195112, Санкт-Петербург,
пр. Шаумяна, д. 18

Телефон / Факс: (812) 622-12-15
e-mail: apr@eccona.spb.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

объектов недвижимости,
расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, пр. Медиков, д. 10, корп. 8, корп. 4

ЗАКАЗЧИК	ОАО «УК «Арсагера» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Арсагера – жс»
ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	04 декабря 2015 года
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	04 декабря 2015 года
ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	№ 245

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

2015

Оценка рыночной стоимости права собственности
на объекты недвижимости (жилые квартиры)
по состоянию на 04 декабря 2015 года
Сопроводительное письмо

Оценщиками Кивисеппом Б.В. и Толмачевым А.В., заключившими трудовой договор с ООО “Эккона-Оценка” и в соответствии с заданием на оценку № 245 от 04 декабря 2015 года к договору № 01/06 от 06.06.2005г., заключенным между ООО “Эккона-Оценка” и ОАО "Управляющая компания "Арсагера" "Д. У." Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Арсагера – жилищное строительство", проведена оценка рыночной стоимости права собственности на объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Медиков, д. 10, корп. 8, корп. 4.

В процессе оценки мы использовали подходы и методы, наиболее подходящие для данного объекта. Оценочные работы были проведены в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Цели оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20.05.2015 г.; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.стандартом СТО СДС СРО НКСО №1.1-2007, Утверженным Советом (Правлением) Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».

Наша оценка основывалась на информации об объекте, правоустанавливающих документах и других данных, полученных из открытых и регламентированных источников. При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Нами не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и прав собственности. Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании наших расчетов, предположений и методологии оценки, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость права собственности на объекты недвижимости (без учета налога на добавленную стоимость – НДС) по состоянию на дату проведения оценки 04 декабря 2015 года составляет:

Объект	**Количество комнат**	**Этаж**	**Площадь квартиры, кв.м.**	**Прив. площадь балконов, лоджий, кв.м.**	**Рыночная стоимость, руб.**
г. Санкт-Петербург, проспект Медиков, дом 10, корп. 8, кв. 23	2	4	65,6	1,8	9 700 000
г. Санкт-Петербург, проспект Медиков, дом 10, корп. 4, кв. 11	1	2	43,8	3,3	6 900 000
ИТОГО:					**16 600 000**

Отчет выполнен в письменной форме. Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Генеральный директор **Кивисепп Б.В.**

ООО «Эккона – Оценка»

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 6

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ....8

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ....9

6. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 11

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ. 12

7.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ....12
7.2. КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ....12
7.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРВИЧНОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 13
7.4. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА. 17
7.5. ВЫВОДЫ И ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ. 21

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ....22

8.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ....23
8.2 СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА....28

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ....31

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ....32

10.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД....32
10.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД....33
10.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД....33

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ....35

12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 37

13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ: 39

НОРМАТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ 39
МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ....39
ИСТОЧНИКИ ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ....39

14. ПРИЛОЖЕНИЯ 40

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

I Общая информация об объектах оценки			
Адрес объектов оценки	Санкт-Петербург, пр. Медиков, д. 10, корп. 8, корп. 4		
Тип объектов оценки	Встроенные помещения (жилые квартиры)		
Объект	Общая площадь, кв.м.		
г. Санкт-Петербург, проспект Медиков, дом 10, корп. 8, кв. 23	65,6		
г. Санкт-Петербург, проспект Медиков, дом 10, корп. 4, кв. 11	43,8		
Текущее использование	Жилое		
Текущее состояние	б/отделки (новый дом)		
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 245 от 04 декабря 2015 года к договору № 01/06 от 06.06.2005г., об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд		
Дата проведения оценки	04 декабря 2015 года		
Дата составления отчета	04 декабря 2015 года		
Оцениваемые права	Права общей долевой собственности		
Обременения, сервитуты	Доверительное управление		
Наиболее эффективное использование	Жилое		
II Результаты оценки			
Наименование объекта	Результат оценки, полученный при применении **затратного** подхода, руб.	Результат оценки, полученный при применении **сравнительного** подхода, руб.	Результат оценки, полученный при применении **доходного** подхода, руб.
г. Санкт-Петербург, проспект Медиков, дом 10, корп. 8, кв. 23	9 701 000	9 703 000	Не применялся
г. Санкт-Петербург, проспект Медиков, дом 10, корп. 4, кв. 11	6 691 000	7 111 000	Не применялся
III Итоговая величина стоимости			
Объект	**Итоговая величина** рыночной стоимости объектов оценки, руб.		
г. Санкт-Петербург, проспект Медиков, дом 10, корп. 8, кв. 23	9 700 000		
г. Санкт-Петербург, проспект Медиков, дом 10, корп. 4, кв. 11	6 900 000		
ИТОГО:	**16 600 000**		
Ограничения и пределы применения полученного результата	Итоги анализа не могут быть использованы другими лицами и/или в других целях. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.		

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	Встроенные помещения (жилые квартиры)
Адрес объектов оценки	г. Санкт-Петербург, пр. Просвещений, д.99
Площадь объектов оценки, кв.м.	
Объект	Общая площадь, кв.м.
г. Санкт-Петербург, проспект Медиков, дом 10, корп. 8, кв. 23	65,6
г. Санкт-Петербург, проспект Медиков, дом 10, корп. 4, кв. 11	43,8
Тип объектов оценки	Квартиры в жилом доме
Балансовая стоимость объекта оценки, (инвентарная стоимость), руб.	Данные отсутствуют
Имущественные права на объект оценки	Объект оценки принадлежат на праве общей долевой собственности пайщикам фонда
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в соответствии с Федеральным Законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (принят ГД ФС РФ 11.10.2001)
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	04 декабря 2015 года
Срок проведения оценки	04 декабря 2015 года
Документы, использованные в процессе оценки	Свидетельства о государственной регистрации права

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	
Организационно-правовая форма	Открытое акционерное общество
Полное наименование	Открытое акционерное общество «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера – жилищное строительство»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1047855067633
Дата присвоения ОГРН	23 августа 2004 года
Адрес местонахождения	194021, Санкт-Петербург, ул. Шателена, дом 26А, помещение 1-Н
Оценщик	
ФИО	Кивисепп Борис Владимирович
Сведения о трудовом договоре	Избран на должность Генерального директора на основании Решения общего собрания участников ООО «Эккона-Оценка» (протокол № 10 от 25 июня 2003 года); трудовой договор с Исполнителем № 7 от 08 июня 2015 года
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»; зарегистрирован за № 00368 04.02.2008 г.
Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Закончил ИПК СПбГИЭУ; диплом ПП № 595659 30.03.2005г.; срок обучения: февраль 2004 - март 2005 года; курс «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Информация о страховании гражданской ответственности	Ответственность Кивисеппа Бориса Владимировича застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис 7811R/776/00117/5 дата выдачи 28 сентября 2015 года, Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	13 лет
ФИО	Толмачев Александр Викторович
Сведения о трудовом договоре	Трудовой договор с Исполнителем № 2 от 01 января 2005 года
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»; зарегистрирован за № 00323 17.01.2008 г.
Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Закончил ИПК СПбГИЭУ; диплом ПП № 595725; срок обучения: сентябрь 2003 - июль 2004 года; курс «Оценка стоимости

	предприятия (бизнеса)»
Информация о страховании гражданской ответственности	Ответственность Толмачева Александра Викторовича застрахована в ОАО «Альфа-Страхование», полис № 7811R/776/00118/5 дата выдачи 28 сентября 2015 года, Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Юридическое лицо, с которым Оценщики заключили трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Эккона-Оценка»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037821050222
Дата присвоения ОГРН	10 февраля 2003 года
Информация о страховании гражданской ответственности	Ответственность ООО «Эккона-Оценка» застрахована в ОАО «Альфа-Страхование», полис № 7811R/776/00116/5 дата выдачи 28 сентября 2015 года, Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Адрес местонахождения	195112, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, дом 18, офис 208/1

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки, являются неотъемлемой частью данного отчета:

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью Отчета.
- Отчет содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем Отчете.
- Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и обстоятельств, предположений и допущений, либо установленных техническим заданием на оценку, либо введенных нижеподписавшимися оценщиками.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщиков и Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к ним, вследствие легального использования настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки и потери явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков и/или Исполнителя.
- От Исполнителя (его персонала и представителей) не требуется появляться в суде или иным образом свидетельствовать в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Оценщики не несут ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед.
- Оценщики не проводили юридической экспертизы полученных документов и исходили из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Они не несут ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылаются на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество.
- Оценщики не принимают на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены оценщиками в процессе выполнения работ.
- Оценщики оставляют за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются оценщикам наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Возможные способы использования настоящего Отчета (с учетом возможности содержания в нем информации, которая может расцениваться Заказчиком как конфиденциальная) относятся исключительно к ответственности Заказчика.
- Итоговый результат в Отчете округлен в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных. Промежуточные результаты не округляются в целях избегания «наращения» ошибки итогового результата.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются:

1) Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2) Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, № 298, № 297, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации:
   - Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), определяющим общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;
   - Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), раскрывающим цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной;
   - Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), устанавливающим требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчётам.
   - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7) устанавливающим требования к проведению оценки недвижимости.
   - Стандартом СТО СДС СРО НКСО №1.1-2007, Утвержденным Советом (Правлением) Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» .

Обоснованностью применения данных стандартов, служит тот факт, что Оценщик является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ:

Рыночная стоимость объекта оценки[1] *– наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки и на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.*

Исходя из этого определения, предполагаются следующие условия:

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

[1] Федеральный стандарт оценки «Цели оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20.05.2015 г.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ:

Содержание права собственности:

- Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а так же отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. [2]

Права, возникающие на объекты недвижимости во вновь создаваемых объектах до момента возникновения и оформления на них права собственности, регламентируются законом Российской Федерации №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

[2] Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 209, принят Государственной Думой 21 октября 1994 года.

6. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

1 Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

2 Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:

- Осмотр объекта оценки: на данном этапе Оценщик осматривает объект оценки.
- Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта.
- Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимым с ними другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, консультации с экспертами по земельным участкам.

3 Применение подходов к оценке объекта, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объекта рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводится обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта..

4 Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, Оценщики взвешивают достоинства и недостатки каждого, и устанавливает окончательную стоимость объектов на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

5 Подготовка Отчета о рассчитанной стоимости. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде Отчета.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

7.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Согласно Приложение №1 к заданию на оценку № 245 от 04 декабря 2015 года к договору № 01/06 от 06.06.2005г., объектами оценки являются квартиры в новом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Медиков, д. 10, корп. 8, корп. 4.

