



ОТЧЁТ № 2238/ОВ-2019

**об оценке двухкомнатных апартаментов
общей площадью 138,4 кв. м, расположенных по адресу:
Санкт-Петербург, Южная дорога, д. 5, лит. А, пом. 19-Н**

ЗАКАЗЧИК:

**ПАО «БАЛТИНВЕСТБАНК»
197101, Санкт-Петербург, ул. Дивенская, д. 1, лит. А.**

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

**ООО «АКГ «ВЕРДИКТУМ»
197183, Санкт-Петербург, Карельский пер., д. 5, лит. А, кв. 14**

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:

«04» марта 2019 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

«15» марта 2019 года

ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ:

№ 2238/ОВ-2019 от «14» марта 2019 года

**Санкт-Петербург
2019**



ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ

В соответствии с Договором об оценке № 2238/OB-2019 от «14» марта 2019 года, заключённым между ПАО «БАЛТИНВЕСТБАНК», (далее – Заказчик) и ООО «АКГ «БЕРДИКТУМ» (далее – Исполнитель), проведена оценка двухкомнатных апартаментов общей площадью 138,4 кв. м, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Южная дорога, д. 5, лит. А, пом. 19-Н (далее – Объект оценки).

Цель оценки – определение рыночной стоимости Объекта оценки; определяемый вид стоимости Объекта оценки – рыночная и ликвидационная. Предполагаемое использование результатов оценки Объекта оценки – с целью последующего предоставления объекта оценки в залог по банковскому кредиту в ПАО «Промсвязьбанк». Иное использование результатов оценки не предусматривается.

Выводы, содержащиеся в настоящем отчёте об оценке (далее – Отчёт), основаны на информации, предоставленной Заказчиком, результатах исследования рынка, анализе технической, финансовой и прочей документации, на расчётах, нашем опыте и профессиональных знаниях.

Разделы настоящего Отчёта об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, принимая во внимание все содержащиеся в Отчёте допущения и ограничения.

Определение рыночной стоимости Объекта оценки проведено в соответствии с Федеральным Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утверждённым Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года, ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утверждённым Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года, ФСО № 3 «Требования к отчёту об оценке», утверждённым Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года, ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утверждённым Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года.

Рыночная стоимость Объекта оценки – двухкомнатных апартаментов общей площадью 138,4 кв. м, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Южная дорога, д. 5, лит. А, пом. 19-Н, по состоянию на дату оценки «04» марта 2019 года, с учётом НДС составляет:

58 547 185 (Пятьдесят восемь миллионов пятьсот сорок семь тысяч сто восемьдесят пять) рублей.

Всю информацию и анализ, использованные для определения величины рыночной стоимости Объекта оценки, Вы найдёте в соответствующих разделах настоящего Отчёта.

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

с уважением,
Генеральный директор
ООО «АКГ «БЕРДИКТУМ»

М. Ю. Замотаева

М. П.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	5
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	5
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ	6
6. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	7
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
8. АНАЛИЗ РЫНКА	15
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	34
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	34

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

I. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки				
Тип Объекта оценки	Объект недвижимости – нежилое помещение			
Объект оценки	двухкомнатные апартаменты общей площадью 138,4 кв. м, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, Южная дорога, д. 5, лит. А, пом. 19-Н (кадастровый номер 78:07:0003284:2011)			
Текущее использование	В качестве жилого помещения (апартаментов)			
Вариант использования Объекта оценки, признанный оценщиком (далее Оценщиком) наиболее эффективным	В качестве жилого помещения (апартаментов)			
Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки	Вторичный рынок элитной жилой недвижимости (квартир / апартаментов)			
Балансовая стоимость, руб.	Сведения не предоставлены			
Цель оценки	Определение рыночной стоимости			
Предполагаемое использование результатов оценки	Оценка проводится с целью реализации объекта недвижимости в рамках банкротной процедуры			
Оцениваемые права	Собственность			
Правообладатели (собственники) Объекта оценки	Петраченко Лолита Сафаровна паспорт 40 05 447627, выдан 25 о.м. Приморского р-на Санкт-Петербурга 14.10.2004 г., код подразделения 782-025			
Пользователь Отчета об оценке:	ПАО «БАЛТИНВЕСТБАНК»			
Ограничения (обременения)	По договорам ипотеки: № 78-78-31/040/2014-225 от 09.12.2014; № 78-78/031-78/080/017/2015-258/1 от 19.08.2015; № 78-78/031-78/079/007/2016-455/1 от 17.05.2016. Оценка проводилась без учёта указанных обременений (в соответствии с допущением, приведённым в разделе 4)			
Рыночный срок экспозиции Объекта оценки	12 месяцев (на основании справочника Лейфера Л.А. 2017 «Характеристика рынка недвижимости для расчёта ликвидационной стоимости» (стр. 232, таб.№ 131.4) (для жилья повышенной комфортности на активном рынке), см. раздел 8 «Определение среднерыночного срока экспозиции Объекта оценки»))			
Основные допущения и ограничения, влияющие на величину определённой в Отчёте стоимости	1. Оценщик не несёт ответственности за исчерпывающее юридическое описание прав на оцениваемое имущество или за вопросы, связанные с рассмотрением прав на оцениваемое имущество. Права на оцениваемое имущество считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота оцениваемого объекта 2. В настоящем Отчёте оцениваемое недвижимое имущество считается свободным от каких-либо ограничений (обременений) со стороны третьих лиц, в том числе договоров залога, найма и проч. 3. Оценка Объекта оценки проводится из условия отсутствия экологических загрязнений территории его расположения.			
II. Данные об Отчёте				
Дата осмотра Объекта оценки	не проводился			
Дата определения стоимости	«04» марта 2019 года			
Дата составления Отчёта	«15» марта 2019 года			
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость			
Ограничения применения полученного результата	Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, указанная в Отчёте об оценке, может быть признана рекомендуемой для указанных целей в течение шести месяцев с даты составления отчета об оценке			
Основание для проведения оценки	Договор № 2238/ОВ-2019 от «14» марта 2019 года			
III. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов и итоговая величина стоимости Объекта оценки				
Параметр	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Рыночная стоимость
Стоимость Объекта оценки с учётом НДС, руб.	не применялся	58 547 185	не применялся	58 547 185

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку добавлено в Приложение № 1 настоящего Отчёта.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Проведение оценки осуществлялось на основании и в соответствии со следующими стандартами:

Обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утверждённый Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года,

ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утверждённый Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года, ФСО № 3 «Требования к отчёту об оценке», утверждённый Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года,

ФСО № 3 «Требования к отчёту об оценке», утверждённым Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года,

ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утверждённый Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года,

Стандарты и правила некоммерческого партнёрства «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих предположений, допущений и ограничений:

Предполагается, что все существующие федеральные и местные законы соблюдены.

Оценщик не производил измерения физических параметров Объекта оценки (все размеры и объёмы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несёт ответственности за вопросы соответствующего характера.

Осмотр объекта оценки не производился, в связи с отсутствием возможности у Заказчика предоставить доступ в помещение. Фотоматериалы Объекта оценки предоставлены Заказчиком. Оценка проведена в предположении, что физическое состояние Объекта оценки на фотографиях соответствует состоянию Объекта оценки на дату оценки.

Общие сведения об Объекте оценки приняты на основании данных, предоставленных Оценщику, и результатов визуального осмотра. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несёт. Комплексное заключение о техническом состоянии объекта может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщиков при проведении работы по оценке.

В составе Отчёта результаты оценки указываются в рублях РФ.

Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчёте, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указываются источники информации.

От Оценщика не требуется появляться или свидетельствовать в суде по поводу произведённой оценки иначе как по официальному вызову суда.

Оценка была произведена только для указанных в Отчёте целей. Настоящий Отчёт действителен только в полном его объёме.

Оценщик не может разглашать содержание настоящего Отчёта в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.

Мнение Оценщика действительно только на дату проведения оценки.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Сведения об оценщиках	
Белов Александр Геннадьевич	
<i>Сведения, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности серии ПП № 887647, «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан 20.05.2008 года
<i>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</i>	Свидетельство о членстве в некоммерческом партнёрстве «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» № 2021-08 от 18.07.2008 г.
<i>Сведения о страховом полисе Оценщика</i>	Гражданская ответственность застрахована СПАО «ИНГОССТРАХ» Страховой полис № 433-191-024222/18; срок действия полиса с 19 мая 2018 г. по 18 мая 2019 г.
<i>Сведения о квалификационном аттестате</i>	Квалификационный аттестат № 000081-1 от 12 сентября 2017 г. в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» Срок действия аттестата: до 12 сентября 2020 года
<i>Стаж работы в области оценки</i>	с 2008 года
<i>Телефон, адрес электронной почты</i>	тел. 8 812 426 75 15, a.belov@verdictum.ru
<i>Место нахождения оценщика</i>	Соответствует юридическому адресу Исполнителя
Сведения о юридическом лице (Исполнителе), с которым Оценщики заключили трудовой договор	
<i>Полное наименование</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторско-Консалтинговая Группа «БЕРДИКТУМ» ИНН: 7810281433 / КПП: 781401001
<i>Адрес местонахождения Исполнителя</i>	Юридический адрес и почтовый адрес: 197183, Санкт-Петербург, Карельский пер., д. 5, лит. А, кв. 14 Место нахождения: 197183, Санкт-Петербург, Карельский пер., д. 5, лит. А, кв. 14
<i>Банковские реквизиты Исполнителя</i>	Р/с № 40702810755230000130 .В Северо-Западном банке ПАО Сбербанк К/с № 30101810500000000653 БИК 044030653
<i>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата его присвоения</i>	1037821043743, дата присвоения ОГРН – 18.02.2003 г.
<i>Сведения о страховом полисе Исполнителя</i>	Гражданская ответственность застрахована СПАО «ИНГОССТРАХ». Страховой полис № 433-191-086327/18; срок действия полиса с «01» января 2019 года и заканчивается «31» декабря 2019 года
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторско-Консалтинговая Группа «БЕРДИКТУМ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторско-Консалтинговая Группа «БЕРДИКТУМ» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.	
Сведения о независимости оценщиков	
Настоящим вышеуказанные оценщики подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков. Размер оплаты оценщикам за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.	

Сведения о Заказчике оценки Объекта оценки	
Полное наименование	Публичное акционерное общество «Балтийский Инвестиционный Банк»
Краткое наименование	ПАО «БАЛТИНВЕСТБАНК»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения	ОГРН 1027800001570, дата присвоения ОГРН - 30.09.2002 г.
Место нахождения	197101, Санкт-Петербург, ул. Дивенская, д. 1, лит. А
Сведения о привлекаемых специалистах	
В рамках настоящей оценки сторонние организации и специалисты <u>не привлекались</u> .	

6. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В соответствии с требованиями ФСО № 1¹ (разд. V «Требования к проведению оценки», п. 23), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего Задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчёта об оценке.

В ходе определения рыночной стоимости Объекта оценки, Оценщиком были проведены следующие мероприятия:

Заключение договора на проведение оценки, включающего Задание на оценку: был заключен договор с Заданием на оценку, в котором обозначен Объект оценки и условия проведения оценки.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки: процесс оценки начинался с общего осмотра местоположения объекта, его состояния и выявления особенностей, влияющих на стоимость. Оценщики осуществили сбор и обработку следующих данных:

- правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, сведений об обременениях Объекта оценки правами третьих лиц;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.

Далее Оценщик провёл сбор общих данных и их анализ. При этом собирались и анализировались данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость Объекта оценки в масштабах страны, региона, города и района расположения Объекта оценки.

Также собиралась более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому Объекту, так и к сопоставимым с ними другим объектам, недавно проданным или предлагаемым к продаже. Сбор данных осуществлялся путём изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных периодических изданиях, консультаций с представителями административных органов, сотрудниками агентств по недвижимости, другими оценщиками.

Применение подходов оценки: был сделан обзор применяемых для оценки методов в рамках трёх классических подходов (затратного, сравнительного и доходного). Проанализирована возможность применения или обоснован отказ от того или иного подхода.

Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки: был проведен анализ примененных подходов и результатов полученных в их рамках, сделан вывод о необходимости проведения согласования. Проводилась процедура согласования результатов (при наличии необходимости).

Подготовка отчёта об оценке: на данном этапе были согласованы все результаты, полученные на предыдущих этапах работы, и обобщённо изложены в виде письменного отчёта об оценке.

¹ Приказ об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 № 297. Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки.

Заказчиком были предоставлены копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Информация, содержащаяся в них, была использована Оценщиками в процессе подготовки настоящего Отчёта об оценке. Перечень документов представлен ниже:

- Копия Договора купли-продажи нежилого помещения №24/12/03-01-ПЭ от 24.12.2003 и Дополнительные соглашения к нему;
- Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 06.07.2016 № 78/001/033/2016-3018;
- Копия Свидетельства о гос. регистрации права от 10.08.2015 (собственник Петраченко Л.С.);
- Копия Кадастрового паспорта помещения от 09.04.2008;
- Копия технического паспорта от 09.04.2008.

Описание Объекта оценки составлено на основании предоставленных Заказчиком документов (Приложение №2 настоящего отчёта), а также предоставленных Заказчиком фотоматериалов Объекта оценки. Объект оценки располагается по адресу: Санкт-Петербург, Южная дорога, д. 5, лит. А, пом. 19-Н. Ниже приведено краткое описание Петроградского района Санкт-Петербурга.

