мин. пешком/ транспортом)	6 мин. пешком	6 мин. пешком	6 мин. пешком	7 мин. пешком	12 мин. пешком	7 мин. пешком
Тип дома (материал стен)	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Этаж/этажность	3/5	3/5	4/6	3/5	4/(4+тех.этаж)	3/5
Благоустройство дома	лифт	-	лифт	лифт	лифт	-
Состояние дома (год постройки)	удовлетворительное (1896 г.п., СФ)	удовлетворительное (1898 г.п., СФ)	удовлетворительное (1913 г.п., СФ)	удовлетворительное (1871 г.п., СФ)	удовлетворительное (1902 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 (от газовых колонок)	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС (от газовых колонок)
Количество комнат	6	4	3	5	4	5
Общая площадь, кв.м	163,5	118,0	111,0	152,0	106,0	172,8
Наличие балкона / лоджии	балкон	балкон	балкон	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Вид из окон	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор	на Боровую улицу и во двор
Высота потолков, м	3,30	3,20	3,50	3,00	3,00	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	чистая продажа	альтернативная продажа	чистая продажа	альтернативная продажа
Условия рынка (дата сделки (предложения))	03.08.2020	август 2020	август 2020	август 2020	август 2020	август 2020
<b>Цена предложения за жилое помещение (НДС не облагается), руб.</b>	<b>?</b>	<b>10 000 000</b>	<b>9 600 000</b>	<b>12 500 000</b>	<b>9 500 000</b>	<b>13 900 000</b>
<b>Цена предложения 1 кв.м общей площади жилого помещения (НДС не облагается), руб.</b>	<b>?</b>	<b>84 746</b>	<b>86 486</b>	<b>82 237</b>	<b>89 623</b>	<b>80 440</b>

Источник информации		ИП Карпова (Оксана Карпова, тел. +7 958 605- 00-65), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/1525694.html">https://emls.ru/fullinfo/1/1525694.html</a>	Риэлторские Услуги (Татьяна Поспелова, тел. +7 958 605-74-57), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/1594033.html">https://emls.ru/fullinfo/1/1594033.html</a>	Русский Фонд Недвижимости (Ирина Лянцева, тел. +7 958 604- 72-07), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/706723785.html">https://emls.ru/fullinfo/1/706723785.html</a>	Сити- Недвижимость (Оксана Костенко, тел. +7 921 444- 09-29), <a href="https://emls.ru/fullinfo/1/1375661.html">https://emls.ru/fullinfo/1/1375661.html</a>	Союз (Наталья Черкашенко, тел. +7 958 773-88-53), <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>21</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

<sup>21</sup> - Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций.: – Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

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.)

Сегменты	Скидка на торг (при покупке недвижимого имущества, вторичный рынок), %									
	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	на 30.06.2018
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА		
Квартиры	0%	5%	3%	3%	4%	15%	9%	10%	6%	7%
Квартиры элитные	0%	10%	4%	3%	5%	20%	12%	15%	8%	9%
Апартаменты	0%	15%	5%	5%	5%	25%	12%	10%	8%	8%
Земельные участки (ИЖС, ДНП, СНТ, ЛПД)	0%	15%	7%	10%	10%	30%	15%	20%	14%	13%
Земельные участки (зона ИД)	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%	30%	30%	30%	28%
Земельные участки (сельскохозяйственного назначения)	0%	30%	16%	15%	30%	60%	40%	35%	30%	25%
Жилые дома с земельными участками	0%	12%	7%	10%	10%	35%	18%	20%	12%	13%
Садомогилы с земельными участками	0%	12%	8%	10%	15%	30%	10%	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>22</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 об** – 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.

<sup>22</sup> - Источник: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, <https://rosreestr.ru>

По данным риэлтеров агентств недвижимости Риэлторские Услуги (Татьяна Поспелова, тел. +7 958 605-74-57), Сити-Недвижимость (Оксана Костенко, тел. +7 921 444-09-29) величина корректировки составляет от 2% до 7% в зависимости от сложности альтернативы. Учитывая степень сложности сделки, корректировка по объектам-аналогам № 3, 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

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 (6-12 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				
		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

Корректировка на этаж/этажность по объектам-аналогам № 1, 2, 3, 5 не потребовалась, поскольку объект оценки и данные аналоги расположены на средних этажах.

Над этажом, на котором расположен объект-аналог № 4, имеется технический этаж, в связи с чем корректировка по данному аналогу также не вводилась.

#### 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>

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

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги № 2, 3, 4 расположены в домах, оснащённых лифтами и не оснащённых мусоропроводами, корректировка на благоустройство дома по данным аналогам 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 11

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 волосные 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 объект-аналог № 4 оснащен централизованным горячим водоснабжением, по данному аналогу была введена корректировка -3,5%.

Поскольку дома, в которых расположены объект оценки и объекты-аналоги № 1, 2, 3, 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%  $(=(0,95-1)*100\%)$ ; по объекту-аналогу № 4 составила -7%  $(=(0,93-1)*100\%)$ .

Корректировка по объектам-аналогам № 3, 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:  $K = 1 / (n.4$

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

Источник: <https://statrilt.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 № 1, 2, корректировка на наличие балкона по данным аналогам не потребовалась.

У объектов-аналогов № 3, 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			1,06
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:  $p.3/p.2$

Источник: <https://statrilt.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>

Высота потолков объекта оценки составляет 3,30 м, объектов-аналогов № 3, 4 – 3,00 м, в связи с чем по данным аналогам была введена корректировка +1,0%  $(=(1,04/1,03-1)*100\%)$ .

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги № 1, 2, 5 имеют высоту потолков 3,20 м и более, корректировка по данным аналогам 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%  $(=(1,03/1-1)*100\%)$ .

### 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 «РемкОЗ» – 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 "ТСГ 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.ereмонт.ru, www.remf.ru), руб.	Средняя стоимость ремонта, руб.
Демонтажные работы (40% от стоимости косметического ремонта)									1040
Элитный ремонт	10000				12000		11000	11200	22200

квартир									
«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 мебели, 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 – 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 12.