7.2. КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

7.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРВИЧНОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

ХАРАКТЕРИСТИКА ДОМА

Срок сдачи	I кв. 2014 года	Канализация	есть
Материал стен дома:	монолитный	Отопление	есть
Число этажей	9	Водоснабжение	есть
Лифт	есть	Наличие паркинга	есть
Мусоропровод	есть	Состояние подъезда	отличное
Электроосвещение	медная электропроводка	Окна	стеклопакеты

ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИРЫ

Количество комнат:	2	Санузел	раздельный
Этаж оцениваемой квартиры:	4	Лоджия/балкон	лоджия
Площадь проектная, кв.м.	65,6	Входная дверь	металлическая
Площадь жилая, кв.м.	35,75	Состояние вентиляционной шахты	хорошее
Площадь 1 комнаты, кв.м.	14,55	Плита	электрическая
Площадь 2 комнаты, кв.м.	21,2	Ориентация окон	улица
Площадь 3 комнаты, кв.м.	-	Особенности планировки	простая
Площадь, кухни, кв.м.	11,6	Отделка квартиры	полная отделка
Площадь ванны, санузла, кв.м.	4,30; 1,80		

ХАРАКТЕРИСТИКА КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ

Элементы	Описание
Полы	Комнаты, коридоры: паркетная доска светлого оттенка, плинтус. Кухни: плитка половая импортного производства Лоджии: паркет на пластиковой подложке (декинг).
Стены и перегородки	Комнаты, прихожие, коридоры: оклейка стен, обои флизелиновые под покраску Кухни: оклейка стен, обои флизелиновые под покраску, моющиеся. Обои приклеены в стык. Санузлы и ванные комнаты: плитка половая импортного производства. Выполняется боковой экран в ванной. Выполняется примыкание ванной и стены. Крышки распределительных коробок устанавливаются без перепада в одной плоскости с поверхностью стены.
Потолок	Водоэмульсионная окраска потолков в комнатах, кухнях, прихожих, коридорах, кладовках и санузлах. Карниз потолочный в комнатах, кухнях, прихожих, коридорах.
Окна	Оконные блоки - металлопластиковые, по проекту
Двери	Двери межкомнатные – отделанные шпоном светлого оттенка с расстекловкой, глухие в санузлах; между кухней и гостиной – арочный проем без двери. Двери входные – металлические с облицовкой МДФ, замок типа CISA цилиндрово-сувальдный с перекодировкой
Элементы	Описание
Водоснабжение, сантехника, канализация	Кухня: мойка, смеситель Ванная комната: ванна стальная 170х70, тумба с раковиной, смеситель для ванной и душа короткий излив, лейка для душа, шланг для душа Туалет: унитаз-компакт
Другое	Передача по акту заказчику по каждой квартире ремкомплектов, состоящих из следующих материалов: - плитка напольная – по 4 шт. каждого вида, использованного в квартире; - плитка настенная – по 4 шт. каждого вида, использованного в квартире; - обои – по одному рулону каждого вида использованного в квартире.

Инфраструктура и описание.

Инфраструктура жилого комплекса "Европа Сити"

Среди жилых комплексов бизнес-класса в Санкт-Петербурге, «Европа Сити» обладает рядом преимуществ:

- Недвижимость нового формата на Петроградской стороне – центр города, квартиры с европейской отделкой
- Идеальный баланс комфорта и функциональности – современная инженерия и практичные технологии
- Близость к Большой Невке и зеленым оазисам – Ботаническому и Лопухинскому садам
- Метро «Петроградская» – 10 минут пешком

Действует специальная программа ипотечного кредитования.

Жилой комплекс бизнес-класса «Европа-Сити» объединит 17 жилых корпусов и займет площадь более 7 гектаров. «Европа Сити» сочетает современные и сложившиеся приемы петербургского зодчества. Внутри квартала расположены десять точечных 14-этажных домов, благоустроенные зоны отдыха с детскими площадками. Авторский ландшафтный дизайн и озеленение с применением хвойных и лиственных пород завершат оформление уютного дворового пространства. Предусмотрены подземный паркинг и открытые автостоянки.

С внешней стороны – линейная застройка из 9-ти этажных зданий-пластин, на первых этажах которых предусмотрены коммерческие помещения для магазинов, салонов красоты, аптек и других объектов инфраструктуры.

Представлены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры от 42,6 до 84,7 кв. м. Планировки соответствуют категории «бизнес-класс»: просторные кухни от 10,4 до 18,6 кв. м, два санузла в двух- и трехкомнатных квартирах, остекленные лоджии во всех квартирах, начиная со второго этажа. Предусмотрена возможность создания единой зоны кухня-столовая.

Все квартиры передаются покупателям с отделкой европейского уровня «под ключ»

Все фасады оформляются в единой стилистике, но облик каждого дома по-своему уникален. В отделке фасадов используются цветные керамические панели и плитка необычной текстуры, позволяющие визуально разделить протяженные здания на несколько. Такой прием создаст эффект традиционной петербургской застройки.

Проект дома выполнен архитектурной мастерской «Евгений Герасимов и партнеры», под руководством Е.Л. Герасимова в партнерстве с архитектурным бюро «Сергей Чобан и партнеры». Мастерская основана в 1991 году, ее проекты отмечены рядом престижных наград: золотыми и серебряными дипломами конкурсов «Зодчество», «Архитектон», «Дом года», «Качественная архитектура», дипломами Международной Ассоциации Союзов Архитекторов, «Знаком соответствия» Всемирного клуба петербуржцев, почетными дипломами Законодательного собрания Санкт-Петербурга.

Отделка квартир

Все квартиры передаются покупателям с отделкой европейского уровня «под ключ». На выбор предлагаются квартиры с двумя вариантами отделки – LIGHT и BROWN, отличающиеся цветовым решением пола и дверей. Планировки всех типов представлены в обоих вариантах. Вам остается только сделать выбор. Переезжать в новую квартиру можно будет сразу после получения ключей.

Отделка LIGHT – светлая паркетная доска и светлый шпон межкомнатных дверей

Отделка BROWN – темная паркетная доска и темный шпон межкомнатных дверей

Вариант расстановки мебели и отделки комнаты

Вариант расстановки мебели и отделки кухни

Мебель, осветительные приборы, зеркала и шторы в чистовую отделку квартир не входят.

Отделка квартир выполняется из качественных современных материалов

Полы

В комнатах и коридорах предусмотрена паркетная доска Tarkett (Швеция), по периметру – плинтус в цвет доски. В кухне, в ванной комнате и санузлах укладывается плитка половая IMOLA ceramic (Италия).

Стены, потолки

Оклейка стен в комнатах встык флизелиновыми обоями под покраску, в кухне – моющиеся обои. В санузлах и в ванной комнате стены выкладываются плиткой IMOLA ceramic (Италия). Окраска потолков водоэмульсионными красителями и оформление потолочным карнизом (кроме санузлов).

Остекление

Оконные блоки европейского типа фирмы SCHUCO (Германия), с двухкамерными пластиковыми стеклопакетами и функцией микропроветривания. На всех лоджиях выполняется одинарное остекление, система крепления – алюминиевый профиль.

Сантехническое оборудование

В ванной комнате устанавливаются: тумба с раковиной и смесителями фирмы ORAS, стальная ванна с боковым экраном (выполняется примыкание к стене). В санузлах устанавливается унитаз-компакт. В кухне устанавливается мойка и смеситель импортного производства.

Прочее оборудование

Устанавливаются розетки и выключатели, в том числе розетка в ванной комнате для подключения стиральной машины и розетки на кухне для техники. Предусмотрены двухтарифные счетчики учета расхода электроэнергии, счетчики учета горячей и холодной воды, индивидуальные приборы учета тепла в квартирах. У входа в квартиру предусматривается подключение к электросети оборудования телефонии, телевидения, интернет. Монтаж абонентских радиорозеток.

Двери

Межкомнатные двери – шпонированные с расстекловкой, в санузлах – шпонированные глухие.

Входные двери квартир – металлические с облицовкой из МДФ, с замками типа Cisa с возможностью перекодировки.

Ход строительства на 10-10-2014
1-я и 2-я очереди строительства (корпуса 13-17) сданы в эксплуатацию.
Присвоены следующие адреса:
Корпус 13 – пр.Медиков, д.10, корп. 4
Корпус 14 – пр.Медиков д.10, корп. 6
Корпус 15 – пр. Медиков д.10, корп.8
Корпус 16 – ул.Академика Павлова, д.6, корп. 3
Корпус 17 – ул.Академика Павлова, д.6, корп .2
В 13-15 корпусах ведётся передача квартир покупателям. В ближайшее время начнётся передача ключей от квартир в 16 и 17 корпусах.
3-я очередь строительства:
Корпуса 1-3: закончено возведение каркаса домов, начаты работы по фасадам, а так же установка окон. Заканчивается устройство монолитного перекрытия подземного паркинга.
Корп. 8 – возводится 6 этаж.
Корп. 9 – начат монтаж 1-го жилого этажа

7.4. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.

Согласно существующему административно-территориальному делению, оцениваемый объект находится в Петроградском районе Санкт-Петербурга.

Петроградский район чрезвычайно разнообразен в структуре предложения. Здесь присутствует формирующаяся как элитная зона Островов, на Петроградской стороне также сформировались очень дорогие кварталы, с другой стороны, остается огромное количество ветхого жилья и коммунальных квартир. К тому же на Петроградской стороне особенно активно происходят преобразования на территориях, занятых промышленностью. Этот район - пока самый перспективный для вывода предприятий и жилого или коммерческого строительства: здесь есть пресловутая «историчность», по-прежнему привлекательная как для бизнеса, так и для жизни. Больше того, преобразования начались достаточно давно - настолько, что здесь уже приходит время следующей проблемы: соответствующей появляющемуся статусу инфраструктуры. Особенно это касается Островов.

Границы района
Граничит с районами:
Приморским – по оси реки Большая Невка;
Выборгским – по оси реки Большая Невка;
Василеостровским – по оси реки Малая Нева;
Центральным – по оси реки Нева.

Площадь
Площадь района – 2,4 тысячи га.
Население
Население района – 160 тысяч человек.
Транспорт
а) Станции метро:

Московско-Петроградская линия (2) – «Петроградская», «Горьковская»;

Правобережная линия (4) – «Чкаловская», «Спортивная», «Крестовский остров».

б) Основные транспортные магистрали: 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.

в) Связь с другими районами города:

Петроградский – Василеостровский – через мосты Строителей (бывший Биржевой) и Тучков;

Петроградский – Приморский – через Ушаковский и 3-й Елагин мосты;

Петроградский – Выборгский – через мосты Сампсониевский, Гренадерский и новый Кантемировский;

Петроградский – Центральный – через Троицкий мост.

Экология района

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

Загрязнение почв. Самое грязное место в районе – Петроградская набережная – весьма интенсивное загрязнение. Остальная часть района – «интенсивное» и « умеренное». 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, и составляют более 1,8 ПДК. 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.

Радиационный фон в части Петроградского района находится на пределе допустимого – 12мкР/ч.

Жилой фонд

Петроградская сторона:

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

Петроградский остров

Застройка Каменноостровского и Большого проспектов представлена, большей частью, доходными каменными домами в стиле модерн постройки конца XIX – начала XX века.

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.