Описание Петроградского района Санкт-Петербурга

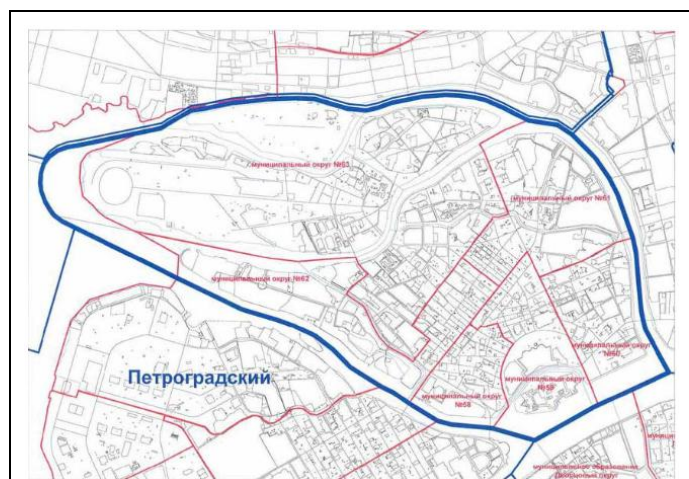


Рисунок 1. Карта Центрального района Санкт-Петербурга

Границы района

Петроградский район расположен на островах дельты Невы: Петроградском, Петровском, Заячем, Крестовском, Елагине, Каменном и Аптекарском. С Центральным районом связан Троицким мостом, с Васильевским островом – Биржевым и Тучковым мостами, с Приморским районом – Ушаковским мостом, с Выборгским районом – Кантемировским, Гренадерским и Сампсониевским мостами.

Площадь района – 20,5 кв. км.

Население – 124,2 тысячи человек

Административное деление

В соответствии с законом Санкт-Петербурга от 25 июля 2005 года № 411-68 «О территориальном устройстве Санкт-Петербурга», территория Санкт-Петербурга делится на 18 районов. В границах районов располагаются 111 муниципальных образований – 81 муниципальный округ (некоторым из них присвоены

названия, некоторые называются по номерам), 9 городов и 21 посёлок.

Территория района поделена на 6 Муниципальных образований: Аптекарский остров, Петровский округ, Кронверкский, Посадский, Чкаловское, Введенский.

Муниципальным образованием осуществляется местное самоуправление, имеются муниципальная собственность, местный бюджет и выборные органы местного самоуправления. Правовую основу осуществления местного самоуправления в муниципальном образовании составляют: Конституция РФ, федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и иные нормативные правовые акты РФ.

Выборным представительным органом местного самоуправления является Совет депутатов. Выборным должностным лицом местного самоуправления является глава муниципального образования.

Исполнительными органами местного самоуправления являются: администрация муниципального образования.

Транспорт

Уровень обеспеченности транспортом в районе очень высокий. Здесь работают пять станций метро: «Спортивная», «Чкаловская», «Крестовский остров», «Петроградская», «Горьковская». По основным улицам проходят маршруты общественного транспорта (троллейбус, автобус, трамвай). Автомобилисты также могут достаточно свободно передвигаться по району. Периодически пробки возникают у мостов – Тучков, Биржевой, Сампсониевский и на подъездах к ним. Дорожный фонд постепенно приводится в порядок, основные улицы уже с хорошим дорожным покрытием.

Главными транспортными магистралями и основными торговыми улицами Петроградского района являются Каменноостровский и Большой проспекты. Второстепенные транспортные магистрали: Чкаловский проспект, Малый проспект.

Все острова, входящие в Петроградский район связывают между собой пятнадцать мостов.

Экология района

Доля зеленых насаждений составляет 34,4% от общей площади района.

Самое сильное загрязнение почв в районе – Петроградская набережная. Остальная часть района – «интенсивное» и «умеренное» загрязнение почв. На островах – «слабое».

Экологическая обстановка считается благоприятной для проживания, за исключением территории, расположенной к юго-востоку от стадиона «Динамо». Там показатели по NO₂, пылевому загрязнению и содержанию фенола в воздухе превышены. Самая грязная воздушная среда в районе пересечения Каменноостровского проспекта и Большого проспекта, вокруг улицы Профессора Попова, вдоль проспекта Медиков.

По уровню шума – самые шумные: Каменноостровский проспект, Песочная набережная, проспект Медиков, Аптекарская и Петроградская набережные, Ждановская улица, Большой проспект, Большая Пушкарская улица.

Структура жилого фонда

На территории района немного пятен промышленной застройки. Основную территорию района занимают жилые массивы, деловая и культурная застройка и парковые зоны.

Обеспеченность населения жильем в районе очень высокая, но значительная часть жилой площади приходится на коммунальные квартиры.

Большинство объектов жилой недвижимости на Петроградской стороне – дома старого фонда. Большинство зданий прошли капитальный ремонт. Дореволюционная постройка в большинстве своем состоит из домов конца XIX – начала XX века, то есть с металлическими перекрытиями. Порядка 5% домов – «сталинские». Это довоенные дома на Кронверкском и Каменноостровском проспектах, несколько домов на Каменном острове, на улице Профессора Попова. Послевоенные «сталинские» дома расположены на набережной Адмирала Лазарева, Петровской набережной, на Малом и Левашовском проспектах. Нечасто, но встречаются на Петроградской стороне и обычные пятиэтажные кирпичные «хрущевки» (ул. Красного Курсанта, Колпинская). Современных домов всего несколько десятков.

Петроградский район как исторический центр Петербурга является одним из наиболее престижных для проживания. Элитный сегмент жилищного фонда района представляют дома с «видовыми» квартирами на Крестовском и Каменном островах, Песочной наб., а также апартаменты вдоль Каменноостровского и Большого проспектов. На Крестовском острове продолжается строительство преимущественно малоэтажного элитного жилья

Коммерческая недвижимость

Основной формат развития торговой недвижимости в районе – встроенное помещение. Это объясняется отсутствием пятен для строительства крупных отдельно стоящих торговых центров. Хотя есть примеры и нового торгового строительства – галерея «Априори» на Большом пр., «Дом мод» на Каменноостровском пр., «Толстой сквер» на ул. Льва Толстого.

В основном торговом коридоре района – Большом пр. – расположены преимущественно бутиковые магазины. Причем, если в последнее время другой бутиковый коридор – Невский пр. – стал более демократичным, то Большой пр. не снижает ценового уровня магазинов.

Недействующие предприятия на Петроградской, Аптекарской набережных и пр. Медиков постепенно преобразовываются в крупную деловую зону не только района, но и города – здесь сосредоточено почти 20% всех офисных площадей города. В течение нескольких лет наиболее популярным местом строительства бизнес-центров была Петроградская наб. (здесь стоят бизнес-центры класса А – «Веда», «Петроградская, 10», «Линкор» и др.), теперь же девелоперы продвигаются дальше по набережным и идут вглубь района.

Район является полностью застроенным, соответственно, новые пятна под застройку появляются только при освобождении площадей от производственных мощностей.

В районе много мест проведения досуга жителей всего города – крупнейший парк аттракционов «Диво-остров», ЦПКиО, стадион «Петровский», Ленинградский зоопарк, музеи «Петропавловская крепость» и Артиллерийский и др.

Экономика

Главными отраслями промышленности района являются машиностроение, легкая промышленность и полиграфия.

Промышленные предприятия: Заводы «Электрик», «Вибратор», «Полиграфмаш», «Знамя труда»; Гардинно-тюлевая фабрика, трикотажная фабрика «Красное знамя», текстильное объединение «Нева»; Типография «Печатный двор»; Монетный двор в Петропавловской крепости. Пивоваренный завод «Красная Бавария» практически утратил производство.

Расположенная неподалеку Канатная фабрика еще работает, выживая за счет пеньковой продукции. Судостроительный завод «Алмаз», когда-то производивший суда на воздушной подушке, поменял профиль на выпуск яхт высокого класса.

При подготовке описания были использованы следующие материалы: сайт http://rayonspb.blogspot.com/2012/12/blog-post_4057.html.

Местоположение

Объект оценки располагается по адресу: Санкт-Петербург, Южная дорога, д. 5, лит. А, пом. 19-Н, кадастровый номер 78:07:0003284:2011). Объект оценки расположен на Крестовском острове, в четырехэтажном апартамент-отеле «Пятый элемент».

Жилой комплекс «Пятый элемент» — один из самых престижных домов Крестовского острова. Его характеризует местоположение - на берегу Южного пруда, в окружении парка. Комплекс построен в 2003 году и представляет собой П-образное здание с панорамными окнами, собственной придомовой территорией. В доме 45 квартир площадью от 130 до 480 квадратных метров. Среди них есть четырехкомнатные, пятикомнатные, шестикомнатные апартаменты, оборудованные автоматической системой управления «Умный дом». Высота потолков - 3,3 м. Жизнеобеспечение комплекса автономно. Есть собственная противопожарная система, котельная и очистные сооружения. Установлены приточно-вытяжная вентиляция, система центрального кондиционирования, система очистки воды. Имеется подземный отапливаемый паркинг, где для каждой квартиры предусмотрено от 2 до 5 парковочных мест. Закрытый внутренний двор, стилизованный под сад камней с подогреваемой плиткой и детской площадкой благоустроен зоной отдыха, выходящей на Южный пруд. За безопасностью жильцов круглосуточно следит профессиональная вооруженная охрана. На въезде в комплекс есть контрольно-пропускной пункт.

Расположение Объекта оценки показано на следующих рисунках².

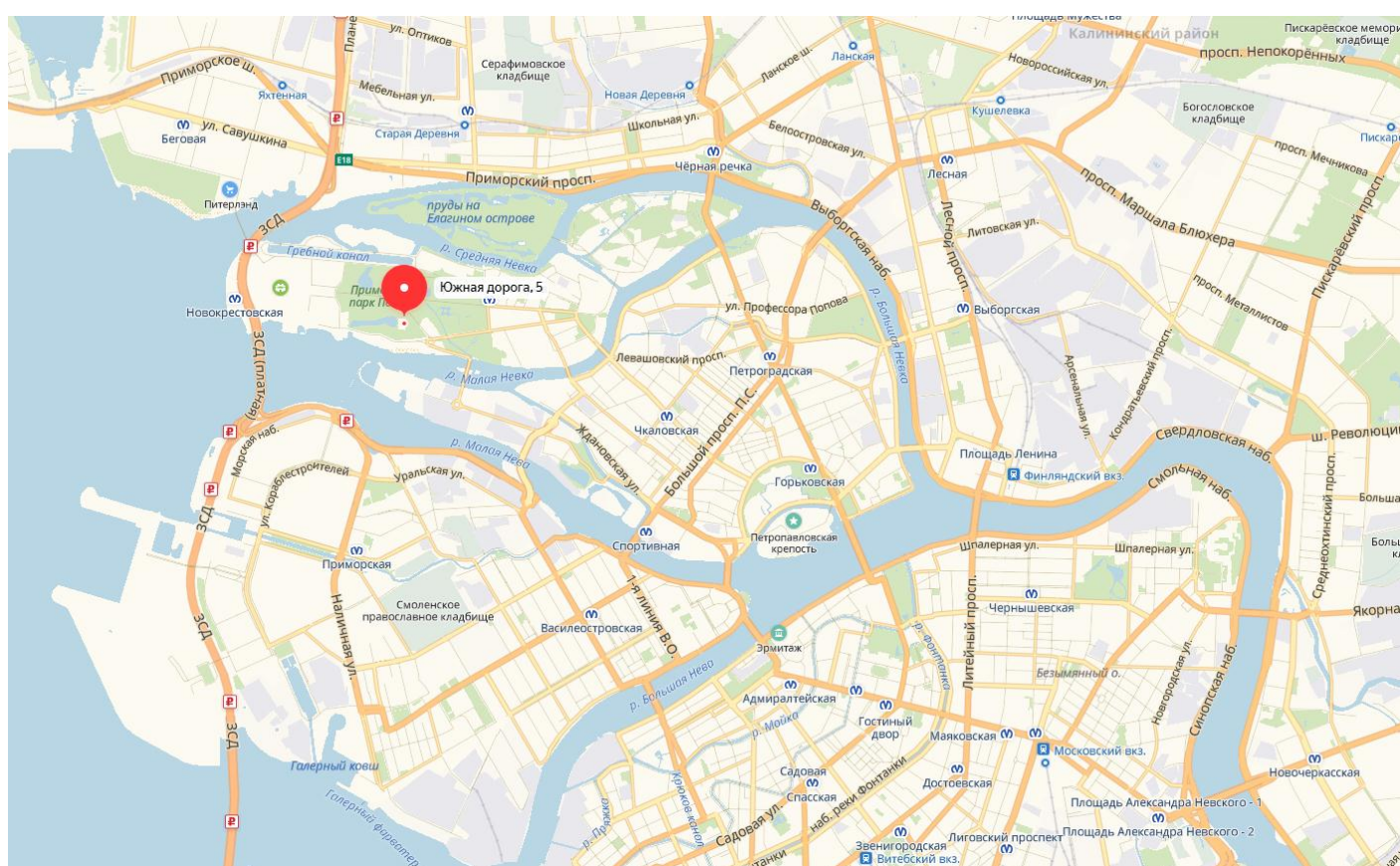


Рисунок 2. Местоположение Объекта оценки на карте Санкт-Петербурга

² Источник информации – сервис «Яндекс.Карты» (<https://yandex.ru/maps>).