Таблица 12

### 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	-8 649	-8 224	-8 962	-8 044
<b>Скорректированная цена НДС не облагается, руб/кв.м.</b>		<b>76 271</b>	<b>77 838</b>	<b>74 013</b>	<b>80 660</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>77 838</b>	<b>74 013</b>	<b>80 660</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>77 838</b>	<b>74 013</b>	<b>80 660</b>	<b>72 396</b>
Условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	альтернативная продажа	чистая продажа	альтернативная продажа
Корректировка в %		0,0%	0,0%	2,0%	0,0%	2,0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	1 480	0	1 448
<b>Скорректированная цена НДС не облагается, руб/кв.м.</b>		<b>76 271</b>	<b>77 838</b>	<b>75 493</b>	<b>80 660</b>	<b>73 844</b>
Условия рынка (дата сделки (предложения))	03.08.2020	август 2020	август 2020	август 2020	август 2020	август 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>77 838</b>	<b>75 493</b>	<b>80 660</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, Литейный пр., д. 61	Санкт-Петербург, ул. 7-я Советская, д. 9/20	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	6 мин. пешком	6 мин. пешком	6 мин. пешком	7 мин. пешком	12 мин. пешком	7 мин. пешком

(мин. пешком/ транспортом)						
<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	4/6	3/5	4/(4+тех.этаж)	3/5
<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
Благоустройство дома	лифт	-	лифт	лифт	лифт	-
<b>Корректировка, %</b>		<b>5,3%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>5,3%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		4 014	0	0	0	3 887
Состояние дома (год постройки)	удовлетворитель ное (1896 г.п., СФ)	удовлетворитель ное (1898 г.п., СФ)	удовлетворитель ное (1913 г.п., СФ)	удовлетворитель ное (1871 г.п., СФ)	удовлетворитель ное (1902 г.п., СФ)	удовлетворитель ное (1907 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	электроснабжени е, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС (от газовых колонок)	электроснабжени е, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС (от газовых колонок)	электроснабжени е, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС (от газовых колонок)	электроснабжени е, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС (от газовых колонок)	электроснабжени е, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжени е, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС (от газовых колонок)
<b>Корректировка, %</b>		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-3,5%</b>	<b>0,0%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	-2 823	0
Количество комнат	6	4	3	5	4	5
<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	163,50	118,00	111,00	152,00	106,00	172,80
Отношение площади объекта оценки к площади объекта аналога		1,39	1,47	1,08	1,54	0,95
<b>Корректировка, %</b>		<b>-5,0%</b>	<b>-5,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-7,0%</b>	<b>0,0%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		-3 814	-3 892	0	-5 646	0
Наличие балкона / лоджии	балкон	балкон	балкон	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<b>Корректировка, %</b>		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>3,1%</b>	<b>3,1%</b>	<b>3,1%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	2 335	2 495	2 284
Вид из окон	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор	на Боровую улицу 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	3,20	3,50	3,00	3,00	3,55
<b>Корректировка, %</b>		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,0%</b>	<b>0,0%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	733	783	0
Тип санузла	2 туалета, ванная	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
<b>Корректировка, %</b>		<b>3,0%</b>	<b>3,0%</b>	<b>3,0%</b>	<b>3,0%</b>	<b>3,0%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		2 288	2 335	2 265	2 420	2 215
Состояние отделки	требуется капитальный ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт
<b>Корректировка, %</b>		<b>-9,4%</b>	<b>-9,2%</b>	<b>-9,5%</b>	<b>-8,9%</b>	<b>-9,7%</b>
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>-11,2%</b>	<b>-2,4%</b>	<b>-12,3%</b>	<b>1,7%</b>
<b>Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м.</b>		<b>-4 651</b>	<b>-8 697</b>	<b>-1 807</b>	<b>-9 912</b>	<b>1 246</b>

<b>Скорректированная цена по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м.</b>		<b>71 620</b>	<b>69 141</b>	<b>73 686</b>	<b>70 749</b>	<b>75 089</b>
Абсолютная валовая корректировка, %		32,6%	27,2%	28,5%	36,4%	33,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)		3,1	3,7	3,5	2,7	3,0
<b>Весовой коэффициент</b>		<b>0,19</b>	<b>0,23</b>	<b>0,22</b>	<b>0,17</b>	<b>0,19</b>
Доля вклада аналога в стоимость объекта оценки, руб/кв.м.		13 699	15 878	16 121	12 123	14 188
<b>Рыночная стоимость 1 кв.м. помещения НДС не облагается, руб.</b>	<b>72 009</b>					
<b>Рыночная стоимость помещения НДС не облагается, округленно, руб.</b>	<b>11 800 000</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)\*:

**74 500 000 (СЕМЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА ПЯТЬСОТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ**

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



## 15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ

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

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

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

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

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

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

Итоговая таблица согласования рыночной стоимости объекта оценки представлена ниже.

Таблица 13

### ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Методы оценки	Весовой коэффициент	Рыночная (справедливая) стоимость, округленно, руб. (НДС не облагается)*
Затратный подход	0,00	Не использовался
Сравнительный подход	1,00	74 500 000
Доходный подход	0,00	Не использовался
<b>Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки округленно (НДС не облагается)*</b>		<b>74 500 000</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 августа 2020 года составляет округленно (НДС не облагается)\*:

**74 500 000 (СЕМЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА ПЯТЬСОТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ**

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



## 16. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

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

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

**Рыночная (справедливая) стоимость объекта недвижимости (квартиры), расположенного по адресу:  
г.Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 5, литера А, кв. 2, по состоянию на 03 августа 2020 года составляет (НДС  
не облагается)\*:**

**74 500 000 (СЕМЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА ПЯТЬСОТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ**

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

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

Генеральный директор  
ООО «АБК – Консалт»

Дипломированный оценщик  
активов, бизнеса и инвестиций



/Коростелева Т.Н./  
/Брель О.Г./

(Копия диплома прилагается в Приложении 2).