«Элитный сегмент» жилищного фонда района представляют дома с «видовыми» квартирами на Петровской набережной, а также апартаменты вдоль Каменноостровского проспекта. На Каменноостровском проспекте что ни дом, то памятник.

Аптекарский остров

В советские годы в разных частях Аптекарского острова были созданы большие жилые массивы.

Петровский остров

В 1960-70-е годы на острове стали бурно развиваться промышленные предприятия, жилых домов здесь практически нет.

Острова между Большой, Средней и Малой Невками:

Крестовский

На сегодняшний день жилой фонд Крестовского острова составляет около 108 000 кв. м общей площади. 60% жилья признано ветхим и даже аварийным. Под снос планируется, в соответствии с Концепцией развития острова около 38 000 кв. м.

Постройки так называемого тахитектона – экспериментального материала советских конструктивистов – образуют кварталы вдоль Морского и Крестовского проспектов. Чудо эпохи первых пятилеток устарело и физически, и морально.

Предложение:

Предложение жилья на Петроградской стороне невелико. Практически невозможно купить видовые квартиры на Петроградской набережной, Мытнинской набережной, в районе Троицкой площади. Совсем мало предложений квартир с видом на "малую" воду (Карповка, Большая Невка, Ждановка, Малая Невка). Достаточное количество предложений по продаже квартир у промзон и улиц, не пользующихся спросом из-за обилия транспорта, отсутствия зелени и их узости. Много предложений на большие квартиры.

Спрос:

Спрос обратно пропорционален предложению.

Хорошим спросом пользуются Крестовский и Каменный остров. Низким спросом пользуются квартиры рядом с промзонами, большие квартиры на непрестижных улицах. Спрос на 2-4 комнатные квартиры по тихим улицам с зеленью без общественного транспорта – удовлетворительный. С видом на "малую" воду и на островах, а также на некоторых престижных улицах спрос хороший.

Коммерческая недвижимость

Компания «Балтийский экспресс» намерена построить на Крестовском острове (северо-западный берег Южного пруда) ресторан «Баварский дом». На сооружение ресторана отведено 14 месяцев. Он должен принять первых посетителей в декабре 2003 года.

Новый бизнес-центр «Мидель» создан на территории бывшей площадки фабрики «Красное знамя» (Левашовский пр., 13). В реализацию проекта вложено почти млн.

Площадь бизнес-центра – 3 200 кв. м. Он появился в результате реконструкции бывшего бытового корпуса трикотажной фабрики, выкупленного за 000, Еще 000 были потрачены непосредственно на реконструкцию. Предлагаемая месячная арендная ставка м в месяц. Она ниже, чем в уже существующем на той же площадке бизнес-центре «Евро-Авто» за счет того, что здание не имеет прямого выхода на улицу. Помимо бизнес-центра на территории планируется из коммерческих объектов построить многоярусный паркинг и фитнес-клуб.

Промышленность

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, по велению времени поменял профиль на выпуск яхт высокого класса.

Наука и образование

Петроградский район занимает первое место в городе по количеству медицинских учреждений

Научно-исследовательские учреждения:

Институт экспериментальной медицины академии медицинских наук;

Институт эпидемиологии и микробиологии имени Пастера;

Институт травматологии и ортопедии имени Вредена;

Институт гриппа;

Рентгенорадиологический институт.

Высшие учебные заведения:

Медицинский университет;

Военно-инженерная академия имени Можайского;

Электротехнический университет;

Институт точной механики и оптики.

В районе находится Ботанический институт Российской Академии наук со старейшим в стране ботаническим садом.

Памятники истории и архитектуры

Петропавловская крепость и Петропавловский собор;

Князь-Владмирский собор (1741-1789 гг., на проспекте Добролюбова);

Елагин дворец (1818-1822 гг., арх. Д. Кваренги) и др.

Культура и отдых

Музеи:

Петропавловская крепость – музей истории Санкт-Петербурга;

Исторический музей в особняке Кшесинской;

Домик Петра I;

Музей артиллерии, инженерных войск и войск связи;

Крейсер "Аврора" и др.

Каменный и Елагин острова, где до 1917 года находились дворцовые резиденции членов царской семьи и дачи знати, стали местами отдыха жителей города.

Учреждения культуры и искусства:

«Балтийский Дом» – Санкт-Петербургский государственный театр;

«Мюзик-холл» – Санкт-Петербургский государственный театр;

«Русская антреприза» – театр имена Андрея Миронова и др.

На территории Александровского парка находятся Планетарий и Зоологический сад

Спортивные сооружения:

Стадион имени Ленина;

Стадион «Петровский»;

Стадион «Динамо»;

Дворец спорта «Юбилейный».

ВЫВОДЫ:

Район местоположения оцениваемых объектов характеризуется развитой социальной и инженерной инфраструктурой и средней транспортной доступностью.

Местоположение оцениваемых объектов можно охарактеризовать как благоприятное для использования помещений для жилой функции.

7.5. ВЫВОДЫ И ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ.

- Объекты оценки являются встроенным помещениями (квартирами), в строящемся жилом доме, расположенном во внутриквартальной жилой застройке.
- Объекты оценки планируется использовать для проживания.

Учитывая вышесказанное, объекты оценки будут относиться к встроенным помещениям жилого назначения и предназначены для проживания.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Спрос целесообразно рассматривать с позиций основных групп субъектов, действующих на рынке, дифференцированных в соответствии с целями удержания/создания объектов недвижимости (инвестиционной мотивации), определяемой способами получения дохода:

– эксплуатация собственником (ведение собственного бизнеса или личное проживание);
– сдача в аренду (ориентация на получение дохода от сдачи в аренду);
– спекулятивное использование (ориентация на получение дохода от роста стоимости актива);

Предложение на рынке недвижимости характеризуется двумя составляющими: предложением первичного (новое строительство) и предложением вторичного рынка. Показателями, характеризующими предложение вторичного рынка, являются характеристики существующего фонда недвижимости.

Показателями, характеризующими предложение первичного рынка, являются: ввод новых объектов; индексы цен в строительстве; количество строительных организаций; технологии строительного производства; строительные кредиты.

К показателям, характеризующим *взаимодействие спроса и предложения* на рынке и развитость рынка, относятся: условия финансирования сделок; отношение объема сделок к общему объему фонда недвижимости; сезонные колебания; развитость инфраструктуры рынка; доступность и ликвидность объектов; характеристики ценообразующих параметров.

Обязательным условием оценки объекта недвижимости является учет специфики функционирования рынка недвижимости, так как его состояние оказывает существенное влияние на потоки доходов, уровни риска и возможную цену реализации объекта в будущем, т.е. на основные данные, используемые при оценке методами ***доходного подхода.*** Учет особенностей рынка недвижимости позволяет более аргументировано скорректировать ретроспективные данные для оценки методами ***сравнительного подхода***. Кроме того, определение инвестиционной привлекательности объекта требует обязательного учета текущего состояния рынка недвижимости и перспектив его развития в будущем.

Развитие рынка недвижимости определяется:

- изменением общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- изменением в денежной политике, определяющей доступность финансирования сделок с недвижимостью;
- изменениями в законодательстве по регулированию рынка недвижимости;
- изменениями в налоговом законодательстве;
- изменениями на рынке капитала вследствие нестабильности процентных ставок, темпов инфляции, валютных курсов.

Цель анализа рынка объекта оценки обусловлена задачей оценки: определение величины рыночной стоимости в соответствии с Федеральным Законом от 29.11.2001 №156-ФЗ (в ред. от 06.12.2007) «Об инвестиционных фондах» (принят ГД ФС РФ 11.10.2001). В связи с этим необходимо провести изучение текущего состояния рынка и определить его ***тенденции в краткосрочной перспективе***.

8.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

Российская Федерация является одним из мировых экспортеров энергоресурсов, драгоценных камней и металлов. Также РФ поставляет на мировой рынок зерно и муку, а военная промышленность ежегодно экспортирует вооружение на миллиарды долларов. Одним из ведущих секторов в структуре экономики Российской Федерации является сектор услуг (торговля, транспорт, гостинично-ресторанный сектор, связь, финансовая деятельность, операции с недвижимым имуществом, государственное управление, безопасность, образование, здравоохранение и т.п.). Значительную роль также играют обрабатывающая промышленность и промышленное производство.

Наиболее точно экономический рейтинг страны определяет ВВП. Этот макроэкономический показатель характеризует рыночную стоимость всех конечных товаров и услуг. Ежегодно Всемирный Банк публикует рейтинг мировых экономик по уровню внутреннего валового продукта. На начало 2015 год девятое место этого рейтинга занимает Российская Федерация. По прогнозам экспертов в 2015 году объем ВВП российской экономики составит 2 544,38 млрд. долл. США.[3]

По данным Finmarket.ru, в 2015 году Международный валютный фонд (МВФ) ожидает падения экономики России на 3,8%. По итогам 2014 года МВФ оценил рост российской экономики в 0,6%, в январе - падение на 3%. В 2016 году падение ВВП РФ по прогнозам МВФ составит 1,1% (в предыдущем прогнозе ожидалось снижение на 0,7%).

Рецессию в России специалисты МВФ назвали одним из сдерживающих факторов роста общемирового ВВП в 2015 году. Среди других факторов - замедление темпов китайской экономики и ослабление еврозоны.[4]

Денежно-кредитная система

Федеральный бюджет

На 1 июля 2015 года федеральный бюджет был исполнен с кассовым дефицитом в размере 886,7 млрд. руб. При этом доходы бюджета составили 7 506,1 млрд. руб., а расходы – 6 619,4 млрд. руб. (таблица 7.1).

Таблица 7.1 - Исполнение федерального бюджета, млрд. руб.

Макроэкономические показатели	**Исполнено за 2014 год**	**Закон о бюджете на 2015 год**	**Исполнение бюджета на 01.07.2015**
Доходы	14 488,2	12 539,7	6 619,4
Расходы	13 821,6	15 215,0	7 506,1
Профицит (+) / дефицит (-)	666,6	-2 675,3	-886,7

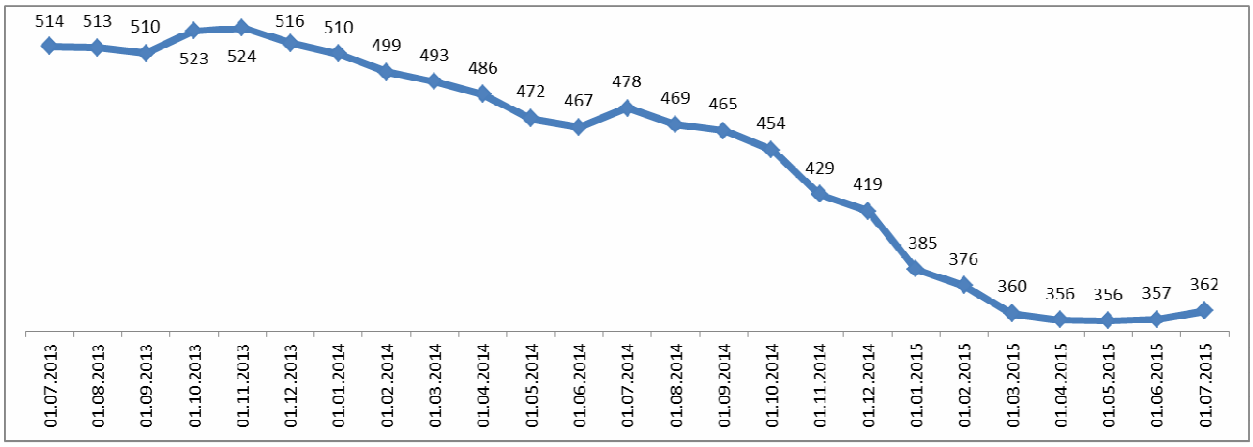
Источник: Федеральное казначейство РФ (www.roskazna.ru)

Золотовалютные резервы и денежная база

Золотовалютные резервы ЦБ РФ с начала 2015 года снизились на 23,9 млрд. долл. США или на 6,2%. На 01.07.15 их объем составил 361,6 млрд. долл. США против 385,5 млрд. долл. США в начале года (рисунок 8.1).