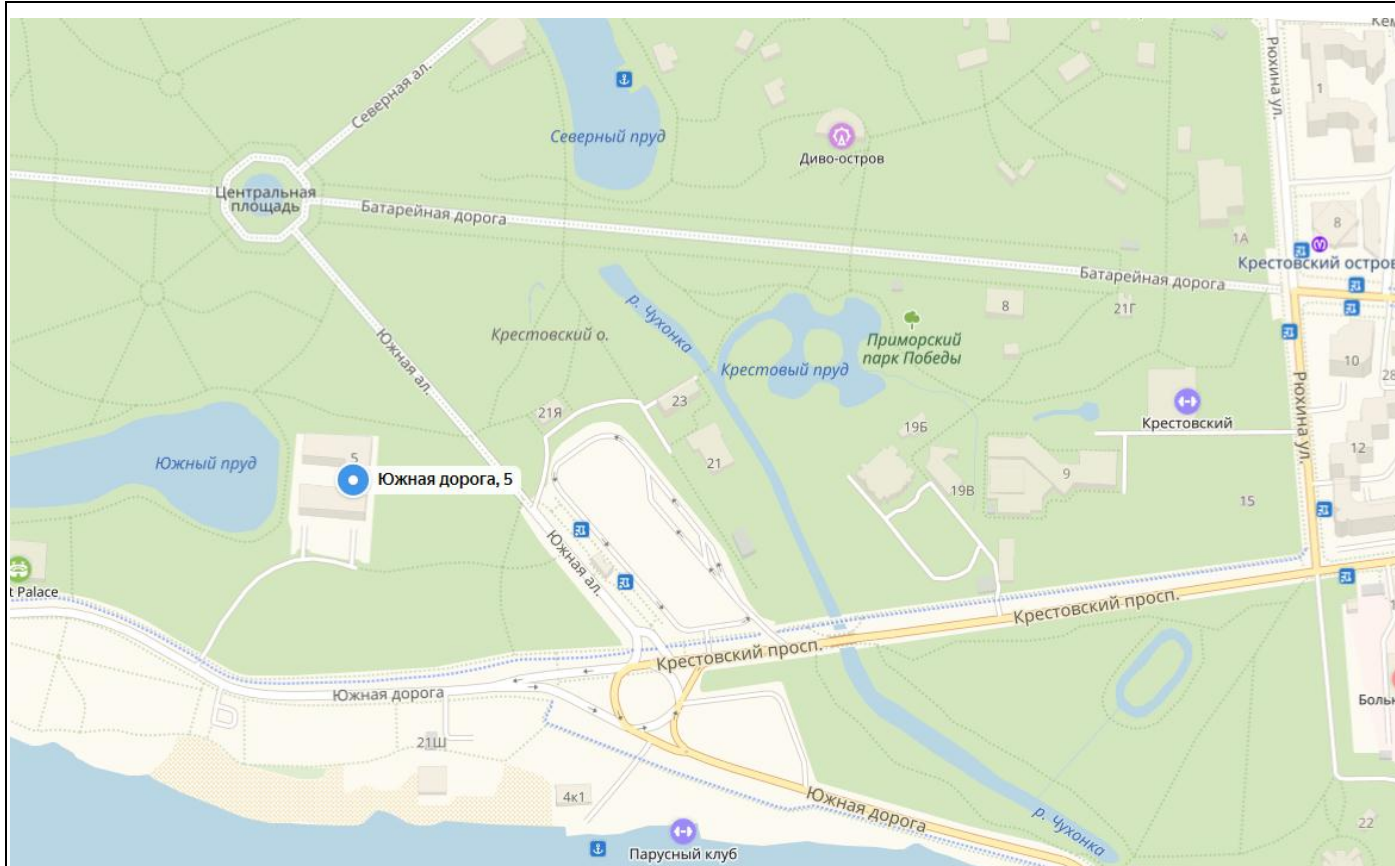


Рисунок 3. Локальное местоположение Объекта оценки

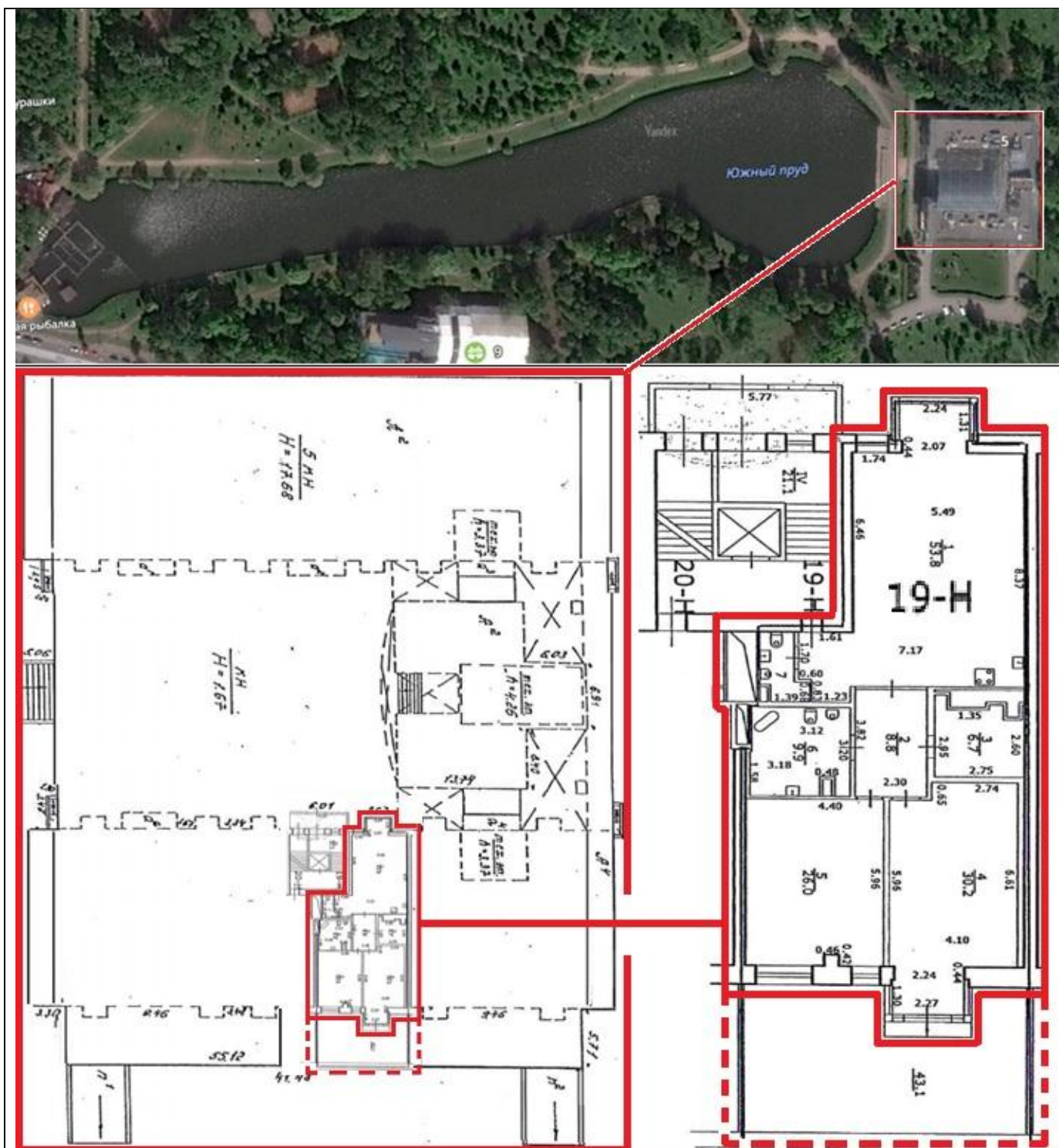


Рисунок 4. Локальное местоположение здания и местоположение помещения на 1-ом этаже дома. Пунктирной линией обозначена площадь террасы.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Описание Объекта оценки составлено на основании полученных от Заказчика документов и фотоматериалов, предоставленных Заказчиком. Полученные данные об Объекте оценке были сведены Оценщиком в представленную ниже табличную форму. Необходимо отметить, что на момент сдачи здания в 2003, и вплоть до 2008 года в имеющихся документах на объект оценки его адрес отражён «Южная аллея, д. 2 лит. А», кадастровый номер (в Договоре купли-продажи нежилого помещения №24/12/03-01-ПЭ от 24.12.2003, указан 78:3284:1:8:8 – т.е. не соответствующий современному, действительному. Дата изменений оценщиком не устанавливалась, в нижеследующей таблице приведены актуальные сведения.

Таблица 1. Описание Объекта оценки³

Наименование параметра		Описание параметра
Характеристика местоположения		
Адрес Объекта оценки	Санкт-Петербург, Южная дорога, д. 5, лит. А, пом. 19-Н	
Кадастровый номер	78:07:0003284:2011	
Условный №	Нет данных	
Ближайшая станция метро	«Крестовский остров»	
Расстояние от ближайшей станции метро, км	~ 1 км	
Характеристика расположения		
Окружающая застройка	Парк, водоём, объекты досуга и отдыха	
Наличие и описание улучшений	Нет	
Близость к объектам социальной сферы	В шаговой доступности отсутствуют, расстояние до ближайших объектов соц. Инфраструктуры и магазинов не менее 1 км.	
Общие сведения о доме		
Год постройки	2003	
Группа капитальности здания (тип здания)	I	
Процент износа согласно данным ПИБ	Нет данных	
Наличие видимых признаков деформаций конструкций		
По мнению Оценщика, отсутствуют дефекты конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести впоследствии к аварийности здания. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объекта, Оценщики ответственности не несут.		
Функциональное назначение	апарт-отель	
Количество этажей	4	
Материал фундамента	Сваи и ростверк из железобетона	
Материал стен здания	Монолитный железобетон, перегородки – кирпич, газобетон	
Материал межэтажных перекрытий здания	Железобетон	
Серия дома	Индивидуальный	
Охрана	Собственная служба охраны здания, видеонаблюдение	
Инженерное оборудование дома		
Холодное водоснабжение	Централизованное	
Горячее водоснабжение	Централизованное	
Канализация	Централизованное	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	-	
Теплоснабжение	От собственной котельной здания	
Телекоммуникации		
Телефон	Присутствует	
Интернет (выделенная линия)	Присутствует	
Сведения об оцениваемом помещении		
Функциональное назначение объекта	нежилое	
Текущее использование	На дату оценки не используется. Назначение - апартаменты	
Этаж, занимаемый помещением	1 (первый)	
Наличие технического этажа	Есть, в нём расположен паркинг	
Количество комнат	две	
Общая площадь квартиры, м ² , в т.ч.:	138,4	
общая жилая площадь, кв. м	56,2	
вспомогательная, кв.м.	82,2	
Характеристика сан. узла	Два санузла, совмещенные	
Наличие лоджии/балкона	Присутствует терраса 43,1 кв. м	
Высота потолков, м	3,13 (по кадастровому паспорту)	
Придомовая бесплатная парковка	Подземный паркинг	
Вид из окон	Во двор	
Описание внутренней отделки помещений по состоянию на дату проведения оценки	Технический паспорт содержит сведения о самовольной перепланировке, что вкупе с данными плана помещения (расстановка сан.тех. приборов и оборудования) косвенно свидетельствует о ранее проводимых работах по отделке помещения. Однако ни об их объёме или качестве, а так же состоянии Заказчику неизвестно. При определении рыночной стоимости объекта залога, оценщики исходили из допущения о возможности согласования перепланировки в данном объекте (разд. 4). Исходя из Задания на оценку в дальнейших расчётах принято условие о состоянии помещений «под чистовую отделку».	

³ Источник информации – выписка из ЕГРН от 23.11.2016 г., результаты осмотра, кадастровый паспорт № 47/201/16-606643 от 26 августа 2016 г., Характеристики жилого помещения (форма 7) от 13 сентября 2018 г.

Таблица 2. Результаты фотофиксации Объекта оценки (по результатам осмотра от не проводился)



Внешний вид по фасаду от Южного пруда, Южная Дорога, дом №5



Вход во двор дома по адресу Южная Дорога, дом №5



Двор и вход к объекту оценки, к пом. №19-Н



Окна объекта оценки – помещения № 19-Н с южной стороны дома

8. АНАЛИЗ РЫНКА

Анализ политической обстановки в Российской Федерации

Сегодняшние политические санкции как таковые не оказали прямого влияния на цены на недвижимость: можно говорить скорее о совокупности факторов. Можно отметить, что угроза введения новых санкций создает некую нервозность среди покупателей, что возможно незначительно способствует увеличению спроса со стороны людей, желающих вложить свои сбережения в недвижимость.

Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

(источник: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b)

По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее. Темпы роста ВВП превосходили как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (см. Картина деловой активности. Январь 2019 года), так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре).

В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства (см. врезку «Итоги года в сельском хозяйстве»). Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году). Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.). По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

В течение 2018 г. наблюдалось перераспределение источников экономического роста от внутреннего спроса к внешнему. Основной вклад в рост ВВП в 2018 г. внес потребительский спрос, который увеличился на 2,2 % по сравнению с 3,2 % в 2017 году. Оборот розничной торговли в 2018 г. вырос на 2,6 % после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования. Автомобильный рынок второй год подряд показал двузначный рост (на 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Кроме того, рост оборота общественного питания ускорился до 3,6 % в 2018 г. с 3,2 % в 2017 году, что стало отражением в том числе проведенного в России чемпионата мира по футболу. Вместе с тем перечисленные индикаторы потребительского спроса в течение года демонстрировали нисходящую годовую динамику. Так, темпы роста продаж легковых автомобилей в декабре составили 5,6 % г/г, что стало самым низким показателем с начала восстановления автомобильного рынка в 1кв17.

Ситуация на рынке труда в 2018 г. характеризовалась активным ростом заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах. По предварительной оценке Росстата, в целом за 2018 год рост реальной заработной платы составил 6,8 % (в 2017 г. – 2,9 %).

Уровень безработицы в 2018 г. опустился до исторического минимума 4,8 %. В целом за 2018 г. совокупная численность рабочей силы изменилась незначительно, снизившись по сравнению с 2017 годом

на 95,3 тыс. человек (-0,1 %). При этом наблюдалось дальнейшее перераспределение рабочей силы между занятыми и безработными.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза

Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года.

Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области в III квартале 2018 года⁴

Таблица 3. Оперативные показатели социально-экономического развития субъектов

Наименование показателя по утверждённому перечню	Санкт-Петербург	Ленинградская область
Индекс промышленного производства		
в % к соответствующему месяцу прошлого года	104,9	100,5
в % за период с начала года к соответствующему периоду прошлого года	104,4	103,8
в % к предыдущему месяцу	107,0	110,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства		
в % за период с начала года к соответствующему периоду прошлого года	—	100,4
Индекс физического объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах)		
в % к соответствующему месяцу прошлого года	92,9	109,2
в % за период с начала года к соответствующему периоду прошлого года	102,4	123,2
в % к предыдущему месяцу	95,0	67,4
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах)		
в % к соответствующему месяцу прошлого года	99,9	99,5
в % за период с начала года к соответствующему периоду прошлого года	102,9	102,1
в % к предыдущему месяцу	103,2	98,9
в том числе: <i>непродовольственными товарами</i>		
в % к соответствующему месяцу прошлого года	102,3	104,7
в % за период с начала года к соответствующему периоду прошлого года	105,7	110,0
в % к предыдущему месяцу	101,8	97,9
<i>пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия</i>		
в % к соответствующему месяцу прошлого года	95,5	94,0
в % за период с начала года к соответствующему периоду прошлого года	98,8	94,3
в % к предыдущему месяцу	106,0	100,2
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах)		
в % к соответствующему месяцу прошлого года	101,6	102,1
в % за период с начала года к соответствующему периоду прошлого года	102,8	103,4
Объем ввода жилья за январь-октябрь 2018 года, тыс. кв. м	1 627,9	2 250,4
Индекс потребительских цен, октябрь 2018 года в % к декабрю 2017 года	102,8	102,5
Цены на жилье на первичном рынке за III квартал 2018 года, рублей	107833	53476
Цены на жилье на вторичном рынке за III квартал 2018 года, рублей	92038	52100
Объем кредиторской задолженности предприятий и организаций на 1 октября 2018 года, млрд. рублей	5 815,0	575,0
в том числе объем просроченной кредиторской задолженности, млрд рублей	227,9	8,5
Объем дебиторской задолженности предприятий и организаций на 1 октября 2018 года, млрд. рублей	5 247,8	545,5
в том числе объем просроченной дебиторской задолженности, млрд рублей	225,1	12,3
Доля убыточных предприятий в январе-сентябре 2018 года, в % от общего числа	23,5	26,4
Среднемесячная заработная плата в январе-сентябре 2018 года, рублей	58 625	41 953
в % к соответствующему периоду прошлого года	111,4	110,0
Задолженность по заработной плате на 1 ноября 2018 года, млн руб.	174,3	62,5
в том числе бюджетных учреждений, млн руб.	—	—
Численность работников, перед которыми имеется просроченная задолженность по заработной плате на 1 ноября 2018 года, человек	1 427	567
Среднедушевые денежные доходы населения в январе-сентябре 2018 года, рублей	39 885	28 316
Реальные денежные доходы в январе-сентябре 2018 года в % к соответствующему периоду прошлого года	101,1	98,4

Оборот организаций в январе-октябре 2018 года увеличился на 15,8% к соответствующему периоду 2017 года и составил 10 487,8 млрд руб. Положительная динамика по обороту организаций наблюдается

⁴ Источник информации: Федеральная служба государственной статистики (ссылка в интернете: http://petrostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/petrostat/resources/5bd9748045d70d368551cfe75978d42e/%D0%9F%D0%970320_102018.pdf); Комитет по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга (ссылка в интернете: http://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2018/12/03/%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0_%D0%A7%D0%9F_%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%BE%D0%BA%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C_2018_.pdf).

по большинству видов деятельности.

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-октябре 2018 года составил 104,4%, в том числе в обрабатывающих производствах – 104,6%, к аналогичному периоду прошлого года. По большинству видов деятельности обрабатывающих производств наблюдается положительная динамика ИПП, а также рост объемов отгруженной продукции.

Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 2 403,2 млрд руб. (117,1% к январю-октябрю 2017 года).

Наблюдается положительная динамика объема выполненных работ по виду деятельности «Строительство», за январь-октябрь 2018 года темп роста составил 102,4% к январю-октябрю 2017 года. С начала года в городе введено в действие 1 627,9 тыс. кв. м. жилья, что на 29,7% меньше, чем в январе-октябре 2017 года.

Оборот розничной торговли за январь-октябрь 2018 года составил 1 135,9 млрд руб., или 102,9% к соответствующему периоду 2017 года. Объем платных услуг населению за январь-октябрь 2018 года составил 405,2 млрд руб. (102,8% к январю-октябрю прошлого года).

Индекс потребительских цен за январь-октябрь 2018 года составил 102,8% к декабрю прошлого года, что ниже, чем в аналогичном периоде 2017 года (103,1% к декабрю 2016 года).

За январь-октябрь 2018 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 475,9 млрд руб. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 87,6%. Темп роста доходов бюджета Санкт-Петербурга за отчетный период составил 111,1% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе темп роста налоговых и неналоговых доходов составил 112,5%.

Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-сентябрь 2018 года составил 34,9 млрд долларов США. По сравнению с январем-сентябрем 2017 года товарооборот увеличился на 8,7%.

По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 октября 2018 года составила 5 363,9 тыс. человек и с начала года увеличилась на 12,0 тыс. человек или на 0,2%.

В январе-сентябре 2018 года в Санкт-Петербурге родились 48,4 тыс. детей, что на 1,9 тыс. человек меньше значения соответствующего периода 2017 года.

Вывод: Разнонаправленное изменение основных показателей социально-экономического развития Ленинградской области не позволяет сделать однозначный вывод о влиянии данных показателей на рынок недвижимости.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В соответствии с информацией о характеристиках и текущем использовании, объект оценки отнесен к сегменту вторичного рынка элитной жилой недвижимости (квартир / апартаментов) Санкт-Петербурга.

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

(источник: https://www.novostroy-spb.ru/analitika/itogi_2018_goda_na)

Аналитики подвели итоги 2018 года на первичном рынке элитной недвижимости Санкт-Петербурга и выяснили, что в 2018 г. было продано 55,1 тыс. кв. м элитного жилья, что на 2% выше показателя 2017 г. Средний бюджет сделки увеличился на 3%, составив 42,4 млн руб. Предложение по итогам 2018 г. составило 158,6 тыс. кв. м. Основное количество квартир сконцентрировано в локациях Петроградской стороны и Петровского острова, в то время как в прошлом году по этому показателю лидировал Крестовский остров. Средневзвешенная цена предложения составила 342,4 тыс. руб./кв. м.

Основные выводы

В 2018 г. было продано 55,1 тыс. кв. м элитного жилья, что на 2% выше показателя 2017 г.

Средний бюджет сделки увеличился на 3%, составив 42,4 млн руб.

Предложение по итогам 2018 г. составило 158,6 тыс. кв. м. Основное количество квартир сконцентрировано в локациях Петроградской стороны и Петровского острова.

Средневзвешенная цена предложения составила 342,4 тыс. руб./ кв. м.

Основные показатели

	Показатель	Динамика*
Предложение квартир, тыс. м ²	158,6	-5% ▼
Спрос на квартиры, тыс. м ²	55,1	2% ▲
Общая площадь элитных жилых комплексов, выведенных в продажу в 2018 г., тыс. м ²	68,1	17% ▲
Общая площадь элитных жилых комплексов, введенных в эксплуатацию, тыс. м ²	75,3	-57% ▼
Средняя цена, тыс. руб./м ²	342,4	-1% ▼

* По сравнению с итогами 2017 г.

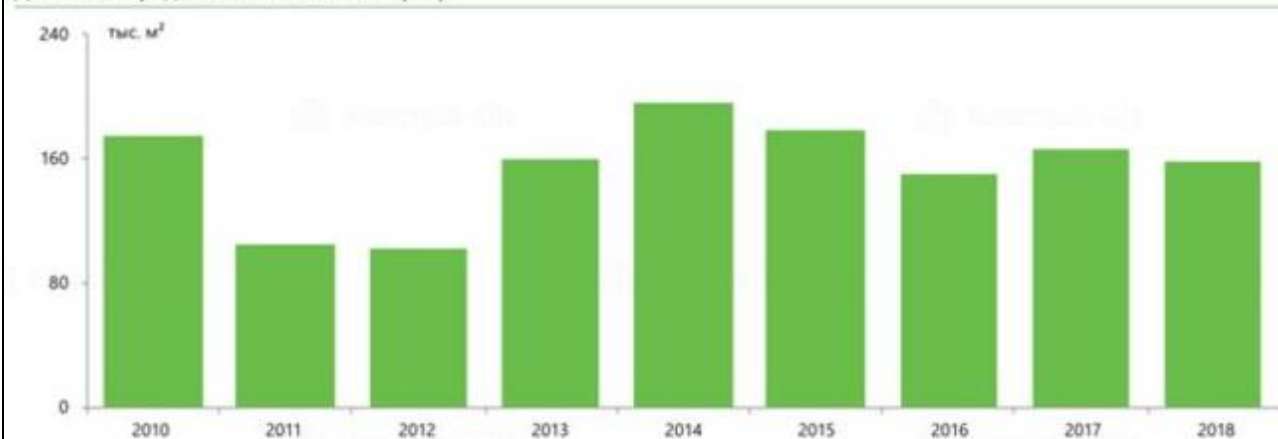
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Предложение

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

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

Динамика предложения элитных квартир



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

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

Структура предложения элитного жилья по количеству спален и типам площадей

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

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg, отмечает, что к концу 2018 г. произошло перераспределение предложения по локациям элитного жилья. Год назад основное количество элитных квартир было представлено на Крестовском острове, сейчас основное предложение сконцентрировано на Петроградской стороне и Петровском острове – 31% и 28% соответственно.

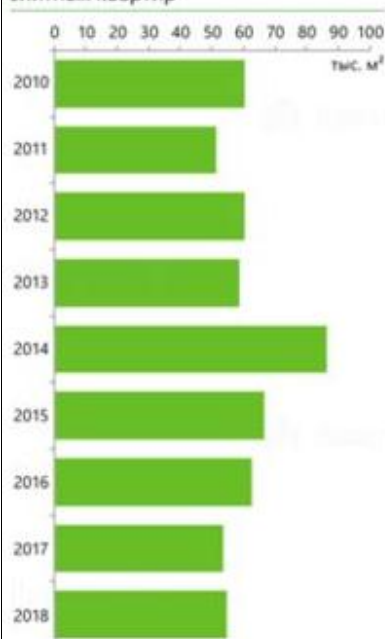
Спрос

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

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

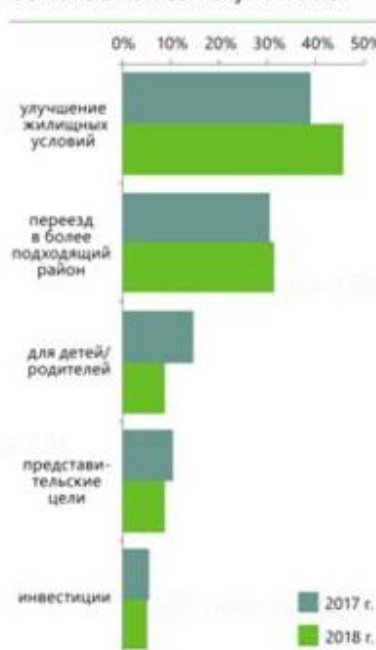
В структуре сделок в зависимости от стоимости элитных квартир произошли следующие изменения: на 6 п. п. увеличилась доля сделок с квартирами стоимостью 35–49 млн руб., доля сделок с квартирами стоимостью более 50 млн руб. увеличилась на 3 п. п.