## 17. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

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

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

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

Специализированная литература, учебные пособия:

1. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: Дело ЛТД, 1995г.- 480с.
2. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость. – СПб.: СПбГТУ, 1996.
3. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. - СПб.: Питер, 2001. - 336с.
4. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. - СПб.: Издательство «МКС», 2003.
5. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие / Под редакцией Рутгайзера В.М. - М.: Дело, 1998. - 384с.
6. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под редакцией Григорьева В.В. – М.: ИНФРА-М, 1997. - 320с.
7. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. – СПб: Питер, 2001. - 352 с.
8. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. – М.: Финансы и статистика, 2008. - 384с.
9. Якушин Е. Эксплуатация недвижимости. – Издательство: УК «Система», 2007.
10. Вечер Н.Ф., Ольховский А.А. Инвестиции в коммерческую недвижимость. Жизненный цикл объекта. СПб.: Издательский дом «Бизнес-пресса», 2005. - 176с.
11. Ардинов 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.;
5. Справка о балансовой стоимости имущества № б/н от 31.07.2020 г.

(Копии документов представлены в Приложении 2).

# ПРИЛОЖЕНИЕ 1



**Примечание**

Предлагается элитная квартира в историческом здании Санкт-Петербурга в элитном доме с парочкой входов и современным ремонтом. В подъезде всего 4 квартиры (по одной на каждой площадке). В 7 минут от дома находится очень красивый Тарковский сад. На первом этаже дома располагается галерея искусств Морган. На одной из площадок квартиры в подъезде есть:

Общая площадь квартиры 256,7 кв. м, жилая площадь 18,9 кв. м, комнаты 21,3+17,5+22,5+37 кв. м, парадная, помещение для хозяйственных нужд, для Г/В, для Г/В гостиной (с диваном), второй Г/В-10 кв. м (с диваном и сауной), есть джакузней в ванной.

Одна из комнат выходит на Ботанический сад Петербурга, другая комната на мезонин, уютную усадьбу Фурштатская и одна из комнат выходит в тихий двор. 20 минут езды до Пискаревки!

Есть парковка на месте! Прямая продажа!

**Частное**

+7 958 773-83-63

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

[Позвоните на объявление](#)

[Узнать стоимость покупки \(RM 3.24\)](#)

**Расположение от метро:**

Черная река	420 метров
Пискаревка	1000 метров
Пискаревский	1070 метров
Михайловская	1570 метров
Пискаревский	1740 метров

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

Адрес	Вид на комнату	Общая площадь	Жилая площадь	Цена	Агент	Телефон
Фурштатская улица 9	Вид на сад	256,7 кв. м	18,9 кв. м	10 000 000 руб.	Агент	Телефон

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

По информации продавца (тел. +7 958 773-83-63), полученной 03.08.2020 г., состояние отделки квартиры – евроремонт (повышенное качество отделки). Высота потолков – 3,50 м. Год постройки дома – 1903.



## Объект-аналог № 2

The screenshot displays a real estate listing for a multi-room apartment (Многокомнатная квартира) with a total area of 242.6 m². The listing is located in Saint Petersburg, Central District, Leningradsky District, on Rubinshteyn Street, house 5, block A, apartment 2. The price is listed as 49,000,000 RUB. The listing includes a large photo of the apartment interior, a gallery of smaller photos, and a detailed description. The description mentions that the apartment is in a historical center, has a high ceiling, and is fully renovated. It also mentions the proximity to the metro station 'Narvskaya' and the 'Leningradsky' district. The listing is posted by a real estate agent named Nadia Erokhina.

**Многокомнатная квартира, 242,6 м²**  
Санкт-Петербург, р-н Центральный, Литейный, Спальный пос.,  
12 на карте  
Нарвская 100 м, метро

**49 000 000 Р** 200 375 руб/м²

**+7 958 770-43-63**

**МК-Элит**  
Агентство недвижимости  
По рейтингу 2020 года  
Сайт 518.ру

**Наталья Ерохина**  
100 отзывов

Студия в Центре СТИ  
от 3 900 000 руб.  
Широкая доступность  
от метро. Ремонт, ме-  
бель и техника уже  
включены в стоимость!