[3] http://top-reiting.ru/rejting-mirovyh-ekonomik-36/.

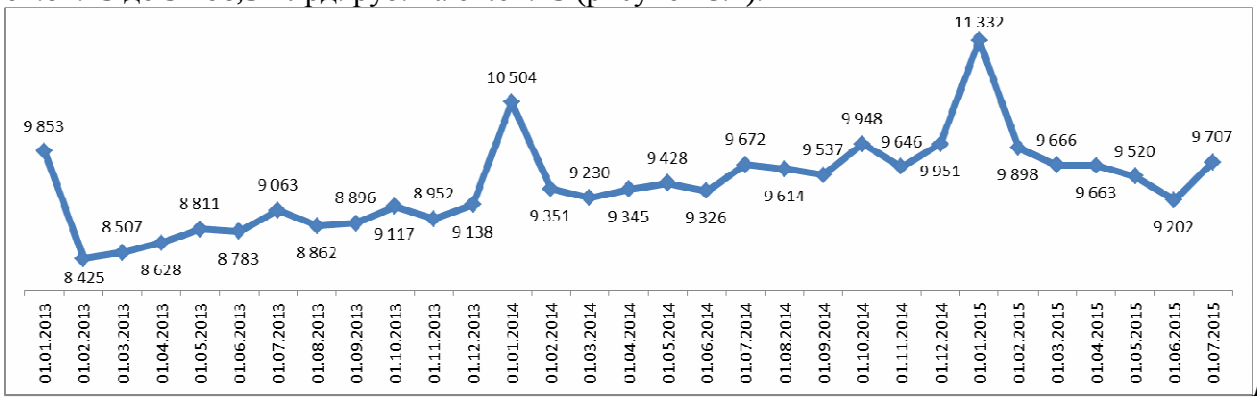
[4] http://www.finmarket.ru/main/news/3992265.



Источник: ЦБ РФ

Рисунок 7.1. Золотовалютные резервы РФ, млрд. долл. США

Денежная база в широком определении снизилась на 14,3% с 11 332,0 млрд. руб. на 01.01.15 до 9 706,5 млрд. руб. на 01.07.15 (рисунок 8.2).



Источник: ЦБ РФ

Рисунок 7.2. Денежная база в широком определении РФ, млрд. руб.

16 декабря 2014 года после резкого роста курса валют ЦБ экстренно повысил ключевую ставку с 10,5% до 17%. После стабилизации ситуации на валютном рынке последовало поэтапное снижение ключевой ставки до 15% со 02 февраля 2015 года, до 14% с 16 марта 2015 года, до 12,5% с 05 мая 2015 года и до 11,5% с 16 июня 2015 года.

Курсы валют

Курсы иностранных валют по отношению к российскому рублю изменились следующим образом: на 1 июля 2015 года по сравнению с 01.01.15 доллар США снизился на 0,7% до 55,8413 руб./долл. США, евро снизился на 8,7% до 62,3803 руб./евро. При этом стоимость «бивалютной» корзины снизилась на 4,7% до 58,7839 руб. (таблица 7.2).

Таблица 7.2 - Показатели денежно-кредитной системы России

Показатель	**01.07.14**	**01.10.14**	**01.01.15**	**01.04.15**	**01.07.15**
Международные резервы, млрд. $	474,3	454,7	386,2	356,4	361,6
Денежная база в широком определении, млрд. руб.	9 672,4	9 947,9	11 332	9 663	9 706
Курсы валют, в т.ч.:					
– доллар США к российскому рублю, руб./$	33,8434	39,3836	56,2376	57,6500	55,8413
– евро к российскому рублю, руб./€	46,1827	49,9817	68,3681	62,0487	62,3803
– стоимость бивалютной корзины, руб.	39,3961	44,1527	61,6963	59,6294	58,7839

Источник: ЦБ РФ

Финансы организаций

В январе-мае 2015 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) наблюдаемых видов экономической деятельности в действующих ценах составил 4 696,8 млрд. руб. (157,7% к соответствующему периоду предыдущего года).

Число убыточных организаций в январе-мае 2015 года составило 17,2 тыс. организаций (или 32% от общего числа) и по сравнению с аналогичным периодом 2014 года уменьшилось на 1,8%, сумма убытка составила 780,9 млрд. руб.

Инвестиции

Инвестиции в основной капитал

Согласно данным Росстата, инвестиции в основной капитал в России за январь-июнь 2015 года снизились на 5,4% относительно аналогичного периода 2014 года и составили в июне 1 203,8 млрд. руб.

Иностранные инвестиции

В 1 квартале 2015 года по данным Банка России объем прямых иностранных инвестиций в Россию составил 2,7 млрд. долл. США, всего иностранные инвестиции в РФ демонстрируют отток капитала в связи с погашением ранее принятых обязательств (таблица 7.3). Данные за 2 квартал 2015 года не опубликованы.

Таблица 7.3 - Динамика поступления иностранных инвестиций в Россию, млрд. долл. США по данным Банка России

Показатель	**1 кв. 2014 г.**	**1 кв. 2015 г.**
Прямые иностранные инвестиции	12.9	2.7
Портфельные инвестиции	-16.2*	-11.7
Прочие инвестиции	5.9	-21.7
Всего	2.6	-30.7
* показатели с отрицательным знаком характеризуют погашение долга по ранее принятым обязательствам		

Источник: ЦБ РФ

Производство товаров и услуг

Валовой внутренний продукт

Объем ВВП РФ в 1 квартале 2015 года составил 16 564,8 млрд. руб., снизившись на 2,2% относительно аналогичного периода 2014 года. На снижение ВВП повлиял спад в строительстве, обрабатывающих производствах, розничной торговле. Положительное влияние оказали динамика сельского хозяйства и добыча полезных ископаемых.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства во 2 квартале 2015 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,1%, в том числе: в добывающих отраслях – 99,2%, в обрабатывающих производствах – 92,6%, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 99,8%.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», во 2 квартале 2015 года составил 1 317,8 млрд. руб. (91,4% к аналогичному периоду 2014 года). Ввод жилья во 2 квартале 2015 года увеличился относительно аналогичного периода 2014 года на 0,5% и составил 15,8 млн. кв. м.

Транспорт и связь

В январе-июне 2015 года объем грузоперевозок организациями всех видов экономической деятельности (без трубопроводного и железнодорожного транспорта необщего пользования) составил порядка 2 827,2 млн. тонн (90,1% к уровню аналогичного периода 2014 года), а грузооборот –1 271,6 млрд. т-км (98,2%).

Пассажирооборот всеми видами транспорта общего пользования за январь-июнь 2015 года составил 212,3 млн. пасс.-км (94% к январю-июню 2014 года), в том числе на железнодорожном - 52,7 млн. пасс.-км (91,5%), автомобильном - 57,1 млн. пасс.-км (97,3%), внутреннем водном транспорте 0,2 млн. пасс.-км (92,1%) и воздушном 102,4 млн. пасс.-км (93,5%) транспорте.

По предварительной оценке в январе-июне 2015 года наблюдался рост объема услуг связи. Предприятиями всех видов деятельности оказано услуг связи на сумму 836 млрд. руб. (101,1% к аналогичному периоду прошлого года в сопоставимых ценах). При этом объем предоставленных услуг связи в общей структуре объема платных услуг населения за январь-июнь составил 16,6%.

Цены и тарифы

В июне 2015 года относительно мая 2015 года индекс потребительских цен составил 100,2% (с начала года – 108,5%). При этом базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного и сезонного характера, составил в июне 100,4% (с начала года – 109,5%).

Стоимость фиксированного и минимального набора потребительских товаров и услуг в среднем по России в конце июня 2015 года составили 12 953,63 и 3 792,68 руб./мес., увеличившись с начала года на 7,6% и 15,0% соответственно.

Индексы цен потребителей и производителей, включая индекс цен на первичном и вторичном рынке жилья, в июне 2015 года представлены в таблице 7.4.

Таблица 7.4 - Индексы цен товаров (услуг), %

Индекс	**Июнь 2015 года к маю 2015 года**	**Июнь 2015 года к декабрю 2014 года**
Потребительские цены		
Индекс потребительских цен, в т. ч.:	100,2	108,5
– на продовольственные товары (без алкогольных напитков),	99,6	110,8
– на непродовольственные товары,	110,3	108,7
– на платные услуги населению	101,0	104,9
Цены производителей		
Индекс цен производителей промышленных товаров, в т. ч.:	101,6	112,1
– в добывающих отраслях,	105,6	130,5
– в обрабатывающих производствах,	100,7	108,8
– в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды	97,3	97,4
Сводный индекс цен строительной продукции	100,3	104,2
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,6	108,5
Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц	100,2	104,7
Индекс цен на первичном и вторичном рынках жилья (данные за 1 квартал 2015 года к предыдущему кварталу / к 1 кварталу 2014 года)	101,8 и 101,0	105,0 и 104,8

Источник: Росстат

Средняя цена на нефть марки «Юралс» (российская экспортная марка) во 2 квартале 2015 года относительно 2 квартала 2014 года снизилась на 46,9% и составила 57,0 долл. США/бар.

Средняя цена производителей на бензин и дизельное топливо на внутреннем рынке в июне 2015 г. составила 19,1 и 20,54 руб./л (+21,8% и +3,4% с начала года), средняя цена потребителей – 33,47 и 34,52 руб./л (+0,5% и +0,2%) соответственно.

Торговля

Розничная торговля, общественное питание и платные услуги

Оборот розничной торговли в январе-июне 2015 года составил 12 922,5 млрд. руб. или 92,0% к аналогичному периоду 2014 года (в товарной массе).

Снижение динамики оборота общественного питания отмечается с начала 2013 года. За январь-июнь 2015 года оборот общественного питания уменьшился на 5,9% по сравнению с соответствующим периодом 2014 года.