Динамика реализованной площади элитных квартир



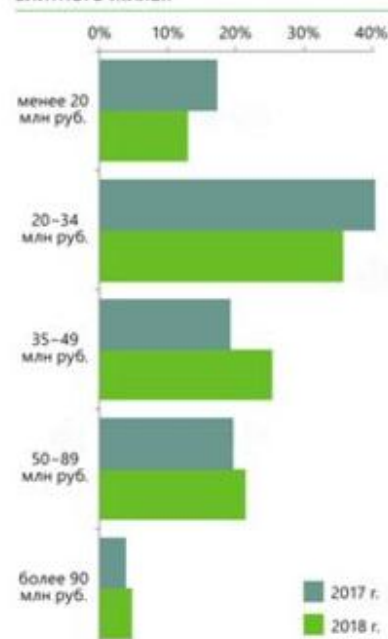
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Основные мотивы покупки жилья



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Структура сделок по стоимости элитного жилья



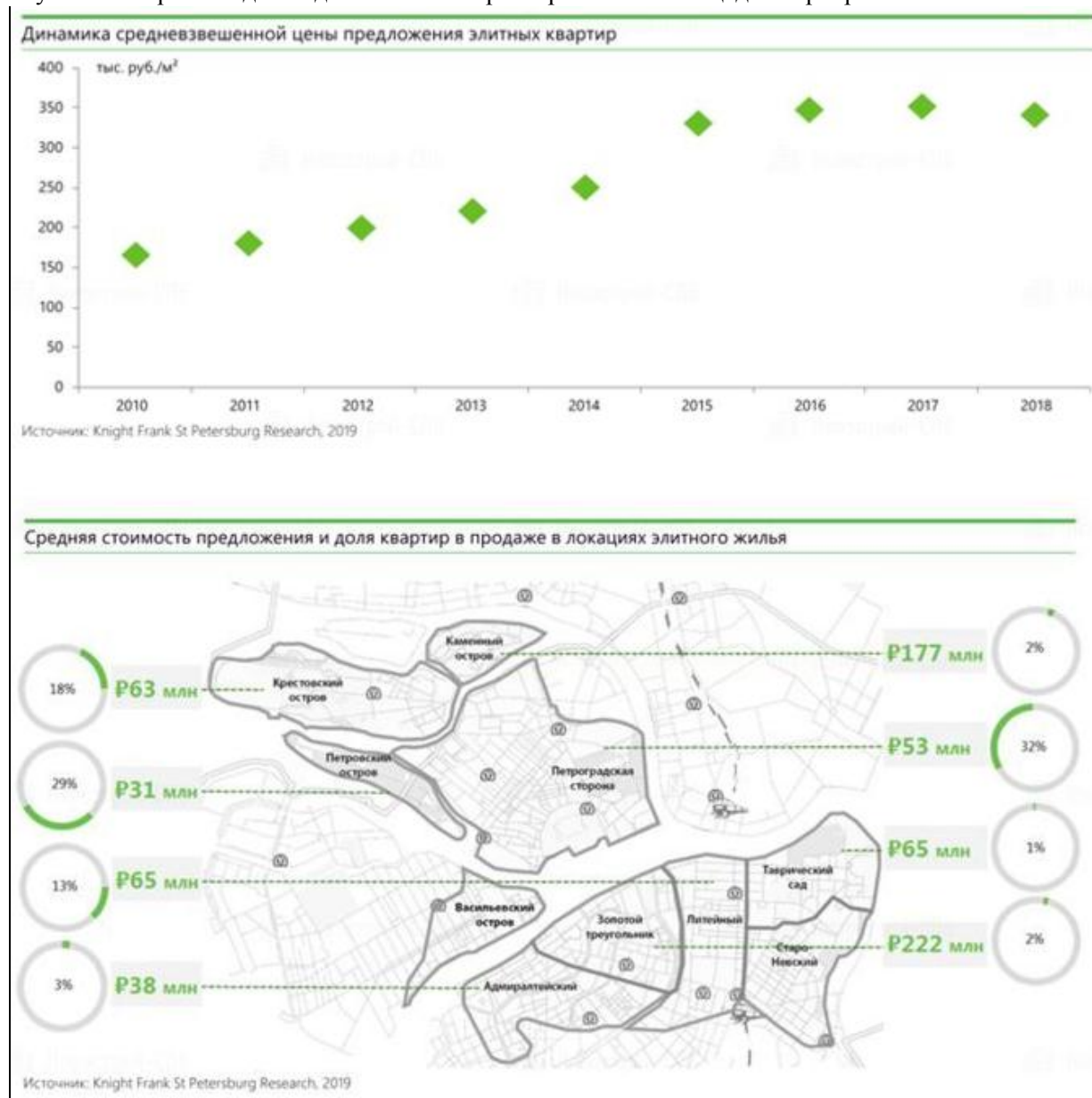
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Цены

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

Самые дорогие по стоимости квартиры представлены в локации Золотого треугольника – в среднем 222 млн руб. Самое доступное по стоимости жилье предлагается в Адмиралтейском районе и на Петроградской стороне – 41 и 44 млн руб. соответственно.

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



Сведения о ценах предложения на сопоставимые объекты

В связи с отсутствием информации о ценах сделок, в следующей таблице приведены данные о ценах предложения на сопоставимые объекты.

Таблица 4. Цены предложений на сопоставимые с Объектом оценки квартиры (апартаменты).

№ п/п	Адрес	Ко-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Интернет-ссылка
1	Санкт-Петербург, Южная дор., д. 5	3	3 / 4	173	89 000 000	514 451	https://www.vipflat.ru/prodazha-kvartir/1246-yujnaya-dor-5?toContDescription
2	Санкт-Петербург, Южная дор., д. 5	3	1 / 4	178,5	89 000 000	498 599	https://www.emls.ru/fullinfo/1/706539478.html
3	Санкт-Петербург, Южная дор., д. 6	2	4 / 4	131,0	114 000 000	870 229	без ссылки (интервью)

№ п/п	Адрес	Ко-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Интернет-ссылка
4	Санкт-Петербург, Южная дор., д. 5	3	2 / 4	268	195 000 000	727 612	https://www.emls.ru/fullinfo/1/706539284.html?source=emls_id
5	Санкт-Петербург, Южная дор., д. 5	3		168,5	75 000 000	445 104	https://spb.restate.ru/complex/pyatyy-element-1279.html
6	Санкт-Петербург, Южная дор., д. 5	3	4 / 4	134,5	107 000 000	795 539	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/3-k_kvartira_134.5_m_44_et._1302546930
7	Санкт-Петербург, Южная дор., д. 5	3	1 / 4	138,0	41 724 000	302 348	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/3-k_kvartira_138_m_14_et._1686513503
8	Санкт-Петербург, Южная дор., д. 5	3	1 / 4	131,7	60 000 000	455 581	https://spb.afy.ru/sankt-peterburg/kupit-kvartiru/332018957
СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ:						576 183	

В расчётах использовались предложения по продаже апартаментов в ЖК «Пятый элемент» – жилого комплекса, в котором расположен Объект оценки. Из представленной выше таблицы видно, что цены предложения на двухкомнатные апартаменты в сопоставимых домах в микрорайоне расположения объекта оценки находится в диапазоне 302 348 – 870 229 руб./кв. м.

Определение среднерыночного срока экспозиции Объекта оценки

Основными факторами, влияющими на срок экспозиции, являются наличие спроса на аналогичные объекты и их стоимость. Среднерыночный срок экспозиции Объекта оценки был взят из справочника Лейфера Л.А. 2017 «Характеристика рынка недвижимости для расчёта ликвидационной стоимости» (стр. 232, таб. № 131.4) и составил 12 месяцев (для жилья повышенной комфортности на активном рынке). Реализация имущества в ходе процедуры банкротства имеет определенные особенности, ограничивающие срок экспозиции реализуемого имущества. Это связано с тем, что срок реализации имущества законодательно ограничен и составляет шесть месяцев, при этом срок реализации имущества может продлеваться не более чем на шесть месяцев (статья 213.24 (пункт 2) Федерального Закона «О несостоятельности (банкротстве)»). Но помимо собственно реализации в ходе реализации имущества необходимо провести и другие процедуры (например, поиск, инвентаризация, оценка имущества, и т. п.). Также, уже в ходе собственно реализации имущества конкурсный управляющий должен предусмотреть возможность признания первых торгов несостоявшимися, а значит и необходимость проведения повторных торгов и продажи посредством публичного предложения.

Все эти процедуры регламентируются статьей 110 Федерального Закона «О несостоятельности (банкротстве)» и имеют ограничения по срокам. Так, например, публикация сообщения о продаже имущества должна состояться не менее, чем за 30 дней до даты торгов. Это относится как к первым торгам, так и к повторным, и к продажи посредством публичного предложения.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Скидка на торг

Диапазоны скидок приведены в таблице ниже.

Таблица 5. Диапазоны скидки на торг⁵

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,94	0,98	0,96
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,90	0,97	0,94
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,89	0,96	0,93
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,98	0,96
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,98	0,95
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,97	0,94

Общая площадь квартиры

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 "Квартиры" под ред. Лейфера Л.А. (стр. 196, рисунок № 116.).

Таблица 6. Коэффициенты корректировки цен в зависимости от площади жилых помещений

⁵ Источник информации – «Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2019 года», URL - <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/163-korrektirovki-kvartir/1642-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2019-goda>

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

Наличие балкона или террасы.

Таблица 7. Значение корректировок на наличие балкона/лоджии⁶

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие / наличие)	0,94	0,99	0,97
2	Балкон застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,90	0,98	0,95
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие / наличие)	0,89	0,97	0,94
4	Лоджия застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,87	0,95	0,92
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,01	1,06	1,03
6	Лоджия (балкон) застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,00	1,05	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,05	1,12	1,08
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,01	1,05	1,03

Величина корректировки определялась по формуле:

$K_n = (K_{OO} / K_{OA} - 1)$, где

K_{OO} – Коэффициент, учитывающие значение ценообразующего фактора объекта оценки;

K_{OA} - Коэффициент, учитывающие значение ценообразующего фактора объекта - аналога.

Таблица 8. Значение корректировок на наличие террасы⁷

Наличие террасы	Корректировка
Терраса отсутствует (имеется балкон / лоджия)	4%
Присутствует терраса	0

Этаж расположения

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 "Квартиры" под ред. Лейфера Л.А. (стр.207, табл.№131).

Таблица 9. Значение корректировок на занимаемый этаж.

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

Величина корректировки определялась по формуле:

$K_n = (K_{OO} / K_{OA} - 1)$, где

K_{OO} – Коэффициент, учитывающие значение ценообразующего фактора объекта оценки;

K_{OA} - Коэффициент, учитывающие значение ценообразующего фактора объекта - аналога.

Наличие мебели

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, оценивается рынком выше, поскольку позволяет покупателю

⁶ Источник информации – «на Балкон, лоджию в квартире - корректировки на 01.01.2019 года», URL - <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/163-korrektirovki-kvartir/1654-na-balkon-lodzhiju-v-kvartire-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>.

⁷ Источник информации – сайт www.reads.org.

сразу въехать в квартиру, не затрачивая дополнительные финансовые и что самое важное временные ресурсы на заказ и установку мебели и техники.

Таблица 10. Значение корректировок на наличие бытовой техники и мебели⁸

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,04	1,03

Величина корректировки определялась по формуле:

$K_n = (K_{OO} / K_{OA} - 1)$, где

K_{OO} – Коэффициент, учитывающие значение ценообразующего фактора объекта оценки;

K_{OA} - Коэффициент, учитывающие значение ценообразующего фактора объекта - аналога.

Наличие машиноместа

По рыночным данным (стоимость продажи машиноместа в паркинге на Крестовском острове) был сделан, что данная поправка составила 2 854 000 руб./машиноместо (средняя стоимость машиноместа).

Адрес	Цена, руб./машиноместо (с НДС)	Скидка на торг, %	Скорректированная цена, руб./машиноместо (с НДС)	Источник
Санкт-Петербург, Южная дорога, д. 5, лит. А	3 000 000	0%	3 000 000	Антон Реутов, АН "Vipflat", тел. +7 (812) 748-23-23, тел. +7 911 757 16 84
Санкт-Петербург, Рюхина улица, 10	3 200 000	-10%	2 880 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_1557753383
Санкт-Петербург, Кемская улица, 7	2 980 000	-10%	2 682 000	https://realty.yandex.ru/offer/3283109234122073856/
Корректировка на наличие места в паркинге (среднее арифметическое), руб. с НДС	3 060 000		2 854 000	

Качество отделки квартиры

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 "Квартиры" под ред. Лейфера Л.А. (стр.235, табл.№153).

Таблица 11. Значение корректировок на качество отделки квартиры.

Тип отделки	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Бюджетный	2 926	1 449	4 376
Современный	4 779	2 367	7 146
Комфортный	7 417	3 674	11 092
Элитный	10 370	5 137	15 507

Корректировка на тип ремонта определялась как разница между типом отделки объекта оценки и объекта – аналога.

Величина корректировки определяется как разница между стоимостью ремонта объекта оценки и объекта – аналога.

Качество отделки Объекта оценки и объектов-аналогов было определено согласно терминам, приведённым в следующей таблице (по данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 "Квартиры" под ред. Лейфера Л.А. (стр.228, табл.№150).

Таблица 12. Характеристики по типу отделки квартиры.

⁸ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/163-korrektirovki-kvartir/1636-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>

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

Выводы:

Цена предложения на сопоставимые апартаменты в жилом комплексе расположения Объекта оценки (ЖК «Пятый элемент») находится в диапазоне 302 348 – 870 229руб./кв.м.;

Скидка на торг при продаже квартир площадью от 100 до 140 кв. м в составляет от 3% до 10% от цены предложения

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый Объект представляет собой нежилое помещение (апартаменты), расположенные на 1 этаже 4 этажного элитного жилого комплекса.⁹

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то есть такое использование, при котором стоимость рассматриваемого объекта будет максимальной.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного объекта недвижимости способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу объекта недвижимости.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или при котором максимальную текущую стоимость.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчётам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово приемлемые и оправданные.

По физической возможности и с точки зрения правомочности квартиру можно использовать по своему прямому назначению – как жилье, либо под коммерческие цели, после перевода в нежилой фонд.

Правила перевода жилого помещения в нежилое регламентируются в статьях 22-24 Жилищного кодекса РФ, а также в Постановлении Правительства Санкт-Петербурга от 31.08.2005 № 1272 «О переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые», перевод в нежилые помещения частного жилищного фонда производится с согласования специальных межведомственных приемочных комиссий в соответствии с перечнем помещений, допустимых для перевода в нежилые, а именно:

признанных непригодными для постоянного проживания актом межведомственной комиссии;

расположенных на первом этаже зданий рядом с магистралями или на территории промышленных предприятий;

расположенных над помещениями с избыточным теплогазовыделением;

в строениях нежилого назначения;

в мансардных помещениях, непригодных для постоянного проживания;

на верхних этажах, начиная со второго, если все помещения нижних этажей данного подъезда являются нежилыми;

расположенных на первом этаже и имеющих отдельный вход либо возможность оборудования изолированного входа.

Оцениваемые апартаменты находится в состоянии «под чистовую отделку», расположена на 1 этаже 4-этажного элитного жилого комплекса. Теоретически, рассматриваемое помещение можно использовать под коммерческие цели, однако Оценщики не могут гарантировать получение всех согласований и разрешений от управляющей компании, соседей-жильцов и. т.п. Учитывая вышесказанное, дальнейший анализ НЭИ Объекта оценки не проводится.