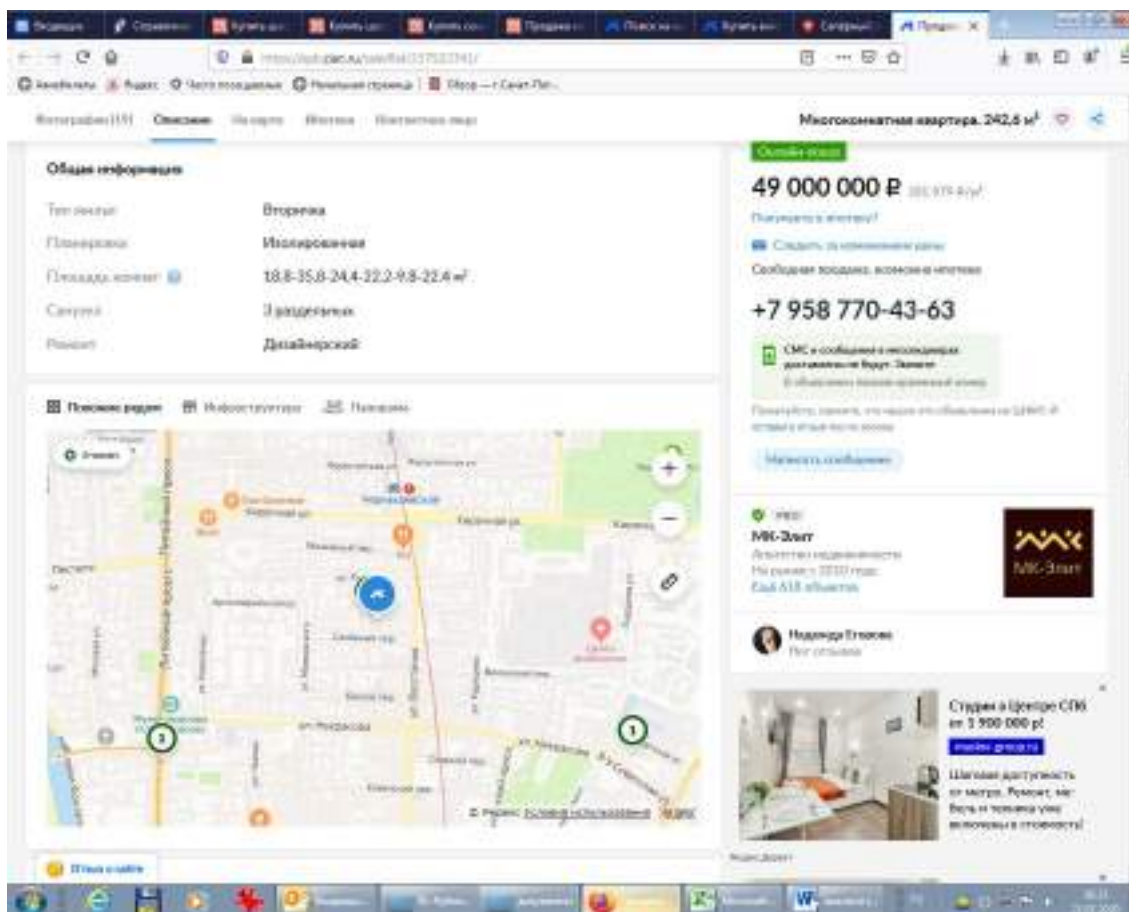
Студия в Центре СТИ

Арт. 28459361 Продается уютная квартира с завершённым ремонтом в историческом центре - идеальный вариант для большой семьи! Центральный район - настоящая жемчужина Петербурга. Здесь сконцентрированы шедевры архитектуры, парковые ансамбли и прекрасные виды. В строящемся здании Спального переулка расположится красивый дом с кованной ленточной и коваными ажурными балконами, для которых могут стать Вашими! Большая (242 кв.м) шестикомнатная двухэтажная квартира занимает весь второй этаж. В ней будет два входа, что обеспечит приватность и комфорт всем ее обитателям. Полностью отремонтированные парадные, оборудован лифтом, парковочный гараж для семьи с машинами и детьми. Часть окон выходит на тихий переулок. Планировка квартиры очень функциональна: изолированные комнаты, огромная кухня-гостиная, несколько санузлов, подсобных, а также два изюминка балкона. Широкая лестница спускается в себе строгость линий и многообразие форм. Нейтральные тона стен, потолка и ярких цветных акцентов в совокупности создают атмосферу, в которой приятно проводить время, как с семьей, так и наедине с собой. Квартира очень светлая и просторная за счет высокого потолка (2,6 м), приближенной к потолку, темной, точечного софитного освещения и большого окна. Развитая инфраструктура района станет для Вас существенным плюсом. В двух шагах находится школа и детский сад. Вам удобно будет приводить и забирать детей с занятий, а также это значительно сэкономит Ваше время. В шаговой доступности располагается все необходимое для Вашего здоровья: медицинский центр, фитнес-клубы и салоны красоты. Вас также порадует обилие культурно-развлекательных заведений: кафе и рестораны на любой вкус, красивый Тиринский сад, Некрасовский сад, Литейный центр. Вам не придется искать! Вас порадует прекрасная транспортная доступность: станция метро "Нарвская" и теплотрасса ходы, остановки наземного транспорта и разнообразие служб такси. Идеальный вариант для счастья!

**Узнайте больше**  
Наиболее полная информация находится у владельца объявления.

**Позвоните телефону**

**Проверьте объект и собственника**



<https://spb.cian.ru/sale/flat/237523741/>

По информации агента компании МК-Элит (Надежда Егорова, тел. +7 958 770-43-63), полученной 03.08.2020 г., состояние отделки квартиры – евроремонт (повышенное качество отделки). Вид из окон – на Саперный переулок и во двор. В квартире 2 совмещенных с/у, туалет. Горячее водоснабжение централизованное. Дом 1913 г.п., в доме есть лифт.



### Объект-аналог № 3

The screenshot displays a real estate listing on the Domofond.ru website. The main title is "7-комн. квартира, 278 м², 5/5 эт." (7-room apartment, 278 m², 5/5 floor). The price is listed as 55 000 000 Р. The location is specified as Санкт-Петербург, ул. Чайковского, 23/7, Славянский район. The listing includes a large photo of the apartment's interior, showing a spacious living room with a large chandelier and a dining area. Below the main photo are several smaller thumbnail images. To the right of the main photo, there is a section titled "Юлия" (Yulia) with a brief description of the apartment and a "Получить описание объявления" (Get description of the announcement) button. Below this, there is a section titled "Написать, заказать объявление" (Write, order announcement) with social media icons for VK, Odnoklassniki, Facebook, and Google+. At the bottom of the listing, there is a section titled "Связаться с владельцем" (Contact the owner) with a phone number +7(911)0270000. Below the listing, there is a section titled "7-комн. квартира, 278 м², 5/5 эт." with a detailed description of the apartment, including its location, features, and a list of amenities. The description mentions that the apartment is located in a quiet residential area, has a large living room with a fireplace, a kitchen with modern appliances, and a bathroom with a bathtub. It also mentions that the apartment is in good condition and has a high level of security. Below the description, there is a section titled "Информация о предложении" (Information about the offer) with details such as the type of offer, the type of property, the location, the area, the number of rooms, the number of floors, the number of balconies, the number of parking spaces, and the price. The information is presented in a table format. At the bottom of the page, there is a section titled "Информация о доме" (Information about the house) with details about the house's location, area, and other features.

55 000 000 Р

7-комн. квартира, 278 м², 5/5 эт.

Санкт-Петербург, ул. Чайковского, 23/7, Славянский район

Выборы исполнителя программы

Юлия

Получить описание объявления

Написать, заказать объявление

Связаться с владельцем +7(911)0270000

7-комн. квартира, 278 м², 5/5 эт.

Квартира у Таврического сада, 5 минут ходьбы до метро Чернышевский. Рас. парков у Зимнего сада

7-комн. квартира, 278 м², 5/5 эт.

Санкт-Петербург, ул. Чайковского, 23/7, Славянский район

Выборы исполнителя программы

7-комн. квартира, 278 м², 5/5 эт.

Квартира у Таврического сада, 5 минут ходьбы до метро Чернышевский. Рас. парков у Зимнего сада

7-комн. квартира, 278 м², 5/5 эт.