В январе-июне 2015 года объем платных услуг населению уменьшился по сравнению с январем-июнем 2014 года на 1,5%, в то время как в январе-июне 2014 года по сравнению с аналогичным периодом 2013 года наблюдался рост на 1,0%.

Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот в январе-июне 2015 года составил 276,5 млрд. долл. США, уменьшившись на 32,3% относительно января-июня 2014 года, при этом экспорт снизился на 28,5%, импорт – на 38,6 процента. В общем объеме товарооборота в январе-июне 2015 года на долю экспорта приходилось 66,0%, импорта – 34,0%. Динамика экспорта и импорта обусловила уменьшение положительного внешнеторгового сальдо, которое по сравнению с соответствующим периодом 2014 года снизилось на 13,4 % до 88,5 млрд. долл. США.

Демография и занятость

По оценке Росстата, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 июня 2015 года составила 146,3 млн. человек. С начала года число жителей России возросло на 13,7 тыс. человек, или на 0,01% (на соответствующую дату 2014 года также наблюдалось увеличение численности населения на 59,1 тыс. человек, или на 0,04%).

Численность экономически активного населения в июне 2015 года составила 76,5 млн. человек (52,3% от общей численности населения страны), что на 558,9 тыс. чел. меньше, чем в мае 2015 года.

Численность безработных в июне 2015 года продолжила апрельское и майское снижение и составила 4,1 млн. человек (5,4% экономически активного населения), что на 201,1 тыс. человек меньше мая 2015 года. С исключением сезонного фактора уровень безработицы в июне 2015 года снизился до 5,7% от экономически активного населения.

Уровень жизни населения

Среднедушевые доходы населения в июне 2015 года составили 29 819 руб. (108,2% относительно аналогичного периода 2014 года). Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) сократились в январе-июне 2015 года относительно аналогичного периода 2014 года на 3,1%.

Номинальная среднемесячная начисленная заработная плата в июне 2015 года составила 35 930 руб. и по сравнению с июнем 2014 года выросла на 7%, за полгода – на 6,1%. Реальная среднемесячная начисленная заработная плата в январе-июне 2015 года снизилась относительно аналогичного периода 2014 года на 8,5%.

Величина прожиточного минимума во 2 квартале 2015 года выросла на 22,3% относительно аналогичного периода 2014 года, составив 10 017 руб./чел. в мес., в том числе: 10 792 руб./чел. в мес. для трудоспособного населения, 8 210 руб./чел. в мес. для пенсионеров, 9 806 руб./чел. в мес. для детей.

Выводы

По итогам 2 квартала 2015 года состояние экономики России характеризовалось:

- исполнением бюджета с кассовым дефицитом;
- сокращением золотовалютных резервов;
- снижением инвестиций в основной капитал и оттоком капитала из страны;
- снижением ВВП;
- сокращением промышленного производства, строительства, грузооборота и грузоперевозок, а также пассажирооборота;
- значительным снижением мировых цен на нефть марки «Юралс»;
- ростом цен на бензин и дизельное топливо внутри страны;
- снижением оборотов розничной и оптовой торговли, объема платных услуг населению;
- значительным сокращением внешнеторгового оборота;

Среди положительных тенденций можно назвать:

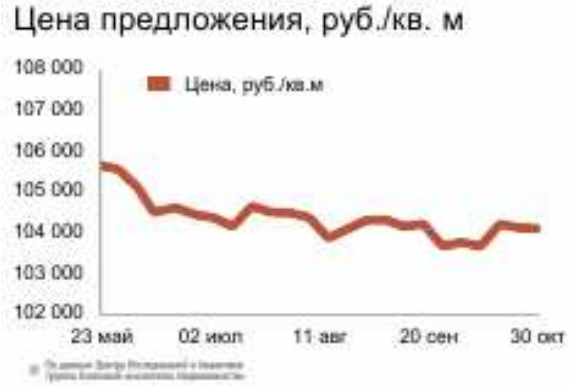
- снижение ключевой ставки;
- укрепление курса рубля;
- рост сальдированного финансового результата компаний и снижение числа убыточных организаций;
- положительное сальдо внешнеторгового баланса;
- замещение части импорта продукцией российского производства;
- снижение уровня безработицы;
- рост среднедушевых доходов населения.

Обзор подготовлен с использованием материалов размещенных на сайте МЭРТ РФ (Министерство экономического развития РФ) www.economy.gov.ru

8.2 СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

За минувший период изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило минус 0,02%, это 22 руб. с кв. м.

Показатель средней цены предложения за неделю с 23 октября по 11 ноября 2015 года составил 104,1 тыс. руб. за кв. м. Цена предложения в долларах – 1,6 тыс. за кв.м, в евро – 1,5 тыс. за кв. м.



Цена предложения	16–23 октября 2015 г.	23–30 октября 2015 г.	Изменение за неделю
Руб./кв. м	104 132	104 110	-0.02%
Евро/кв. м	1 466	1 484	1.33%
Долл./кв. м	1 658	1 622	-2.17%

Доля объектов, цена которых меньше 85 тыс. руб. за кв. м, составляет 21,1% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимают ценыдиапазона от 85 до 105 тыс. руб. за кв. м, что составляет 41,8% от объема выставленных на продажу квартир. Диапазон стоимости квадратного метра от 105 до 125 тыс. руб. занимает 22,9%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 125 тыс. руб. за кв. м, – 14,2% от всего предложения.

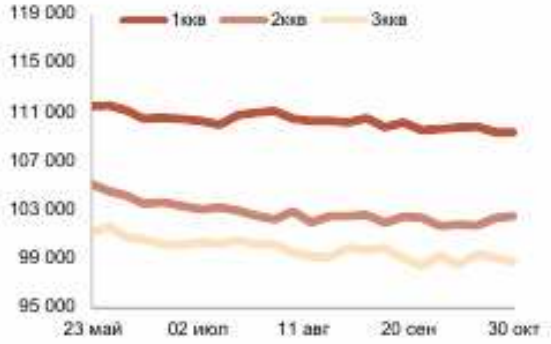
Диапазоны цен, тыс. руб./кв. м

Тыс. руб./ кв. м	16–23 октября 2015 г.	23–30 октября 2015 г.
<75	5.92%	6.15%
75-85	14.93%	14.98%
85-95	21.85%	21.54%
95-105	20.93%	20.30%
105-115	13.77%	13.81%
115-125	8.59%	9.05%
125-135	5.10%	4.93%
135-145	2.53%	2.81%
>145	6.37%	6.43%

В целом по вторичному рынку изменение средней цены предложения однокомнатных квартир за рассматриваемый период составило 0,01%, двухкомнатных – 0,2%. Изменение цены трехкомнатных квартир – минус 0,4%.

Самыми дорогими по стоимости квадратного метра на вторичном рынке являются однокомнатные квартиры в домах старого фонда: цена квартир в домах старого фонда с капитальным ремонтом составляет 139,7 тыс. руб. за кв. м, в домах без капитального ремонта – 127,4 тыс. руб. за «квадрат». Самыми дешевыми вариантами являются трехкомнатные квартиры группы домов «старая панель», средняя цена предложения в которых составляет 83,4 тыс. руб. за кв. м.

Цена по типу квартир, руб./кв. м



Однокомнатные квартиры

Тип дома	Тыс. руб.	Руб./кв. м	Изменение за неделю
Кирпич	4 007	109 898	0.83%
Кирпич/монолит	4 315	113 868	-0.27%
Монолит	4 061	105 878	-1.05%
Новая панель	3 776	102 955	0.66%
Сталинские	4 326	122 489	2.09%
Старая панель	3 405	101 797	-0.49%
Старый фонд	4 944	127 430	2.63%
Старый фонд КР	5 847	139 728	6.04%

Двухкомнатные квартиры

Тип дома	Тыс. руб.	Руб./кв. м	Изменение за неделю
Кирпич	5 768	103 955	0.50%
Кирпич/монолит	7 674	114 147	-1.09%
Монолит	6 544	103 287	1.73%
Новая панель	5 017	94 118	0.20%
Сталинские	6 518	115 052	1.47%
Старая панель	4 307	90 031	0.21%
Старый фонд	6 980	110 104	2.85%
Старый фонд КР	7 940	118 260	-0.64%

Трехкомнатные квартиры

Тип дома	Тыс. руб.	Руб./кв. м	Изменение за неделю
Кирпич	8 405	102 567	0.70%
Кирпич/монолит	11 640	116 215	-1.48%
Монолит	9 639	105 403	2.18%
Новая панель	6 519	90 214	0.51%
Сталинские	8 582	105 578	-0.72%
Старая панель	5 160	83 412	-0.08%
Старый фонд	8 504	98 958	-1.14%
Старый фонд КР	8 879	101 696	-1.99%

Самое дорогое жилье на вторичном рынке квартир предлагается в Петроградском и Центральном районах Петербурга: средняя цена предложения за рассматриваемый период – 137,9 и 125,6 тыс. руб. за кв. м соответственно. Также дорогими являются Василеостровский и Московский районы: цена квадратного метра здесь в среднем составляет 118,8 и 111,8 тыс. руб.

Самое дешевое жилье предлагается в Красносельском районе Петербурга – стоимость квадратного метра 90,7 тыс. руб., а также в Невском районе, где квартиры в среднем стоят 93,5 тыс. руб. за кв. м.

Цена по районам

Район	Однокомнатные квартиры			Двухкомнатные квартиры		
	Тыс. руб.	Руб./кв. м	Изменение за неделю	Тыс. руб.	Руб./кв. м	Изменение за неделю
Адмиралтейский	4 768	130 803	2.77%	7 044	111 837	0.87%
Василеостровский	5 063	128 601	-1.17%	7 159	118 601	1.62%
Выборгский	3 931	106 106	0.31%	5 787	101 137	0.20%
Калининский	3 783	107 170	0.60%	4 727	93 467	-0.04%
Кировский	3 507	103 723	-2.21%	4 843	95 235	0.85%
Красногвардейский	3 550	101 065	-1.83%	4 774	91 627	0.70%
Красносельский	3 468	98 445	-0.34%	4 713	87 552	-1.10%
Московский	4 059	115 348	-0.50%	6 015	108 456	1.77%
Невский	3 584	102 003	-0.52%	4 879	90 892	-0.30%
Петроградский	7 105	162 994	1.51%	10 447	146 028	-1.10%
Приморский	4 237	109 917	0.33%	6 204	103 582	-0.29%
Фрунзенский	3 923	110 696	0.44%	4 724	93 649	0.07%
Центральный	6 184	138 399	1.63%	8 853	130 325	-2.78%

Район	Трехкомнатные квартиры		
	Тыс. руб.	Руб./кв. м	Изменение за неделю
Адмиралтейский	9 258	102 472	0.45%
Василеостровский	10 316	114 102	-0.10%
Выборгский	7 791	96 034	-1.54%
Калининский	6 385	92 089	-0.33%
Кировский	6 047	88 468	-0.81%
Красногвардейский	6 348	88 179	-0.37%
Красносельский	6 137	82 004	2.71%
Московский	8 651	109 025	1.14%
Невский	6 457	86 883	0.97%
Петроградский	13 888	135 252	-3.32%
Приморский	8 558	100 670	0.27%
Фрунзенский	6 006	88 879	-1.52%
Центральный	10 883	118 274	-0.43%

Источник информации: http://www.bn.ru/gazeta/market/

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Согласно действующим Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности для выявления оптимального варианта использования собственности необходимо оценивать отдельно: участок земли с существующей застройкой и участок земли, условно незастроенный.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ 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, экологическим законодательствам.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.