Вывод: наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта оценки является использование его по своему прямому назначению – то есть как нежилое помещение – апартаменты для жилья.

⁹ Согласно главе 3, статье 22, пункту 3 Жилищного кодекса Российской Федерации № 188-ФЗ от 29.12.2004 г. (с изменениями от 31.12.2005 г., 18.12.2006 г., 29.12.2006 г.), принятому Государственной Думой 22.12.2004 г. и одобренному Советом Федерации 24.12.2004 г., перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми помещениями.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки в соответствии с федеральным стандартом оценки ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, оценщики могут применять три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

Описание затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью восстановления или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью предпринимателя.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

- расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях ее оптимального использования;
- расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение восстановительной стоимости объекта;
- определение суммы износа и всех видов устаревания;
- уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа и устареваний для получения остаточной стоимости здания;
- добавление к рассчитанной остаточной стоимости здания стоимости земли (или доли земельного участка, приходящегося на здание).

Определение величины затрат на создание объекта может определяться на базе полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения.

Полная стоимость воспроизводства это определенная в текущих ценах стоимость создания точной копии оцениваемого объекта – из таких же материалов, по такому же проекту и т.д.

Полная стоимость замещения – стоимость создания объекта, обладающего той же полезностью, что и оцениваемое – с применением современных материалов, проекта, стандартов, планировки и т.д.

Величина затрат на создание объекта может быть определена различными методами. Самые распространенные из них:

- методы количественного анализа: базисно-индексный и ресурсный методы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- метод сравнительной единицы (метод укрупненных показателей);
- экспертно-аналитический метод.

Сумма износа и устареваний определяется, как снижение стоимости объекта недвижимости вследствие воздействия различных факторов. Сумма износа и устареваний включает физический износ, функциональное и экономическое устаревания.

Физический износ это потеря стоимости за счет естественных процессов в период эксплуатации, разложения (ветхости), коррозии или конструктивных дефектов сооружения, а также механических повреждений элементов.

Функциональное устаревание является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

Экономическое устаревание определяется, как изменение стоимости объекта недвижимости вследствие изменения ситуации на рынке, изменения финансовых и законодательных условий, то есть факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных.

По мнению Оценщиков, использование затратного подхода к оценке встроенных помещений, коими являются и квартиры, не всегда может быть достаточно корректно. Определение доли стоимости помещения в стоимости всего здания может быть некорректным из-за различий конструктивных

элементов (например, полов на первом и других этажах), различного уровня отделки и технического состояния и т.п.

Для проведения корректной оценки необходимо располагать информацией о состоянии других помещений здания, их отделки, доли в общей стоимости. Усредненные вычисления стоимости по, например, доле строительного объема помещения в общем строительном объеме здания, зачастую могут привести к искаженным результатам.

Кроме того, применение затратного подхода подразумевает определение стоимости права собственности (или права аренды) земельного участка, что также сопряжено с трудностями и не всегда корректными допущениями.

На основании вышеизложенного, Оценщик счел возможным отказаться от использования в настоящей работе затратного подхода.

Описание сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. основополагающим принципом подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный подход является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту. Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить различия между проданным и продаваемым объектом собственности. Следует подчеркнуть, что корректируются данные по сравнимому объекту, а не по оцениваемой собственности.

В общем виде, последовательность оценки сравнительным подходом выглядит следующим образом:

- исследование рынка с целью сбора информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, предложениях по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- выбор подходящих единиц сравнения (таких, например, как руб. за метр общей площади здания);
- выбор метода оценки;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продажи. При этом поправки принято разделять на две группы – к первой группе относятся характеристики сделок, ко второй – характеристики объектов;
- установление стоимости оцениваемого объекта путем приведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

Сравнительный подход является наиболее достоверным, когда имеется достаточное количество объектов-аналогов, т. е. если имеется достаточная информация по большому числу сделок и/или предложений на продажу аналогичных объектов. Проанализировав рынок жилой недвижимости Санкт-Петербурга, Оценщики пришли к выводу, что на нем присутствует достаточное количество предложений о продаже квартир, являющихся сопоставимыми аналогами Объекта оценки. Таким образом, Оценщики сочли целесообразным применить сравнительный подход для расчёта рыночной стоимости Объекта оценки.

Описание доходного подхода

Доходный подход представляет собой совокупность приёмов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики рассчитывают текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает три метода:

- метод прямой капитализации;

- метод капитализации по расчётным моделям;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту. Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость. Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем. Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

При принятии решения о возможности использования Оценщик руководствовался следующими соображениями:

В настоящее время в связи с постпрогнозным периодом финансового кризиса, понизилась ликвидность объектов недвижимости, сдаваемых в аренду, что привело к снижению спроса на них.

В краткосрочной перспективе ожидается снижение цен аренды на рынке недвижимости, в долгосрочной перспективе прогноз затруднён, и рост арендных ставок в интервале 3-5 лет не поддается адекватному прогнозированию в связи с неблагоприятной финансово-экономической ситуацией на рынке. Оценщик не может опираться на источники прогнозов «докризисного периода».

Учитывая сложившуюся специфику на рынке спроса и предложения арендуемой жилой площади, арендные ставки зависят от местоположения и площади. На величину арендной платы большое влияние оказывают и ряд дополнительных факторов, таких как – срок, на который сдаётся квартира, укомплектованность мебелью и бытовой техникой, качество проведенного ремонта, сезонный фактор и др. Проведённый анализ денежного потока, получаемого арендодателем от сдачи квартиры в аренду, по данным ведущих риэлтерских компаний, статистическим данным и выводам, сделанным в ходе проведения оценки жилой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области показывает, что реальная стоимость жилья значительно превышает денежный поток, получаемый от его использования.

Несмотря на то, что в настоящее время рынок аренды жилья достаточно развит, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договоры аренды в подавляющем большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщикам собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщики посчитали невозможным.

По мнению Оценщиков, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих подходов можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

На основании вышеизложенного, Оценщики сочли возможным отказаться от использования в настоящей работе доходного подхода.

Расчёт стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта недвижимости с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Отбор объектов-аналогов для сравнительного подхода

При выборе объектов сравнения учитывалась их сопоставимость с Объектом оценки. Сопоставимыми считаются объекты с похожими физическими и экономическими характеристиками.

Для минимизации количества корректировок Оценщики подбирали объекты сравнения, сопоставимые с Объектом оценки по следующим характеристикам (то есть объекты-аналоги должны были иметь все перечисленные ниже характеристики одновременно):

- объекты должны быть апартаментами сопоставимой площади;
- местоположение объектов-аналогов в Петроградском р-не Санкт-Петербурга – Крестовский остров (ЖК «Пятый элемент»);
- тип жилых домов, в которых расположены объекты-аналоги – ЖК «Пятый элемент» – месторасположение Объекта оценки.

Оценщик использовал в расчётах все имеющиеся в его распоряжении объекты-аналоги, отвечающие поставленным выше критериям. Увеличение количества объектов сравнения, путём уменьшения степени их соответствия Объекту оценки не приведёт к уточнению результатов оценки, то есть Оценщик использовал в расчётах все найденные объекты-аналоги и увеличение их количества, путём смягчения условий их отбора не приведёт к уточнению искомого результата оценки. На этапе сбора информации Оценщиками была проанализирована информация, размещённая на следующих интернет-порталах: www.vipflat.ru, www.emls.ru, www.spb.cian.ru/, www.realty.yandex.ru, <https://spb.restate.ru>, www.avito.ru, www.spb.afy.ru и проч.

В результате анализа предложений Оценщиком было отобрано 4 объекта, наиболее близко подходящих под указанные выше критерии отбора объектов-аналогов. Параметры (характеристики) объектов-аналогов уточнялись посредством проведения телефонных интервью с продавцами данных объектов и их представителей. Полное описание отобранных для расчёта объектов-аналогов находится в архиве Оценщиков. Скриншоты страниц с объявлениями о продаже выбранных объектов сравнения приведены в Приложении № 3 к настоящему Отчёту. В следующей таблице приведены основные параметры отобранных объектов сравнения, предлагаемых к продаже. По информации продавцов, отобранные объекты-аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств. Объекты сравнения имеют различные рыночные характеристики, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости Объекта оценки.

Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

Таблица 13. Основные параметры предлагаемых на продажу объектов сравнения

Наименование показателя	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, Южная дорога, д. 5, лит. А, пом. 19Н	Санкт-Петербург, Южная дорога, д. 5, лит. А	Санкт-Петербург, Южная дорога, д. 5, лит. А	Санкт-Петербург, Южная дорога, д. 5, лит. А	Санкт-Петербург, Южная дорога, д. 5, лит. А
Тип дома, материал стен	Многоэтажный кирпично-монолитный апарт-отель	Многоэтажный кирпично-монолитный апарт-отель	Многоэтажный кирпично-монолитный апарт-отель	Многоэтажный кирпично-монолитный апарт-отель	Многоэтажный кирпично-монолитный апарт-отель
Тип помещения	Апартаменты	Апартаменты	Апартаменты	Апартаменты	Апартаменты
Общая площадь (без учёта площади балкона/лоджии), кв.м	138,40	168,50	131,70	178,5	173,00
Жилая площадь, кв.м	56,2	55,0	н/д	134,0	115,0
Площадь кухни, кв.м.	53,8	89,3	н/д	20,0	10,0
Количество комнат	2	3	2	3	3
Этап продажи	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка (время продажи)	мар.19	мар.19	мар.19	мар.19	мар.19
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Качество отделки	Подготовка под чистовую отделку	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт	Без отделки	Элитный ремонт
Наличие мебели (да/нет)	Нет	Да	Да	Нет	Да
Место в паркинге входит в цену	Нет	Нет	Нет	Да	Нет
Занимаемый этаж	1 / 4	2 / 4	1 / 4	1 / 4	3 / 4
Занимаемый этаж (характеристика)	Первый	Средний	Первый	Первый	Средний
Санузел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Балкон / терраса	Терраса	Балкон	Нет	Две террасы (38 и 41 кв.м.)	Балкон и эркер
Цена предложения, руб.		75 000 000	60 000 000	89 000 000	89 000 000
Цена предложения, руб./кв.м.	-	445 104	455 581	498 599	514 451
Телефон продавца		АН «RED APPLE REALTY», тел.: 213-22-76	АН, тел.: (926) 580-87-88	АН «Engel & Volkers Санкт-Петербург», Беляева Светлана, тел.: (921) 955-08-85, (812) 244-20-10	АН «Элитные квартиры», Антон Реутов, тел.: (812) 748-23-23, (911) 757-16-84
Источник информации		https://spb.restate.ru/complex/pyaty-element-1279.html	https://spb.afy.ru/sankt-peterburg/kupit-kvartiru/332018957	https://www.emls.ru/fullinfo/1/706539478.html	https://www.vipflat.ru/prodazha-kvartir/1246-yujnaya-dor-5?toContDescription

Выбор единицы сравнения, используемой в расчётах

В качестве единицы сравнения Оценщик выбрал наиболее часто используемый участниками рынка недвижимости показатель цены продажи – в рублях за 1 кв. м общей площади помещения.

Корректировки цен предложений объектов-аналогов по I группе элементов сравнения

С помощью построения корректировочных таблиц были устранены различия между объектами сравнения и Объектом оценки в нижеследующих ценообразующих факторах.

Первая группа элементов сравнения:

Передаваемые права: корректировка на тип передаваемых прав учитывает влияние объёма передаваемых прав на результат оценки. В связи с тем, что отобранные объекты сравнения также находятся в собственности, корректировка на тип передаваемых прав не проводилась.

Условия финансирования: при анализе учитывались типичные условия финансирования, отсутствие каких-либо скидок, льгот, рассрочек. Корректировка на условия финансирования сделки купли-продажи не проводилась, поскольку данные характеристики аналогичны для оцениваемого объекта и объектов сравнения.

Условия продажи: Условия продажи выражают мотивацию участников сделки. В нормальной рыночной ситуации она должна быть типичная: отсутствие заинтересованности сторон в не рыночной цене, финансового давления обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств, родственных связей, партнерских и других отношений, длительных договоров аренды и т.п.

Условия рынка (время продажи): данная корректировка определялась на основе данных о динамике цен продаж на рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Все отобранные предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки. Таким образом, корректировка по данному ценообразующему фактору не требуется, не производилась.

Условия рынка (скидка на предложение): Характерным признаком нестабильности на рынке недвижимости является увеличивающийся разрыв между ценами предложения и ценами реальных сделок. По данным, приведённым в разделе 8, скидка на торг при продаже квартир, относящихся к старому фонду, составляет в среднем 3 – 10%. Учитывая состояние и тип объектов-аналогов (элитное жилье), в расчётах использовалось максимальное значение скидки на торг размере 10%. Таким образом, цены предложений всех отобранных объектов-аналогов были скорректированы на 10% в сторону их снижения.

В результате проведённых корректировок по I группе элементов сравнения были определены базовые скорректированные цены предложений 1 кв. м общей площади для каждого из объектов сравнения, которые являлись основой для проведения дальнейших расчётов. В следующей таблице приведён расчёт базовых скорректированных цен предложений объектов сравнения, сопоставимых с Объектом оценки.