Санкт-Петербург, ул. Чайковского, 23/7, Славянский район

Выборы исполнителя программы

Информация о предложении

Тип: Квартира

Тип объявления: Продажа

Категория: Т

Этаж: 5/5

Площадь: 278 м²

Площадь кухни (м²): 10 м²

Жилая площадь (м²): 183,7 м²

Цена: 55 000 000 Р

Цена за м²: 197 843 Р

Материал отделки: Камень

Дата публикации объявления: 25/09/19

Дата обновления объявления: 20/08/20

Номер в каталоге: 135287744

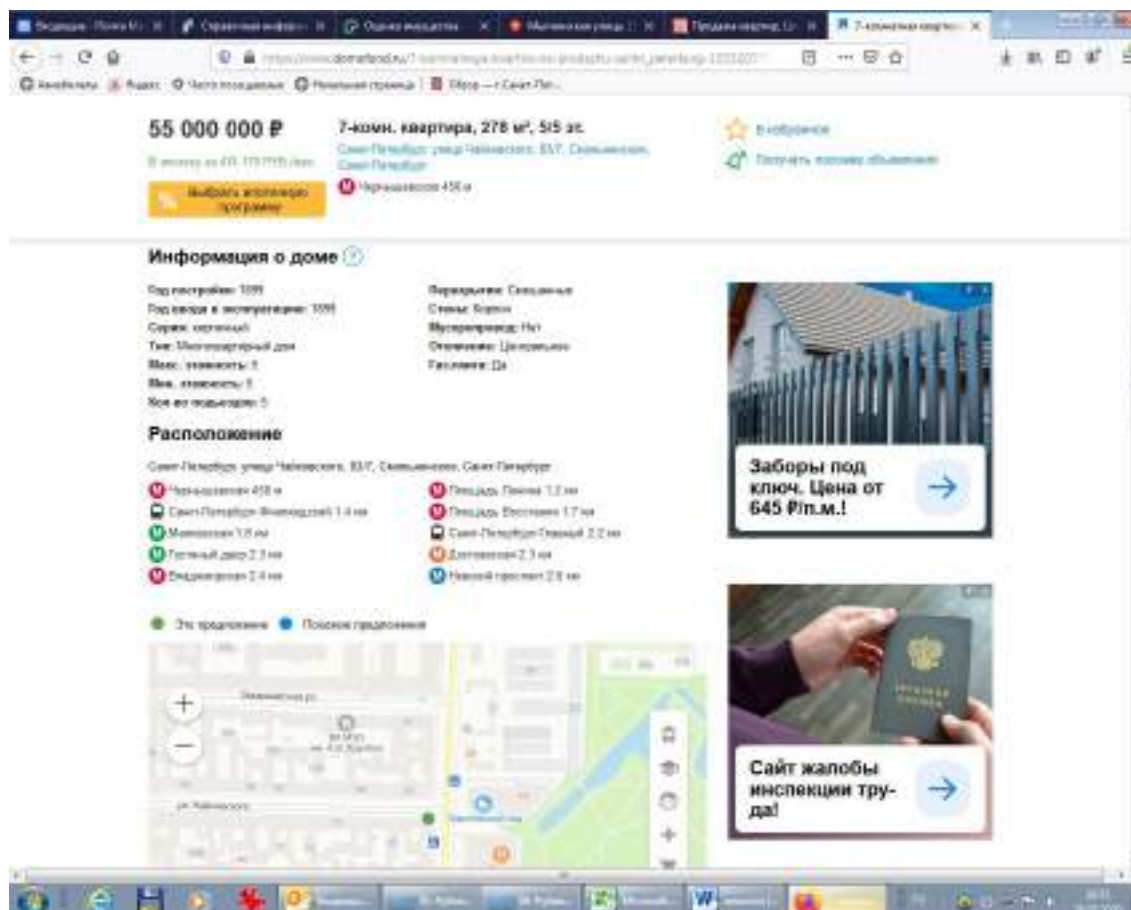
Информация о доме

Этот материал: 100%

Вопросы, комментарии

Заборы под ключ. Цена от 645 Р/м.м.!

Сайт жалобы инспекции труда!



<https://www.domofond.ru/7-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt-peterburg-1353207744>

По информации представитель продавца (Юлия, тел. +7-911-923-93-80), полученной 03.08.2020 г., состояние отделки квартиры – эксклюзивный евроремонт. Вид из окон – на улицу Чайковского и во двор. Высота потолков – 3,80 м. В квартире 2 совмещенных с/у, туалет. Горячее водоснабжение централизованное.



[illegible]

По информации агента компании МИР КВАРТИР (тел. +7 958 773-20-09), полученной 03.08.2020 г., состояние отделки квартиры – эксклюзивный евроремонт. Вид из окон – на улицу Маяковского и во двор. Санузел в квартире отдельный. Горячее водоснабжение централизованное.

#### Объект-аналог № 5

The screenshot displays a real estate listing on the emls.ru website. The main heading is "Продажа четырехкомнатной квартиры, Центральный район, метро Чернышевская, улица Чайковского 51". The listing includes the following details:

- MLS ID:** 1150868
- Даты:** введен 25.05.2017, изменен 05.07.2020
- Адрес:** Санкт-Петербург (д.н.г.), Центральный район, Чайковского ул., 51
- Метро:** Чернышевская (стан. 5м) - 258 м.
- Всего комнат:** 4
- Тип сделки:** Продажа квартиры
- Цена:** 39 000 тыс. руб. (167 тыс. руб./м²)
- Собственность:** Частная
- Планировка:** Улучшенная
- Общая пл.:** 222,30 м²
- Жилая пл.:** 159,90 м²
- Площадь:** 62,30 м²
- Кухня:** 35,08 м²
- Правовое:** Квартира
- Этажность:** Здание: 4-этажное, Старый фонд (п.п. 1981), Этаж: этаж 2/5, высота 3,48 м., лифт
- Телефон:** Нет
- Состояние:** 2
- Самостоят. Нет**
- Пол:** Ламинат
- Ванна:** Отдельная
- Горюха:** Теплоцентр
- Метро:** Чернышевская
- Вход:** С улицы
- Вид из окон:** На улицу и во двор
- Панель:** панель

The listing also features a photo of the interior of the apartment, showing a dining area with a round table and chairs, and a kitchen area. The agent's name, Irina Shikhina, and her contact information are displayed at the top right of the listing. The website's header and footer are also visible.

<https://emls.ru/fullinfo/1/1150868.html>

По информации агента компании Недвижимость (Ирина Шихина, тел. +7 958 773-79-18), полученной 03.08.2020 г., состояние отделки квартиры – евроремонт (повышенное качество отделки).