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

Правомочность:

Из всех вышеперечисленных выше критериев основным и определяющим для оцениваемого объекта является критерий правомочности.

При рассмотрении вариантов возможного использования объекта, в первую очередь следует учитывать целевое назначение, существующие ограничения и обременения.

В соответствии с представленными Заказчиком документами, объектом оценки является жилая квартира. Разрешенное использование данного объекта – для проживания, иное использование не правомочно.

Выводы: Объекты оценки являются квартирами жилом доме, в районе жилой застройки, что при дальнейшем анализе позволяет рассматривать НЭИ в качестве жилья без рассмотрения других вариантов.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20.05.2015 г., Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20.05.2015 г. Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Выбор методов и подходов оценки. Таким образом, учитывая характер объекта оценки и условия применимости каждого из основных подходов, Оценщик счел целесообразным провести оценку объекта затратным и сравнительным подходами**.**

10.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – это стандартный подход к оценке рыночной стоимости недвижимости. Он основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания или сооружения, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам.

Восстановительная стоимость – стоимость строительства в текущих ценах на дату проведения оценки точной копии оцениваемого объекта из таких материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием рабочей силы той же квалификации, имеющего те же недостатки, что и оцениваемое здание.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется изготовление аналогичного по назначению и качеству объекта в приемлемые сроки, т. е. для того, чтобы создать объект равной полезности.

Таким образом, в затратном подходе стоимость оцениваемого объекта равна восстановительной стоимости его строительства за вычетом накопленного износа. Данный метод может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ.

Наиболее применим затратный подход при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе ситуации, после которого было принято решение не о покупке объекта - аналога на первичном или вторичном рынке, а о строительстве нового. Затратный подход применяется также при оценке уникальных или специализированных объектов, но только для тех, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

Затратный подход особенно полезен:

- при оценке новых объектов или объектов собственности, техническое состояние которых можно признать как хорошее. Для новых технических объектов суммарный износ обычно довольно мал, что сводит к минимуму погрешности при расчете износа;

- для объектов собственности специального назначения, которые редко продаются на открытом рынке или сами не создают потока доходов, затратный подход предоставляет логичную процедуру для расчета стоимости;

- использование методов затратного подхода обычно позволяет провести идентификацию конкретных активов, т.е. оценщик обладает полной информацией о том, что именно включено в оценку.

Затратный подход позволяет оценщику количественно определить различные виды износа, что может оказаться важным в некоторых ситуациях, например, при урегулировании страховых разногласий или при оценке в целях имущественного налогообложения.

В результате расчетов стоимость объектов оценки, рассчитанная затратным подходом составляет:

№ п/п	Адрес объекта	Количество комнат	Этаж	Общая площадь, кв.м.	Затратный подход, руб.
1	г. Санкт-Петербург, проспект Медиков, дом 10, корп. 8, кв. 23	2	4	65,6	9 701 000
2	г. Санкт-Петербург, проспект Медиков, дом 10, корп. 4, кв. 11	1	2	43,8	6 691 000
	ИТОГО:				**16 392 000**

Расчеты представлены в Приложении. Расчеты проведены на примере квартиры № 23, расчеты для остальных объектов проведены аналогично.

10.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи, или от продажи недвижимости целиком или по частям после проведения реконструкции.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки предполагает моделирование **типичных рыночных условий**. Типичной целью купли/продажи жилого помещения является использование в личных целях. Рынок аренды жилья составляет небольшой процент от рынка продажи жилья. Формирование цены на рынке типового жилья не зависит от тех доходов, которые оно могло бы приносить его владельцу. Также, следует отметить, что объект оценки является типичным примером операционной недвижимости, приобретаемой для проживания и/или последующей перепродажи, а не извлечения дохода от сдачи в аренду.

Расчет стоимости жилого помещения в рамках доходного подхода не отражает типичных рыночных условий. Таким образом, данный расчет даст некорректный результат. На основании вышеизложенного, Исполнитель отказался от оценки в рамках доходного подхода.

10.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

В рамках сравнительного подхода к оценке был использован метод сравнения продаж. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Рыночная стоимость объекта зависит от складывающейся конъюнктуры спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка в конкретном месте. Рыночная стоимость имущества при прочих равных условиях не может быть больше, чем стоимость объектов аналогичной полезности сопоставимого качества и местоположения.

Метод сравнения продаж наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи сопоставимых с

оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, подход сравнения продаж не обеспечивает надежных результатов.

Процедура оценки рыночной стоимости основана на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_O = \sum_{i=1}^{k} W_i \times C_{oi}$$

где k – количество аналогов,

Со – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

Соi – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i–го аналога,

Wi – вклад i-го аналога в стоимость объекта оценки ($\sum_{i=1}^{k} W_i = 1$)

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i–го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{Oi} = Ц_i + \sum_{j=1}^{n} Δц_{ij}$$

где Цi – цена i-го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

Δциj – корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

В результате расчетов стоимость объектов оценки, рассчитанная сравнительным подходом составляет:

№ п/п	Адрес объекта	Количество комнат	Этаж	Общая площадь, кв.м.	Сравнительный подход, руб.
1	г. Санкт-Петербург, проспект Медиков, дом 10, корп. 8, кв. 23	2	4	65,6	9 703 000
2	г. Санкт-Петербург, проспект Медиков, дом 10, корп. 4, кв. 11	1	2	43,8	7 111 000
	ИТОГО:				**16 814 000**

Расчеты представлены в Приложении. Расчеты проведены на примере квартиры № 23, расчеты для остальных объектов проведены аналогично.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В этом разделе отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается заключение относительно наиболее вероятной рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Сравнительный подход

Сравнительный подход наиболее точно отражает рыночную ситуацию только в том случае, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом и проведения статистической обработки данных. Единицы сравнения, извлеченные из данных о сопоставимых продажах, могут быть применены к оцениваемому объекту для определения его расчетной рыночной стоимости. Единственным существенным недостатком этого подхода является то, что нет двух полностью идентичных объектов. Они могут совпадать по некоторым характеристикам, но в конечном итоге оценщик всегда привносит в анализ определенную долю субъективности, что снижает достоверность результатов.

Затратный подход

Затратный подход наиболее логично применим к оценке развивающихся объектов рынка. При анализе стоимости данных объектов, подход применяется, поскольку он менее других подвержен субъективным влияниям и дает объективные сведения о величине затрат на реконструкцию и ремонт, а также их распределении во времени.

Доходный подход

Этот подход, как правило, применяется при оценке объектов, приносящих доход. Наиболее сложной проблемой при применении этого подхода является выявление потока чистого операционного дохода от объекта, выявление соответствующих ставки дисконта и коэффициента капитализации для последующего применения их к чистому операционному доходу.

Согласование результатов расчета

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов недвижимости является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемые объекты на дату проведения оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
3. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости различными подходами. В оценке применены три подхода.

На основании вышеизложенного, при согласовании полученных результатов оценки подходам были присвоены весовые коэффициенты. В качестве рыночной стоимости оцениваемого объекта принимается средневзвешенное значение, полученное с учетом этих подходов.

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Затратный подход	Сравнительный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	**16.67%**	**40**	**60**
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	**16.67%**	**50**	**50**
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	**16.67%**	**50**	**50**
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	**16.67%**	**50**	**50**
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	**16.67%**	**60**	**40**
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	**16.67%**	**50**	**50**
Интегральный показатель качества подхода (весовой коэффициент подхода)			**50.00**	**50.00**

Рыночная стоимость оцениваемых в настоящем отчете объектов определяется по следующей формуле:

$$V = V_{затр.} \times 0,5 + V_{сравн} \times 0,5$$

№ п/п	Адрес объекта	Количество комнат	Этаж	Общая площадь	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	г. Санкт-Петербург, проспект Медиков, дом 10, корп. 8, кв. 23	2	4	65,6	9 701 000	9 703 000	9 700 000
2	г. Санкт-Петербург, проспект Медиков, дом 10, корп. 4, кв. 11	1	2	43,8	6 691 000	7 111 000	6 900 000
	Весовой коэффициент				0,5	0,5	
	ИТОГО:				**16 392 000**	**16 814 000**	**16 600 000**

12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющимся предметом данного отчета: мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной величины права пользования за объект оценки;
- обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с требованиями:
    - Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,
    - Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20 мая 2015 г.,
    - Федерального стандарта оценки «Цели оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 г.,
    - Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г.;
    - Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.,
    - Стандартом СТО СДС СРО НКСО №1.1-2007, Утвержденным Советом (Правлением) Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».
- расчетная величина рыночной стоимости признается действительной на дату проведения оценки.

Рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Медиков, д. 10, корп. 8, корп. 4, по состоянию на дату проведения оценки 04 декабря 2015 года (без учета налога на добавленную стоимость – НДС) составляет:

Наименование объекта (номер квартиры)	Количество комнат	Этаж	Площадь квартиры, кв.м.	Приведенная площадь балконов, лоджий, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
г. Санкт-Петербург, проспект Медиков, дом 10, корп. 8, кв. 23	2	4	65,6	1,8	9 700 000

Наименование объекта (номер квартиры)	**Количество комнат**	**Этаж**	**Площадь квартиры, кв.м.**	**Приведенная площадь балконов, лоджий, кв.м.**	**Рыночная стоимость, руб.**
г. Санкт-Петербург, проспект Медиков, дом 10, корп. 4, кв. 11	1	2	43,8	3,3	6 900 000
ИТОГО:					**16 600 000**

Оценщик **Кивисепп Б.В.,**
Генеральный директор
ООО «Эккона – Оценка»

Оценщик **Толмачев А.В.,**
Ведущий оценщик
ООО «Эккона-Оценка»

13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

Нормативные материалы

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ.
3. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральные стандарты оценки (ФСО N1; ФСО N2, ФСО N3), утверждённые Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. N 299
5. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.
6. Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ».
7. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.
8. Распоряжение Минимущества РФ от 10.04.2003 г. № 1102-р.
9. Международные стандарты оценки, МСО 2005
10. Стандарты и Правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «Российская коллегия оценщиков».