Таблица 14. Корректировка цен предложений объектов-аналогов по I группе элементов сравнения

Наименование показателя	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3	Объект аналог № 4
Цена предложения	?	445 104	455 581	498 599	514 451
Этап продажи (поправка на торг)	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная стоимость	?	400 594	410 023	448 739	463 006

Корректировки цен предложений объектов-аналогов по II группе элементов сравнения и расчёт стоимости Объекта оценки

С помощью осуществления процедуры качественного и количественного сопоставления объектов сравнения с Объектом оценки, **были выполнены корректировки цен предложений объектов сравнения общую площадь квартиры.**

Корректировки цен объектов-аналогов по таким ценообразующим факторам как тип дома, количество комнат, типе планировки не производились, поскольку объекты сравнения выбирались сопоставимыми с Объектом оценки по этим факторам.

Расходы на устранение самовольной перепланировки составили 159 465 руб. с НДС, где (см. рис. ниже):

КАЛЬКУЛЯТОР ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ КВАРТИРЫ

1

Исходная документация:

Сбор документов ?

Да

2

Проект перепланировки:

Площадь квартиры: Квартира от 100 до 150 м2

Дополнительные разделы проекта

Раздел ОВ (отопление и вентиляция) ?

Да

Раздел ВК (вода и канализация) ?

Да

Раздел ЭО (электроснабжение) ?

Да

Расчет КЭО и инсоляции ?

Да

Теплотехнический расчет ?

Да

Конструктивные решения

Проем в капитальной стене

Да

3

Согласование перепланировки:

Район расположения: Петровский район

4

Ввод в эксплуатацию:

Ввод в эксплуатацию ?

Да

Дополнительные услуги

Переобмеры ?

Да

Пакет документов для ввода ?

Да

5

Внесение изменения в ЕГРН:

Подготовка технического плана ?

Да

Подача документов

Да

Наименование услуги	Цена	Сроки
Проект перепланировки - Квартира от 100 до 150 м2	19 627 руб.	20 рабочих дней
Согласование перепланировки - Петровский район	130 841 руб.	от 120 рабочих дней
Ввод в эксплуатацию после перепланировки	16 356 руб.	30 рабочих дней
Переобмеры после перепланировки	2 726 руб.	7 рабочих дней
Технический план	5 452 руб.	10 рабочих дней
Внесение изменений в ЕГРН (подача документов)	2 181 руб.	18 рабочих дней
Итого (без скидки):	177 183 руб.	Ориентировочно от 9 до 12 месяцев
Выбранные услуги, попадают под категорию 'согласование под ключ', скидка 10%.	159 465 руб.	

или

Заказать услугу ОНЛАЙН со скидкой в 20%

Заказать услугу за 141 746 руб.

Полученные значения вычитались из стоимости Объекта оценки, после проведения корректировок второй группы. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки приведен в следующей таблице.

Таблица 15. Корректировки цен предложений объектов-аналогов по II группе элементов сравнения и расчёт рыночной стоимости Объекта оценки

Расчет корректировок по второй группе элементов сравнения					
Скорректированная цена (по I группе факторов), руб. с НДС	?	400 594	410 023	448 739	463 006
Балкон / терраса	Терраса	Балкон	Нет	Две террасы (38 и 41 кв.м.)	Балкон и эркер
Корректировка	-	4,0%	7,0%	-4,0%	4,0%
Этаж	Первый	Средний	Первый	Первый	Средний
Коэффициент	-	0,97	1,00	1,00	0,97
Корректировка	-	-3,0%	0,0%	0,0%	-3,0%
Наличие мебели (да/нет)	Нет	Да	Да	Нет	Да
Коэффициент	1,00	1,03	1,03	1,00	1,03
Корректировка	-	-2,9%	-2,9%	0,0%	-2,9%
Наличие машиноместа (да/нет)	Нет	Нет	Нет	Да	Нет
Рыночная стоимость машиноместа, руб. с НДС	-	0	0	2 854 000	0
Корректировка		0,0%	0,0%	-3,6%	0,0%
Качество отделки	Подготовка под чистовую отделку	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт	Без отделки	Элитный ремонт
Затраты на ремонт, руб./кв.м	2 770	11 092	11 092	0	15 507
Корректировка (разница в затратах на ремонт объекта оценки и объектов – аналогов), руб./кв.м.	-	-8 322	-8 322	2 770	-12 737
Корректировка, %	-	-2,1%	-2,0%	0,6%	-2,8%
Валовая корректировка, %	-	-4,0%	2,1%	-6,9%	-4,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	?	392 272	401 701	451 509	450 269
Разброс значений, %	-	15%			
Абсолютная валовая корректировка	-	12,0%	11,9%	8,2%	12,7%
1 – ABS, %	-	88,0%	88,1%	91,8%	87,3%
Вес	-	24,8%	24,8%	25,8%	24,6%
Взвешенное значение	-	97 189	99 579	116 708	110 705
Удельный показатель рыночной стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта, руб. (с учётом НДС)	424 181				
Рыночная стоимость, руб. (с учётом НДС)	58 706 650				
Затраты на согласование, руб. с учётом НДС	159 465				
Рыночная стоимость, руб. (с учётом НДС)	58 547 185				

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Целью сведения результатов, полученных в рамках всех используемых подходов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Так как в данном отчёте использовался только один подход, процедура согласования не требовалась и, следовательно, не проводилась.

Основываясь на фактах, в пределах сделанных допущений и применяемых в настоящей оценке методик и расчётов, Оценщики пришли к следующему выводу, что:

рыночная стоимость Объекта оценки – двухкомнатных апартаментов общей площадью 138,4 кв. м, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, Южная дорога, д. 5, лит. А, пом. 19-Н – по состоянию на дату проведения оценки «04» марта 2019 года, с учётом НДС составляет:¹⁰

58 547 185

(Пятьдесят восемь миллионов пятьсот сорок семь тысяч сто восемьдесят пять) рублей.

12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года.

Федеральный стандарт оценки ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт оценки ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт оценки ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утверждённый Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года

«Национальный Кодекс этики оценщиков», утвержден Национальным советом по оценочной деятельности в РФ (протокол № 16 от 25.05.2005 года).

Дж. Фридман, Н. Ордуэй, «Анализ и оценка приносящей доход Недвижимости». Пер. с англ., М., Дело ЛТД, 1995 г.

Е. Тарасевич «Методы оценки недвижимости». СПб, 1995 г.

Новиков Б.Д., «Рынок и оценка недвижимости в России». Экзамен, М., 2000 г.

Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Издательство СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997г.

Коростылев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости». Учебное пособие. – М.: Русская Деловая Литература, 1998 г.

«Основы анализа и оценки недвижимости». Материалы спецкурса ГУИОН, СПб, под ред. С.В. Грибовского, В.В. Цымбалова, 1998 г.

¹⁰ Согласно ст. 149, п. 3, подп. 22 и 23 части II Налогового Кодекса Российской Федерации (№ 117-ФЗ от 05.08.2000 г.), операции с недвижимостью физических лиц не облагаются налогом на добавленную стоимость (НДС – 18%).

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЁТУ ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

Приложение №1
к Договору № 2238/ОВ-2019
возмездного оказания оценочных услуг
от «14» июня 2019 г.

Задание на оценку

Дано Заказчиком Исполнителю для правильного определения объекта оценки, цели и задач оценки, а также для соблюдения требований предъявляемых законодательством РФ к оформлению Отчета об оценке.

Объект оценки	
Объект недвижимости – нежилое помещение по адресу СПб, Южная дорога, д.5, лит А, пом 19-Н, кад 78:07:0003284:2011	
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Ограничения указанных прав	Отсутствуют
Собственник объекта оценки	Петраченко Лолита Сафаровна паспорт 40 05 447627, выдан 25 о.м. Приморского р-на Санкт-Петербурга 14.10.2004 г., код подразделения 782-025
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результата оценки	для реализации объекта недвижимости в рамках банкротной процедуры
Ограничения применения полученного результата	Рекомендуемый срок использования результата оценки – в течение шести месяцев с даты составления отчета об оценке
Дата оценки	05.03.2019 г.
Срок проведения работ по оценке	5 (пять) рабочих дней с даты предоставления необходимой документации
Общие требования к отчёту об оценке	
Строгое соответствие требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки, обязательным к применения при осуществлении оценочной деятельности («Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», «Оценка недвижимости» (ФСО №7).	
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Исполнитель не несет ответственности за исчерпывающее юридическое описание прав на оцениваемое имущество или за вопросы, связанные с рассмотрением прав на оцениваемое имущество. Права на оцениваемое имущество считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или обременений, кроме оговоренных в Задании на оценку.
- В связи с отсутствием у Заказчика возможности предоставить доступ к объекту недвижимости, оценка объекта недвижимости производится без проведения осмотра на основании данных о планировке, состоянии отделки «под чистовую отделку» и прочих характеристиках объекта оценки, предоставленных Заказчиком при допущении, что данная информация достоверна на дату оценки.
- Оценка объекта недвижимости производится при допущении об отсутствии у него несогласованных перепланировок (переоборудований);
- Приводить суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость, не требуется.

Исполнитель:

Генеральный директор
ООО «АКГ «БЕРДИКТУМ»



М.Ю. Замотаева

Заказчик:

Председатель Правления
ПАО «БАЛТИНВЕСТБАНК»



Е.В. Кондратюк

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ЦЕНОВОЙ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

ПРОДАЖА АПАРТАМЕНТОВ

Объект-аналог № 1 (интернет-ссылка: <https://spb.restate.ru/complex/pyatyy-element-1279.html>)

ЖК Пятый Элемент, RED APPLE REALTY
Санкт-Петербург, Южная дорога, 5 (на карте, маршрут)

редактировать
с 28.12.2012, обновлен 14.03.2019

О комплексе Отзывы Описание

Объявления
3-комн 168.50 - 168.50 м² от 75 000 000 Р

Адрес и расположение дома
Город: Санкт-Петербург Улица: [Южная аллея](#)
Округ: Центр Инфраструктура: о/в
Район: [Петроградский район](#)
Метро: [Крестовский о-в](#) (900 м до метро) [построить маршрут до метро](#)
[Старая деревня](#) (2.3 км до метро) [построить маршрут до метро](#)
Застройщик: [RED APPLE REALTY](#)

Квартиры на берегу Невы
+7 812 213-22-76
[Все акции от застройщиков](#)

Полюбный график изменения цен

USD 65.59 | EUR 74.02 |

Поиск на карте
Ищите объявления рядом с работой, парком или родными
Найти на карте

Предложения месяца
[Все спецпредложения](#)

Новости и аналитика рынков

12 марта
ЖК «Ленинградская перспектива» Будет достроен, но неизвестно, кем и когда

5 марта
Компания «Л1» открывает продажи в «Доме для души» на Петроградской стороне

4 марта
Генплан Заневского поселения подразумевает 200 га многоэтажной застройки

23 февраля
Пока в проекте: эскизы новых ЖК и апартов показали на Архитектурной бьеннале

20 февраля
Вячеслав Заренков оставляет Группу «Эталон» на АФК «Система»

Характеристики дома

Этажей: 4
Тип дома: [Индивидуальный](#)
Сроки сдачи: сдан

Отзыв от профессионалов рынка [Мнение Restate](#)

январь 2017 Один из проектов, закрепивших за Крестовским островом премиальный статус. Только самые состоятельные горожане могут позволить себе приобрести жилье в этом доме, да и появляются квартиры в нем в открытой продаже не так уж часто. Среди необычных особенностей комплекса основная - фактическое расположение в парке на берегу пруда. Еще одна яркая особенность, которой не имеет большинство даже очень дорогих новостроек, обилие парковочных мест, соответствующее запросу аудитории. Стоит также упомянуть выдающееся архитектурное решение. Одним словом, "Пятый элемент" это яркий пример высочайшего качества по высочайшей цене.

Объект-аналог № 2 (интернет-ссылка: <https://spb.afy.ru/sankt-peterburg/kupit-kvartiru/332018957>)

Продажа квартиры, Дорога Южная

24 октября 2018 (04:40:01) Распечатать + Добавить в блокнот ! Пожаловаться

Общая информация Фотографии Местоположение Статистика

(ID объекта: 332018957, рейтинг: 32)

Действительно выгодное предложение!
Элитный клубный дом в парковой зоне на берегу пруда.
Самый престижный район Санкт-Петербурга.
Ни одного жилого дома в радиусе 600 метров.
Рядом расположены премиальные фитнес-клубы: World Class Luxury и Sport Palace, а также теннисный клуб.
Дом обладает великолепной транспортной доступностью. Быстрые и удобные выходы в любую часть Санкт-Петербурга. Помимо этого, в дополнение к существующей станции метро Крестовский Остров добавилась станция Новокрестовская, благодаря которой значительно увеличилась общая транспортная доступность, кроме того новая станция позволила направить футбольных болельщиков непосредственно ко входу на стадион минуя парковку.
Жилой комплекс построен по уникальному проекту архитектурного бюро Герасимов и возглавлен крупнейшей на момент постройки строительной компанией, ЗАО Строймонтаж, получившей все необходимые разрешения для возведения данного комплекса.
Здание облицовано керамкой и натуральным камнем, внутренний двор-atrium стилизован под сад камней.
Террасы, покрытие двора-atrium и ландшафт гаража оснащены системой обогрева, что позволяет поддерживать их свободным от снега и льда, а также предоставляет ощущение панорамы подземной парковки.
В доме всего 39 апартаментов. На этапе использования вход только в эти апартаменты.
Предлагаемые Апартаменты расположены на высоте 1-м этаже. Площадь - 131,7 кв.м. Окна на 2 стороны: окна гостиной обрамлены во внутренний двор, а окна спальни выходят в парк. Так же в апартаментах есть два санузла, хозяйственное помещение, гардеробная комната. Дизайн выполнен в лаконичной скандинавской стилистике.
Апартаменты в силу своего местоположения идеально подходят как для постоянного проживания, так и для периодических остановок.
Этот тихий и уединенный дом обеспечит вам комфорт и уют в любое время года.
Меня зовут Сазонов Олег и я готов ответить на любые ваши вопросы по телефону и при встрече.