**Примечание**

Предлагается в продажу 4-комнатная квартира в историческом центре Санкт-Петербурга. Виртуальный дом. Без отделки, в хорошем состоянии. Деревянные полы, паркет. Обширный вид из окна. Вид из окна на 2 стороны - в двор, 2 действующих входа в квартиру. Парковочное место в закрытом дворе. Квартира требует полного капитального ремонта. Стоимость ниже 3-х кв. м от 70% от кадастровой стоимости, если продавец не согласен. Ипотека в Банке, ипотека кредитует денежные переводы: Сбербанк и Росбанк.

**Оксана Карпова** агент

+7 958 605-00-65  
СМС в рабочее время будут идти  
+7 958 605-00-65  
ИП Карпова

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

[Позвоните на объявление](#)

[Ссылка на объявление](#) 1525694

**Расстояние от метро:**

Зеленый остров	430 метров
Пискаревский парк	700 метров
Пискаревский парк	710 метров
Обводный канал	140 метров
Дворцовый канал	690 метров

**Продажи квартир - улица Мухоморова 75 город Санкт-Петербург**

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

По информации агента компании ИП Карпова (Оксана Карпова, тел. +7 958 605-00-65), полученной 03.08.2020 г., состояние отделки квартиры – требуется косметический ремонт.

## Объект-аналог № 2

The screenshot displays a real estate website interface. The main heading reads: "Продажа трехкомнатной квартиры, Центральный район, метро Владимирская, Загородный проспект 24". Below this, the listing details are provided: EMLS ID: 1594033, listing date 16.11.2019, and expiration date 15.07.2020. The address is "Санкт-Петербург, д. 5, Центральный, Загородный пр., 24". The apartment features 3 bedrooms, a total area of 44.0 sq.m, and a price of 9,808,000 rubles (66,000 rubles per sq.m). The listing is categorized as "Собственность" (Ownership) and includes details about the floor plan, room sizes, and the condition of the apartment. A note mentions that the apartment is in need of cosmetic repairs. The agent's name, "Татьяна Поспелова", and her contact information are displayed. The website also features various banners and advertisements for other properties and services.

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

По информации агента компании Риэлторские Услуги (Татьяна Поспелова, тел. +7 958 605-74-57), полученной 03.08.2020 г., состояние отделки квартиры – требуется косметический ремонт.



### Объект-аналог № 3

The screenshot displays a real estate listing on the emls.ru website. The main heading is "Продажа пятикомнатной квартиры, Центральный район, метро Достоевская, Литейный проспект 61". The listing includes the following details:

- MLS ID:** 708723708
- Даты:** выдана 06.02.2020, изменена 17.07.2020
- Адрес:** Санкт-Петербург, д. 5, Центральный, Литейный пр., 61
- Метро:** Достоевская, А, 690 м
- Вид:** квартира
- Тип:** квартира
- Цена:** 12 580 000 руб. (82 тыс. руб./м²)
- Площадь:** 152,80 м²
- Жилая:** 100,80 м²
- Полная:** 15,2+11,1+0,7+32,4+35,2 м²
- Кухня:** 16,68 м²
- Площадь:** 11,80 м²
- Данные:** бортовой (от 1071)
- Описание:** 395, 395, 395, 395, 395, 395
- Состояние:** Различный
- Вид:** Различный
- Пол:** Различный
- Ремонт:** Без ремонта
- Пол:** Различный
- Горюче:** Газовая колонка
- Материал:** Различный
- Вход:** Различный
- Вид:** Различный
- Пол:** Различный

The listing also includes a photo of the apartment's entrance and a contact card for the agent, Irina Lyanceva, with phone numbers +7 958 604-72-07 and +7 958 604-72-07. The website's interface includes a sidebar with navigation links and a top banner with the text "Продажа пятикомнатной квартиры, Центральный район, метро Достоевская, Литейный проспект 61".

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

По информации агента компании Русский Фонд Недвижимости (Ирина Лянцева, тел. +7 958 604-72-07), полученной 03.08.2020 г., состояние отделки квартиры – требуется косметический ремонт. Балкон в квартире отсутствует.







Подготовлено ООО «АБК-КОНСАЛТ»

## 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 											

ФЕИС ЕГРН																	
Федеральный информационный ресурс Единого государственного реестра недвижимости																	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости																	
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>																	
На основании запроса от 16.07.2019 г., поступившего на рассмотрение 18.07.2019 г., сообщается, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:																	
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Помещение</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">(или объект недвижимости)</td> </tr> <tr> <td>Лист № _____</td> <td>Риэлтор № 1</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Всего листов риэлтора № 1: _____</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Всего листов: _____</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Всего листов выписки: _____</td> </tr> <tr> <td colspan="2">18.07.2019 № 95/2019/273489927</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Кадастровый номер: 78:31:0001225:2034</td> </tr> </table>		Помещение		(или объект недвижимости)		Лист № _____	Риэлтор № 1	Всего листов риэлтора № 1: _____		Всего листов: _____		Всего листов выписки: _____		18.07.2019 № 95/2019/273489927		Кадастровый номер: 78:31:0001225:2034	
Помещение																	
(или объект недвижимости)																	
Лист № _____	Риэлтор № 1																
Всего листов риэлтора № 1: _____																	
Всего листов: _____																	
Всего листов выписки: _____																	
18.07.2019 № 95/2019/273489927																	
Кадастровый номер: 78:31:0001225:2034																	
Наименование 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																
Назначение:	Жилое помещение																
Наименование, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3																
Вид жилого помещения:	Квартира																
Кадастровая стоимость, руб.:	60104065,95																

Государственный регистратор		ФЕИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия

М.П.

Пояснение								
Лист 1 (из 1 листа пояснения)								
Лист №	Район №	Всего листов район №						
18.07.2019	№ 99/2019/0234000027	Всего листов район №						
Кадастровый номер:		78:33:0001234-2034						
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:33:0001234-2002							
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют							
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют							
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия хозяйственного назначения:								
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 кадастровой стоимости:								
данные отсутствуют								
Сведения об отнесении земельного помещения к определенному виду земель помещений специализированного жилищного фонда, к жилищно-коммунальному наемному дому социального использования или нежилого дома коммунального назначения:	данные отсутствуют							
<table border="1"> <tr> <td>Государственный регистратор</td> <td></td> <td>ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td>полное наименование должности</td> <td>подпись</td> <td>инициалы, фамилия</td> </tr> </table>			Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН						
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия						

М.П.