Методические материалы

11. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ., — М.: «Дело Лтд», 1995 г.
12. Джозеф К. Эккерт. Организация оценки и налогообложения недвижимости. Пер. с англ., — Москва, 1997 г.
13. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. — С-Пб: Питер, 2001 г. (серия «Учебники для вузов»).
14. Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость/ МКС, СПб, 2000 г., ISBN 5-901092-2-3 рис. 73, таб. 97, библиогр. назв. 51.
15. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. — СПбГТУ, СПб, 1997 г., ISBN 5-7422-0024-2.
16. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. — СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.
17. Грибовский С.В., Иванова Е.Н, Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Интерреклама», 2003 г.

Источники общей информации

18. Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки»
19. Информация интернет-сайтов.
20. Материалы и документы, предоставленные заказчиком.

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

14.11.2012 № 07-05522/12

на № 1950 от 08.11.2012

Исполнительному директору
Некоммерческого партнерства
саморегулируемая организация
«Национальная коллегия специалистов-оценщиков»

Дёмину И.В.

ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3,
г. Москва, 119017

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП СРО «НКСО»
Место нахождения некоммерческой организации	119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор – Дёмин Иван Викторович
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организации оценщиков	19.12.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0006

Начальник Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций М.Х. Попова

О.В. Лазарева
380-11-83
отпечатано в 50 экземплярах
экз. № 23

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 595659

Настоящий диплом выдан Кивисеппу Борису Владимировичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "12" февраля 2004 по "30" марта 2005 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Шепотраслевом институте повышения квалификации и переподготовки кадров СПб государственного инженерно-экономического университета
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе:
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от "30" марта 2005

удостоверяет право (соответствие квалификации) Кивисеппа Бориса Владимировича
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)

М. П.

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город С-Петербург год 2005

МПФ Гознака. 1996.

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 2951

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Кивисеппу Борису Владимировичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "15" февраля 2009 г. по "15" апреля 2009 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Санкт-Петербургском государственном инженерно-экономическом университете
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе: "Оценочная деятельность"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов
(количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		хорошо

Прошел(а) стажировку в (на) нет
(наименование предприятия, учреждения)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет
(наименование темы)

Ректор (директор)

Секретарь

М.П.

Город С.-Петербург Год 2009

МПФ Гознак, 1996.

г. Санкт-Петербург, пр. Медиков, д. 10, корп. 8, корп. 4

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
включено Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017,г. Москва, ул.Малая Ордынка, д. 13, строение 3, тел./факс (495) 951-0320, 951-5160, 951-5658;
эл.почта: nprko@nprko.ru; http://www.nprko.ru

Выписка № 0056/78 от 22 мая 2013 года

из Реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из Реестра членов Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» выдана по заявлению

ООО «Эккона-Оценка»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Кивисепп Борис Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации
(нужное подчеркнуть)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков» (НП СРО «НКСО»)

и включен в Реестр членов НП СРО «НКСО» 04 февраля 2008 года
(нужное подчеркнуть)

за регистрационным № 00368.

Представитель НП СРО «НКСО»
в Северо-Западном регионе,
действующий от имени НП СРО
«НКСО»
по Доверенности № 001-РП от
10.02.2013 г

Э.П. Баяндин

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С № 7811R/776/00117/5

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 7811R/776/00117/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Оценщик - Кивисепп Борис Владимирович

Адрес регистрации: 191002, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, дом 39, кв.31

Объект страхования: *не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).*

Страховой случай: *установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.*

Оценочная деятельность: *деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.*

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.
- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "11" октября 2015 года и действует по 24 часа 00 минут "10" октября 2016 года включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;
- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик: _____ /Булгарин Г.О./
М.П.

Страхователь: _____ /Кивисепп Б.В./

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«28» сентября 2015 года

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 595725

Настоящий диплом выдан Томашеву
(фамилия, имя, отчество)
Александру Викторовичу

в том, что он(а) с „15" сентября 2003 по „01" июля 2004 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Межотраслевом
(наименование
институте повышения квалификации и
образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)
переподготовки кадров СПб государственного
~~по~~ инженерно-экономического университета
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
по программе:

„Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от „01" июля 2004 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Томашева
(фамилия, имя, отчество)
Александра Викторовича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
(наименование)
стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город С.-Петербург

МПФ Гознака. 1996.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Толмачеву Александру Викторовичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „14" мая 2007 г. по „22" июня 2007 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) Санкт-Петербургском государственном инженерно-экономическом университете
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по по программе: „Оценочная деятельность"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов
(количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет
(наименование предприятия, организации, учреждения)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет
(наименование темы)

Ректор (директор)

Секретарь

Город С.-Петербург год 2007

МПФ Гознака. 1996.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
включено Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017,г. Москва, ул.Малая Ордынка, д. 13, строение 3, тел./факс (495) 951-0320, 951-5160, 951-5658;
эл.почта: nprko@nprko.ru; http://www.nprko.ru

Выписка № 0059/78 от 22 мая 2013 года

из Реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из Реестра членов Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» выдана по заявлению

ООО «Эккона-Оценка»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Толмачев Александр Викторович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации
(нужное подчеркнуть)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков» (НП СРО «НКСО»)

и включен в Реестр членов НП СРО «НКСО» 17 января 2008 года
(нужное подчеркнуть)

за регистрационным № 00323.

Представитель НП СРО «НКСО»
в Северо-Западном регионе,
действующий от имени НП СРО
«НКСО»
по Доверенности № 001-РП от
10.02.2013 г

Э.П. Баяндин

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С № 7811R/776/00118/5

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 7811R/776/00118/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Оценщик - Толмачев Александр Викторович

Адрес регистрации: 196084, Санкт-Петербург, Московский пр., дом 75, кв. 100

Объект страхования: *не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).*

Страховой случай: *установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.*

Оценочная деятельность: *деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.*

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.
- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "11" октября 2015 года и действует по 24 часа 00 минут "10" октября 2016 года включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;
- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик: _____ /Булгарин Г.О./ М.П.

Страхователь: _____ /Толмачев А.В./

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«28» сентября 2015 года

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Дата выдачи: 20.12.2014

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.07.2014 №78-1313.2в-2014

• Договор участия в долевом строительстве от 24.06.2013 №5163/0613-М10, дата регистрации 31.01.2014, №78-78-98/006/2013-254

• Дополнительное соглашение от 22.09.2014, дата регистрации 14.10.2014 №78-78-31/048/2014-359

• Акт приема-передачи от 17.11.2014

• Правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 13.09.2005 №0402-75409534

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.07.2006 №0402-75409534-1

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 31.08.2006 №0402-75409534-2

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления,зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.10.2006 №0402-75409534-3

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 05.12.2006 №0402-75409534-4

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления,зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.03.2007 №0402-75409534-5

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 05.04.2007 №0402-75409534-6

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 07.06.2007 №0402-75409534-7

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 22.06.2007 №0402-75409534-8

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления,зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 23.08.2007 №0402-75409534-9

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 11.09.2007 №0402-75409534-10

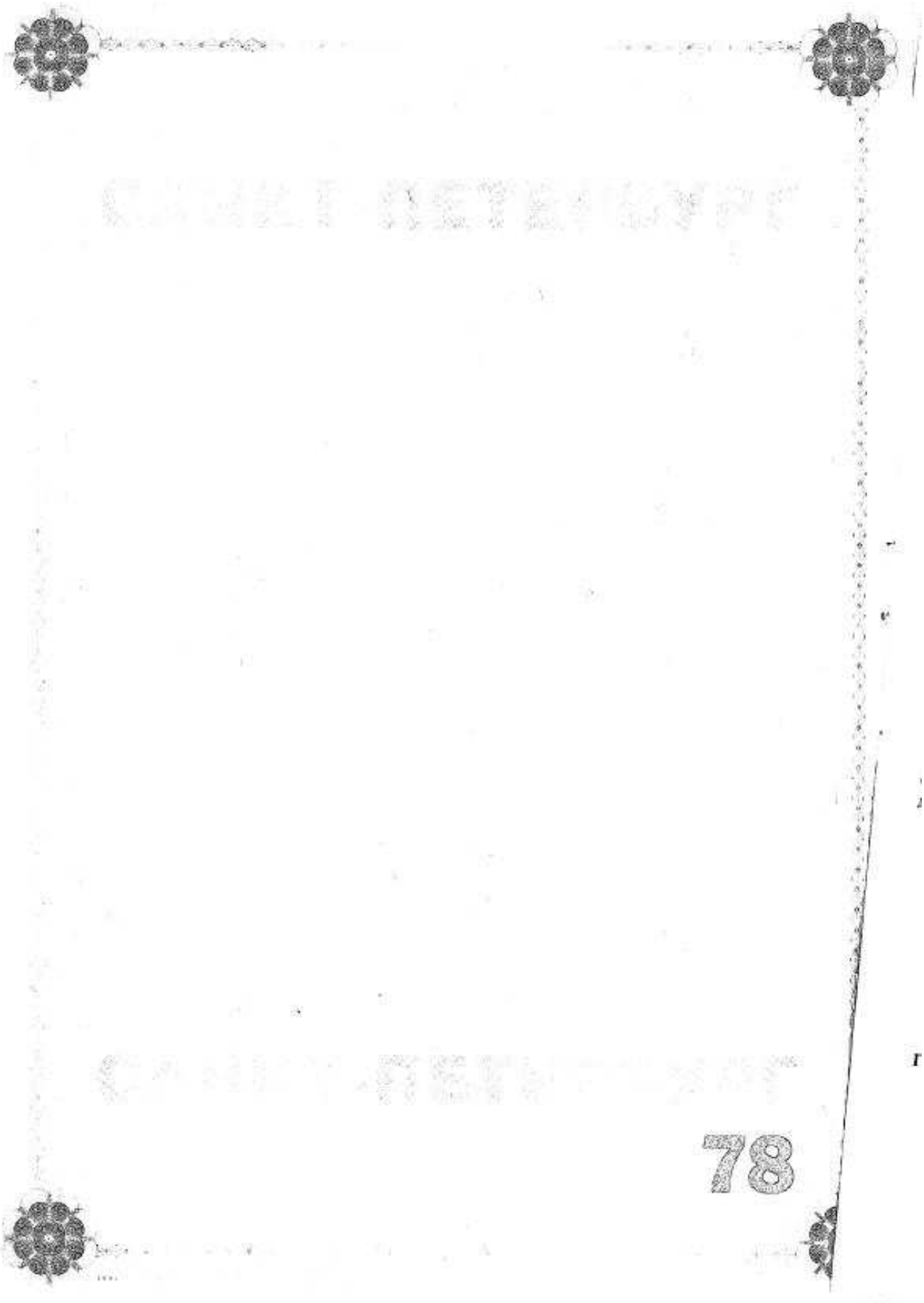
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 15.11.2007 №0402-75409534-11

Государственный регистратор Семенова С.С.

(подпись, м.п.)