Фотографии объекта

Расположение

Посмотреть на карте большего размера

Пополнить 0
Подписать:
Продлено 24 октября 2018 (04:40:01) по мск.

60 000 000 Р (1446 000 Евро)
915 000 \$ или 811 000 €

Ипотечный калькулятор [Пополнить тоги](#)

Автор объявления
Агент
+7 (926) 580-87-88

8-12 Апартаменты
Главное мероприятие в сфере строительства и недвижимости России
ЖК "Полдень 45-1" 45 кв.м. 2-х комнатный с балконом
188 760 000 Руб.
Очень уютный, светлый, современный дизайн.

Объект-аналог № 3 (интернет-ссылка: <https://www.emls.ru/fullinfo/1/706539478.html>)

https://www.emls.ru/fullinfo/1/706539478.html

Bookmarks Импортровано и... Карты 2ГИС Санкт-Петербург G.Карты Народная карта Яндекс ЦБ РФ | Ю/РСБ Диск Mail.Ru: почта, поиск Gmail Почта WhatsApp

Терминал Агента (online)

Продажа квартир

Продажа комнат

Аренда квартир и комнат

Аренда коттеджей и дач

Квартиры в новостройках

Дома и Участки

Коттеджные поселки

Коммерческая продажа

Коммерческая аренда

Бизнес-центры

Торговые комплексы

Зарубежная недвижимость

Цены на недвижимость

Оценка квартиры

Фотогалерея

Как добавить объект

Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

512 кв.м. центр, 150м метро, полная реконструкция

Все «объекты дня»

АГЕНТ ДНЯ

Кашапов Андрей Ренатович

Продажа трехкомнатной квартиры, Петроградский район, метро Крестовский остров, Южная дорога 5

Описание Фото Карта

EMLS ID: 706539478

Даты: введена 24.07.2018, изменена 14.03.2019

Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Петроградский Южная дорога, 5

Метро: Крестовский остров < 940 м.

Кол-во комнат: 3

Тип сделки: Прямая продажа

Цена: 89 000 тыс.руб. (500 тыс.руб./м²)

Собственность:

Планировка:

Общая пл.: 178.00 м²

Жилая пл.: 134.00 м²

Пл.комнат: 134.00 м²

Кухня: 20.00 м²

Прихожая:

Коридор:

Здание: Кирпичный

Этаж: этаж 1/4;

Телефон:

Санузел:

Балкон:

Пол:

Ремонт:

Ванна:

Гор.вода:

Мусоропровод:

Вход:

Вид из окон:

Плита:

Беляева Светлана профессионал

+7 812 244-20-10

+7 812 244-20-10

Engel & Volkers Санкт-Петербург

ID 706539478

Расположение от метро:

Крестовский остров 940 метров

Новокрестовская 1760 метров

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные

Описание объекта

Предлагаются к продаже апартаменты в легендарном комплексе «Пятый Элемент», расположенном непосредственно на территории Приморского парка Победы. Главный фасад здания с парадным входом обращен на южный пруд, являющийся ориентационной доминантой комплекса. «Пятый элемент» располагает двумя зонами отдыха: Атриум - крытый внутренний двор с теплым полом и садом камней и ландшафтный парк с детской игровой площадкой.

Апартаменты расположены на бельэтаже. Панорамное остекление, два эркера, высокие потолки и энергосберегающие стеклопакеты с тонированным стеклом создают атмосферу уединения. Две открытые террасы (38 и 41 кв.м.) позволяют

Объект-аналог № 4 (интернет-ссылка: <https://www.vipflat.ru/prodazha-kvartir/1246-yujnaya-dor-5?toContDescription>)

https://www.vipflat.ru/prodazha-kvartir/1246-yujnaya-dor-5?toContDescription

Bookmarks Импортровано и... Карты 2ГИС Санкт-Петербург G.Карты Народная карта Яндекс ЦБ РФ | Ю/РСБ Диск Mail.Ru: почта, поиск Gmail Почта WhatsApp ГРАМОТА.РУ - ср...

LAT ПРОДАЖА ЭЛИТНЫХ КВАРТИР В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

В ПИТЕРЕ ЖИТЬ? КАТАЛОГ КВАРТИР УСЛУГИ О КОМПАНИИ КЛИЕНТЫ СТАТЬИ +7 (812) 748-23-23 +7 (495) 646-85-46

ПЕРЕЙТИ НА ГЛАВНУЮ СТРАНИЦУ / ПОДБОР КВАРТИР / КРЕСТОВСКИЙ ОСТРОВ / ЮЖНАЯ ДОР. 5

«ПЯТЫЙ ЭЛЕМЕНТ» ЮЖНАЯ ДОР. 5 89'000'000 РУБ 514 Т.РУБ ЗА М² 173М², 3/4 ЭТАЖНОГО ДОМА

Деньги

Стоимость в рекламу:

89'000'000 руб 514 т.руб./м²

Возможность ипотеки: Есть

Возможность рассрочки: Нет

Расположение

Район: Петроградский

Метро: Крестовский остров

Расстояние до метро: 10 минут пешком

Адрес в документах:

Санкт-Петербург, Южная дорога, дом 5

Дом

Название дома или комплекса:

«Пятый элемент»

Тип дома: Кирпично-монолитный

Год постройки: 2005

Год капремонта: -

Застройщик: Строймонтаж

Материал перекрытий: ж/бетонные

Этаж/этажности: 3/4 Лифт: Есть

Охрана:

Консьерж, домофон, видеонаблюдение

Вход в подъезд:

с благоустроенного двора

Состояние подъезда:

Парадный, Светлый, Чистый

Парковка: Подземный паркинг

На площадке/в парадной/в доме:

1/10/45

Мусоропровод: Нет

Квартира

Тип продажи: Прямая продажа

Передаётся право: собственности

Общая площадь:

В ЕГРН (без Бн, Лд): 173

Приведенная: 173

Комнат в рекламу: 3

Возможно спален: 2

Метраж комнат:

В документах: 65+50

В рекламу: 30+28+25+20

Площадь кухни: В документах: 10

В рекламу: 10

Площадь прихожей: 15

Санузел:

2 санузла, Площадь санузла: 10-12 / Горячая вода: Автономная газовая котельная

Балконы, лоджии, эркеры:

Балкон и Эркер / Пл. реальная: - / Пл. приведенная: -

Высота потолка: 3,5

Вид на сколько сторон: На две стороны

Вид из окон:

В благоустроенный двор-атриум, на Южный пруд и на парк

Вентиляция: Принудительная приточно-вытяжная

Кондиционирование: Центральное

Состояние: Произведен комплексный и качественный ремонт

Мебель и оборудование:

В ЦЕНУ КВАРТИРЫ входит мебель и оборудование, установленное в КВАРТИРЕ.

Пол: Паркет, Плитка "Теплый пол"

Срок освобождения: Свободна

Квартплата, охрана, паркинг в месяц:

37 000 р(включая парковку)

Эл.мощность, кВт: 25

ПРОДАЖА МАШИНОМЕСТ В ПАРКИНГАХ

Объект-аналог № 1 (интернет-ссылка отсутствует. Данные об объекте получены в ходе интервью по продаже апартаментов)

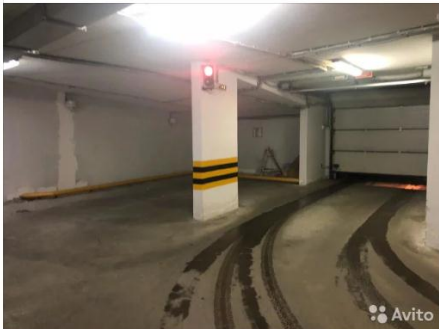
Объект-аналог № 2 (интернет-ссылка: https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_1557753383)

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_1557753383

Машиноместо, 15 м² 3 200 000 Р

№ 1557753383, размещено 13 февраля в 12:27 643 (+6)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 981 941-99-47

Написать сообщение

CityRealty
Агентство

Контактное лицо
Менеджер

Адрес
Санкт-Петербург, Рюхина улица, 10

CityRealty
Агентство Недвижимости

67 объявлений агентства

Реклама

ЖК «МореОкеан»
Приморский р-н
Квартира в престижном районе у метро за 3,6 млн!
Количество ограничено

Звонки
м. Старая Деревня
Выезд на М4Д и ЗСД
Подземный паркинг Ипотека
пн 9:00-23:00, вт-пт 8:00-23:00, сб 8:00-21:00, вс 8:00-18:00
zdravreality.ru Адрес и телефон
Санкт-Петербург
Посетите декларацию на сайте

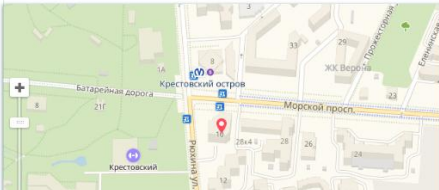
Реклама

Дешевые квартиры в Центральном р-не
Готовые квартиры у Невского проспекта

Площадь: 15; Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: да

Адрес: Санкт-Петербург, Рюхина улица, 10

Крестовский остров (100 м) Чкаловская (2.1 км) Старая деревня (2.1 км)



Объект-аналог № 3 (интернет-ссылка: <https://realty.yandex.ru/offer/3283109234122073856/>)

https://realty.yandex.ru/offer/3283109234122073856/


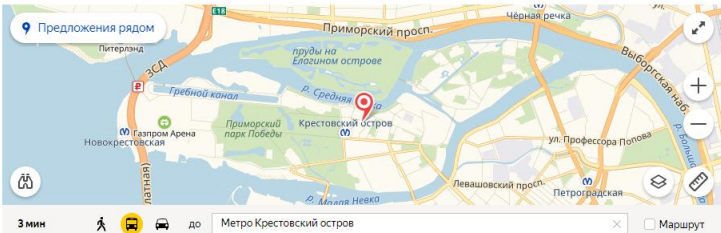
Машиноместо, 22 м²

Санкт-Петербург, Кемская улица, 7

Крестовский Остров 4 мин. Чкаловская 14 мин.

В избранное

3 марта Просмотры: 322

2,98 млн Р

135 455 Р за м²

+7 911 248-23-38

Ксения Кокарева
агент

22 м²
общая

Описание от продавца

парковочное место в 1 уровне, всегда сухой, близко к входу, с трех сторон соседней нет!!

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 911 248-23-38 Ксения Кокарева
агент

Объявление обновлено 3 марта, размещено 29 сентября 2018

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"АССОЦИИРОВАННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"
Высшая федеральная регистрационная служба России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

18 июля 2008 г. № 2021-08

Настоящим подтверждается, что

Белов Александр Геннадьевич
(Ф.И.О. полностью)
 Паспорт: 40 01 №980713 выдан 23 отслом милиции Невского района Санкт-Петербурга 22.02.2002

Санкт-Петербургский государственный университет
 диплом о профессиональной переподготовке ПП 887647 20.05.2008

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
 ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИРОВАННЫХ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1377 от 18 июля 2008 г. года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО
 Киселева Е.В.

Москва

Диплом является государственным документом
 о профессиональной переподготовке

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
 О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 887647

Настоящий диплом выдан Белову
Александру Геннадьевичу
 в том, что он(а) с 10 октября 2008 по 10 мая 2008 г.
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Санкт-Петербургском государственном университете
 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 10 мая 2008 г.
 удостоверяет право (создавать, осуществлять) Белова
Александра Геннадьевича
 на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)

Приказом государственной аттестационной комиссии
 Решением (директора)

Город Санкт-Петербург 2008

Регистрационный номер 8613

МФР России, 1996



**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-191-024222/18**

«12» апреля 2018 г.

г. Санкт-Петербург

- | | |
|---|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Белов Александр Геннадьевич
Паспортные данные: 4001, 980713, 23 отделом милиции Невского района Санкт-Петербурга 22.02.2002
Адрес регистрации: Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Михаила Дудина, д. 25, корп. 1, лит. А, кв. 1054 |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. |
| 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК
ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ /
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД): | 3.1. С «19» мая 2018 года по «18» мая 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные 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.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. |
| 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 5.1. 2 550,00 (Две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 31.05.2018г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |
| 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять. |
| 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. 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.
5.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. |
| 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков. |
| 10. ФРАНШИЗА: | 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена |

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Белов Александр Геннадьевич

От Страхователя:
(Белов А.Г.)

СТРАХОВЩИК:
Филиал СПАО «Ингосстрах»
г. Санкт-Петербург

М.П.
(Владельщица Г.В., Заместитель директора по корпоративному бизнесу Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге, На основании доверенности № 5891864-191/17 от 20.11.2017г.)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000081-1

« 12 » сентября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Белову Александру Геннадьевичу

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

от « 12 » сентября 20 17 г. № 6

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » сентября 20 20 г.

АТ - Оценка, Москва, 2017 г. 160 стр. ISBN 978-5-905851-04-2. РР: 75/07/17-1. Тираж: 100 экз. 100-47/02. www.verdictum.ru



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-191-086327/18

«10» декабря 2018

г. Санкт-Петербург

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторско-Консалтинговая Группа «БЕРДИКТУМ»
197183, Санкт-Петербург, Карельский пер., д. 5, лит. А, кв. 14.
ИНН 7810281433
- 2. СТРАХОВЩИК:**
2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):**
3.1. С «01» января 2019 года по «31» декабря 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА,
ФРАНШИЗА):**
4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 000 (Сто миллионов) рублей**
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
5.1. Страховая премия устанавливается в размере **31 050,00 (Тридцать одна тысяча пятьдесят) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «14» января 2019 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «11» октября 2014 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). 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.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. 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

Страхователь

Страховщик

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