Пояснение		
Лист 1 (всего листов 1)		
Лист № 1	Раздел 1	Всего листов раздела 1
18.07.2019	№ 98/2019/273409927	Всего разделов
Кадастровый номер:		78:33:0001214-2034
Статус земли об объекте недвижимости:	Земельный объект недвижимости имеет статус "земельный, ранее учтенный"	
Особые условия:	Сведения, необходимые для заключения раздела 3 отсутствуют	
Получатель выводов:	Бороздин Дмитрий Андреевич	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
подпись и личное печать должностного лица		подпись, инициалы, фамилия

М.П.

Листа 2

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

Панельные		или объект недвижимости	
Лист №	Листа 2	Всего листов в разделе 2	Всего разделов
18.07.2019	№ 98/2019/273409927		
Кадастровый номер:		78:33:0001224-2034	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев «Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "БАЛТИНВЕСТ - Российская недвижимость"» под управлением Общества с ограниченной ответственностью "БАЛТИНВЕСТ УК"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 78-78-01/0096/2010-393 от 01.03.2010		
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	
сроки, на которые установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 01.03.2010 по 01.03.2033	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "БАЛТИНВЕСТ УК" Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "БАЛТИНВЕСТ - Российская недвижимость"», ИНН: 7802902002	
3.1.1.	Основание государственной регистрации:		
		Правила доверительного управления «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "БАЛТИНВЕСТ - Российская недвижимость"» под управлением Общества с ограниченной ответственностью "БАЛТИНВЕСТ УК", зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам №1666-94199443 от 10.12.2009. Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "БАЛТИНВЕСТ - Российская недвижимость"» под управлением ООО "БАЛТИНВЕСТ УК", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №1666-94199443-1 от 21.01.2010	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	подпись, фамилия

М.П.

MIL



Серия А

091840

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

Инв. № документа 2775/08

Кадастровый номер 78:

Паспорт на квартиру

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

I. Общие сведения о строении литере А

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

Год постройки 1896

Год последнего капитального ремонта

Этажность: 5(2-4-5)

,подвал

надземная

подземная

кроме того

Материал стен кирпичные

Материал перекрытий дерев.и бетон.по метал.балкам

чердачных

дерев.и бетон.по метал.балкам

между-этажных

кирпичные своды

подвальных

II. Характеристика квартиры

Квартира расположена на 3 этаже, состоит из 13 комнат, 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			

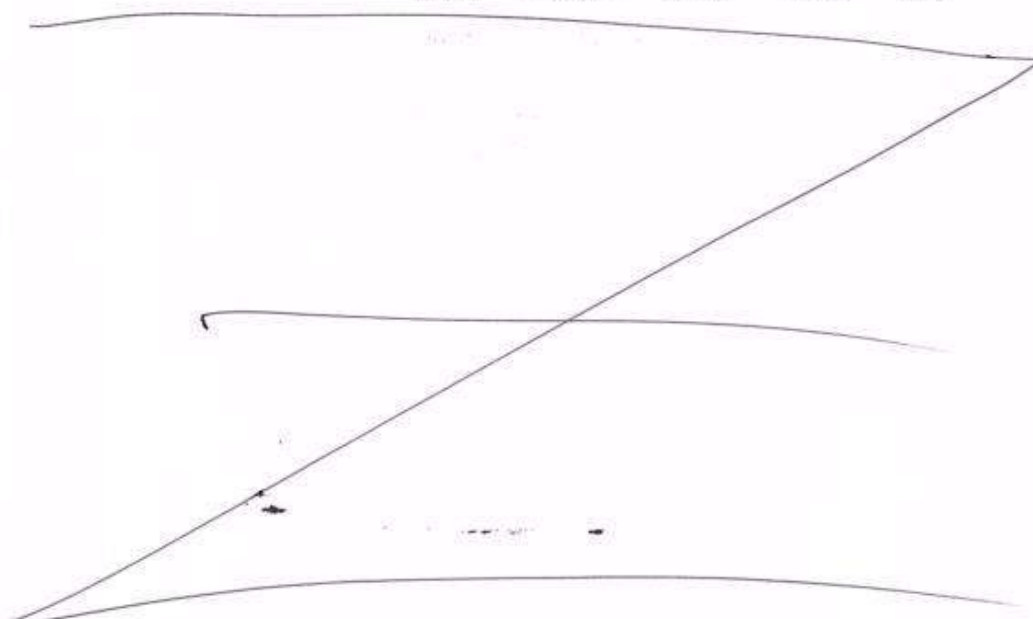
см. приложение 1



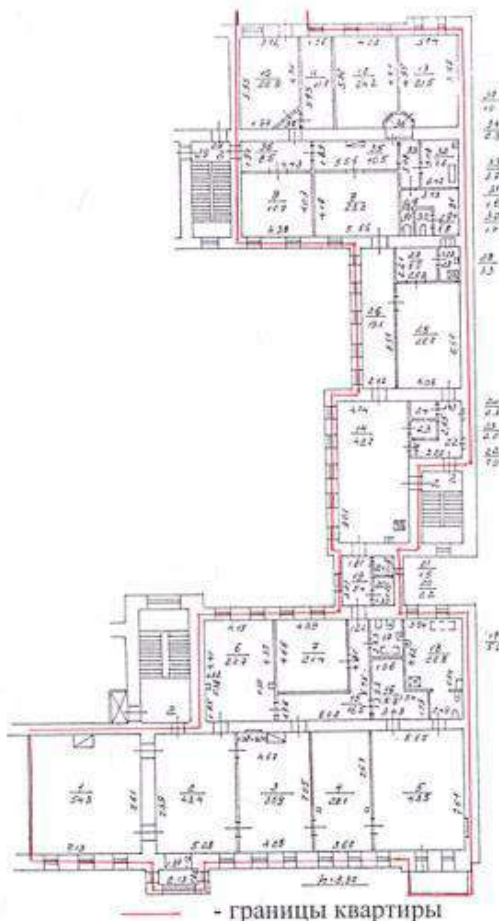
### III. Экспликация к плану квартиры

### 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, всранд, террас	Примечание
				Жилая	Вспом.		
1	2	3	4	5	6	7	8
13	13	комната	21.5	21.5			
14	14	кухня	42.7		42.7		
15	15	коридор	16.5		16.5		
16	16	коридор	10.8		10.8		
17	17	совм. с/у	5.0		5.0		
18	18	совм. с/у	22.8		22.8		
19	19	коридор	5.4		5.4		
20	20	кладовая	2.2		2.2		
21	21	кладовая	1.5		1.5		
22	22	коридор	7.0		7.0		
23	23	кладовая	2.0		2.0		
24	24	кладовая	2.3		2.3		
25	25	холл	26.7		26.7		
26	26	коридор	19.1		19.1		
27	27	коридор	6.0		6.0		
28	28	совм. с/у	3.3		3.3		
29	29	коридор	6.8		6.8		
30	30	туалет	1.7		1.7		
31	31	туалет	1.6		1.6		
32	32	ванная	7.6		7.6		
33	33	коридор	3.7		3.7		
34	34	тамбур	2.9		2.9		
35	35	коридор	10.5		10.5		
36	36	коридор	8.5		8.5		
37	37	тамбур	1.0		1.0		
Итого:			591.1	373.5	217.6	2.70	



#### IV. План квартиры



#### Дополнительные сведения:

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

Паспорт составлен по состоянию на 25 Июня 2008 г.

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

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"

ПИБ Центрального района



/Чаузова Г.С./

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

#### Памятка владельцу:

1. Паспорт на квартиру является обязательным приложением к документу, необходимому для государственной регистрации прав (ст. 17 Федерального закона от 21.07.97 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

2. Переустройство и перепланировка жилого помещения подлежат утверждению в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, распоряжением мэра Санкт-Петербурга от 22.08.94 № 872-р «О переустройстве и перепланировке квартир».

Право на осуществление переустройства и перепланировки принадлежит собственнику помещения или уполномоченному им лицу.

Переустройство и перепланировка жилых помещений могут производиться только на основании согласованных в установленном порядке проектов.

Заявления на осуществление переустройства и перепланировки вместе с проектной документацией и иными необходимыми документами подаются на рассмотрение районной межведомственной комиссии, которая выносит решение о согласовании переустройства и перепланировки.

Приемка выполненных работ по переустройству и перепланировке жилых помещений осуществляется районной межведомственной комиссией.

Самовольное переустройство и перепланировка жилых помещений, использование их не по назначению влечет ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

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

Филиал ГУП «ГУИОН» – ПИБ Центрального района

Ина. № 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 сводки 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 колонки ☒ 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 (Дательбаум Л.Ю.)  
(Ф.И.О.)

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

Панетко А.А. (подпись)

1. Перестройки и переустройства жилого помещения подлежат утверждению в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации. Самостоятельно переустраивать и (или) перестраивать жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

## Приложение 1

### III. Экспликация к плану квартиры

№ п/п	№ по плану	Наименование части помещения	Общая площадь квартир м, 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 коэффициентом	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>			<b>591.1</b>	<b>373.5</b>	<b>217.6</b>		<b>2.7</b>	





Общество с ограниченной ответственностью «БАЛТИНВЕСТ УК»  
Россия, 197101, Санкт-Петербург, улица Дивенская, дом 1, литера А  
Бизнес-центр «Лангензилен»  
Телефон/факс: +7 (812) 320 51 91 (-92, -93)  
[www.pifbaltinvest.ru](http://www.pifbaltinvest.ru)

ООО «АБК-Консалт»

197342, Санкт-Петербург,  
Выборгская набережная, дом 61,  
литера А, офис 418А

Иск. от 31.07.2020 г. № 6/н

**СПРАВКА  
о балансовой стоимости имущества**

В ответ на запрос Общество с ограниченной ответственностью «БАЛТИНВЕСТ УК» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «БАЛТИНВЕСТ – Российская недвижимость» сообщает информацию о балансовой стоимости имущества, которое входит в состав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «БАЛТИНВЕСТ – Российская недвижимость», по состоянию на «31» июля 2020 года:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Балансовая стоимость, руб.
1.	Квартира	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 5, литера А, квартира 2	78:31:0001225:2034	591,1	81 000 000
	<b>Итого:</b>				<b>81 000 000</b>

Объект оценки входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «БАЛТИНВЕСТ – Российская недвижимость».

Получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах под управлением ООО «БАЛТИНВЕСТ УК» и ознакомиться с правилами доверительного управления, а также иными документами, предусмотренными Федеральным законом от 29.11.2001 N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Приказом ФСФР России от 22.06.2005 N 05-23/пз-н, можно по адресу: Российская Федерация, 197101, Санкт-Петербург, улица Дивенская, дом 1, литера А, бизнес-центр «Лангензилен», по телефонам: (812) 320 51 91 (-92, -93), или на сайте ООО «БАЛТИНВЕСТ УК» в сети Интернет по адресу: [www.pifbaltinvest.ru](http://www.pifbaltinvest.ru).

Генеральный директор  
ООО «БАЛТИНВЕСТ УК»  
М.П.



А.С. Тыщик

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 вхождения в реестр

917  
№ в едином реестре

**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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**





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 Отрадновским 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. Петликов, 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 исключительные требования (иные исключительные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем 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 Расхода 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 неплате 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 оценщика 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 знакомцу, 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 принятым Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) 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, имеющих 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:  
(Голухова О.В.)

Начальник отдела страхования ответственности  
Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербург  
На основании доверенности № 678196 от 03.04.2019г.



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный проезд, 6 Москва, 117305  
т. (495) 730-3000 ф. (495) 936-2585  
mos@reso.ru www.reso.ru

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

РЕСО-GARANTIA  
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny prosed, Moscow, 117305  
t. (495) 730-3000 f. (495) 936-2585  
mos@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 СЦАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гитова, д.12, стр.1; ОГРН 1027700942413; 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 ЦАО «СБЕРБАНК» к/с 30101810500000000653 БИК 044030633 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 противоречащее 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 страхователя:	Кравченко А.Е.
	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен с взаимными Правилами страхования оценщиков согласован.

Страхователь

М.П.

Страховщик

М.П. (подпись)

WAW-RESO-POL-000