78-78-80/104/2013-270

78 – А З 724259



• Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.12.2007 №0402-75409534-12
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 29.01.2008 №0402-75409534-13
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 21.02.2008 №0402-75409534-14
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления,зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 25.03.2008 №0402-75409534-15
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления,зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 22.05.2008 №0402-75409534-16
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления,зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 02.10.2008 №0402-75409534-17
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 15.10.2009 №0402-75409534-18
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 29.12.2009 №0402-75409534-19
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 13.01.2011 №0402-75409534-20
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 05.09.2013 №0402-75409534-21

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Арсагера-жилищное строительство" под управлением Открытого акционерного общества "Управляющая компания "Арсагера" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 78:07:0003170:5671
Объект права: назначение: жилое, площадь 65,6 кв.м., этаж: 4 , адрес (местонахождение) объекта: город Санкт-Петербург, просп.Медиков, д.10, корп.8, кв.23

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 78-78-80/104/2014-294

Государственный регистратор Семенова С.С.

(подпись, м.п.)

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Дата выдачи: 20.12.2014

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.07.2014 №78-1313в-2014

• Договор участия в долевом строительстве от 31.07.2013 №5255/0713-М10, дата регистрации 31.01.2014, №78-78-98/006/2013-255

• Дополнительное соглашение от 22.09.2014, дата регистрации 14.10.2014 №78-78-31/048/2014-360

• Правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 13.09.2005 №0402-75409534

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.07.2006 №0402-75409534-1

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 31.08.2006 №0402-75409534-2

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления,зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.10.2006 №0402-75409534-3

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 05.12.2006 №0402-75409534-4

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления,зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.03.2007 №0402-75409534-5

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 05.04.2007 №0402-75409534-6

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 07.06.2007 №0402-75409534-7

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 22.06.2007 №0402-75409534-8

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 22.06.2007 №0402-75409534-8

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления,зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 23.08.2007 №0402-75409534-9

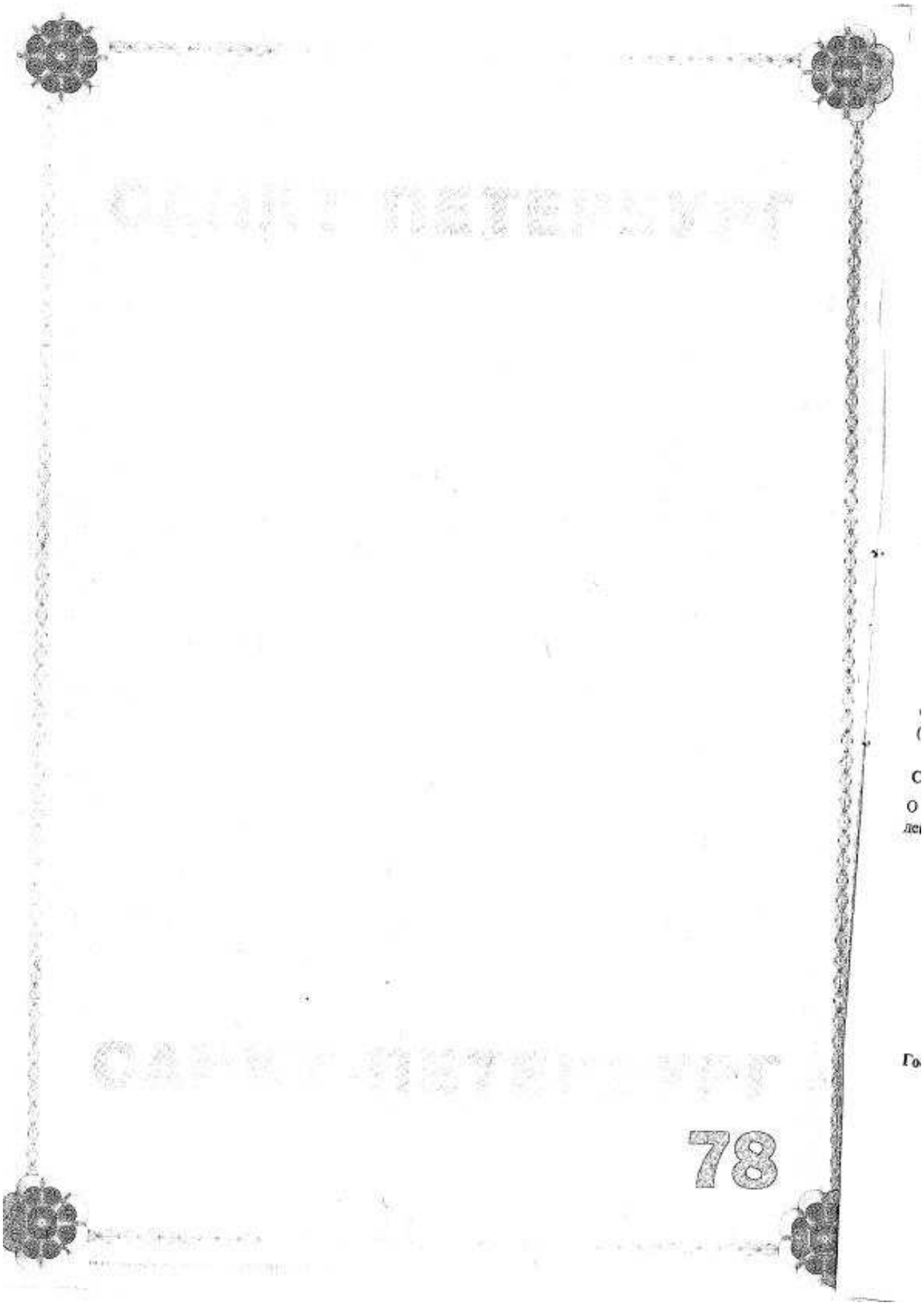
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 11.09.2007 №0402-75409534-10

Государственный регистратор Семенова С.С.

(подпись, м.п.)

78-78-80/104/2014-291

78 – А З 724258


78

Федеральной службой по финансовым рынкам от 15.11.2007 №0402-75409534-11
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.12.2007 №0402-75409534-12
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 29.01.2008 №0402-75409534-13
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 21.02.2008 №0402-75409534-14
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления,зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 25.03.2008 №0402-75409534-15
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления,зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 22.05.2008 №0402-75409534-16
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления,зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 02.10.2008 №0402-75409534-17
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 15.10.2009 №0402-75409534-18
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 29.12.2009 №0402-75409534-19
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 13.01.2011 №0402-75409534-20
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 05.09.2013 №0402-75409534-21

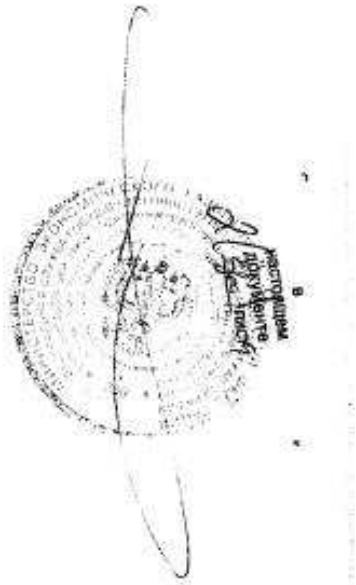
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Арсагера-жилищное строительство" под управлением Открытого акционерного общества "Управляющая компания "Арсагера" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 78:07:0003170:5604
Объект права: квартира, назначение: жилое, площадь 43,8 кв.м., этаж: 2 , адрес (местонахождение) объекта: город Санкт-Петербург, просп.Медиков, д.10, корп.4, кв.11

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 78-78-80/104/2014-291

Государственный регистратор (подпись, м.п.) Семенова С.С.



РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТОВ

Адрес (местоположение) объекта:	г. Санкт-Петербург, проспект Медиков, дом 10, корп. 8, кв. 23

ХАРАКТЕРИСТИКА ДОМА

Срок сдачи	I кв. 2014 года	Канализация	есть
Материал стен дома:	монолитный	Отопление	есть
Число этажей	9	Водоснабжение	есть
Лифт	есть	Наличие паркинга	есть
Мусоропровод	есть	Состояние подъезда	отличное
Электроосвещение	медная электропроводка	Окна	стеклопакеты

ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИРЫ

Количество комнат:	2	Санузел	раздельный
Этаж оцениваемой квартиры:	4	Лоджия/балкон	лоджия
Площадь проектная, кв.м.	65,6	Входная дверь	металлическая
Площадь жилая, кв.м.	35,75	Состояние вентиляционной шахты	хорошее
Площадь 1 комнаты, кв.м.	14,55	Плита	электрическая
Площадь 2 комнаты, кв.м.	21,2	Ориентация окон	улица
Площадь 3 комнаты, кв.м.	-	Особенности планировки	простая
Площадь, кухни, кв.м.	11,6	Отделка квартиры	полная отделка
Площадь ванны, санузла, кв.м.	4,30; 1,80		

ХАРАКТЕРИСТИКА КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ

Элементы	Описание
Полы	Комнаты, коридоры: паркетная доска светлого оттенка, плинтус. Кухни: плитка половая импортного производства Лоджии: паркет на пластиковой подложке (декинг).
Стены и перегородки	Комнаты, прихожие, коридоры: оклейка стен, обои флизелиновые под покраску Кухни: оклейка стен, обои флизелиновые под покраску, моющиеся. Обои приклеены в стык. Санузлы и ванные комнаты: плитка половая импортного производства. Выполняется боковой экран в ванной. Выполняется примыкание ванной и стены. Крышки распределительных коробок устанавливаются без перепада в одной плоскости с поверхностью стены.
Потолок	Водоэмульсионная окраска потолков в комнатах, кухнях, прихожих, коридорах, кладовках и санузлах. Карниз потолочный в комнатах, кухнях, прихожих, коридорах.
Окна	Оконные блоки - металлопластиковые, по проекту
Двери	Двери межкомнатные – отделанные шпоном светлого оттенка с расстекловкой, глухие в санузлах; между кухней и гостиной – арочный проем без двери. Двери входные – металлические с облицовкой МДФ, замок типа CISA цилиндрово-сувальдный с перекодировкой
Элементы	Описание
Водоснабжение, сантехника, канализация	Кухня: мойка, смеситель Ванная комната: ванна стальная 170х70, тумба с раковиной, смеситель для ванной и душа короткий излив, лейка для душа, шланг для душа Туалет: унитаз-компакт

Другое	Передача по акту заказчику по каждой квартире ремкомплектов, состоящих из следующих материалов: - плитка напольная – по 4 шт. каждого вида, использованного в квартире; - плитка настенная – по 4 шт. каждого вида, использованного в квартире; - обои – по одному рулону каждого вида использованного в квартире.

1. Затратный подход

Определение восстановительной стоимости

При определении стоимости оцениваемого объекта используются относительные показатели, отражающие стоимости затрат на строительство объекта жилого фонда. Таким относительным показателем может являться стоимость одного 1 кв.м. общей площади жилых домов по о

Таким относительным показателем может являться стоимость одного 1 кв.м. общей площади жилых домов по объектам представителям, предоставляемая Региональным центром ценообразования в строительстве (г. Санкт-Петербург).

Стоимость единицы измерения (1 кв.м.) оцениваемого объекта составит: **51502 руб.**

Расчет поправочных коэффициентов стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта приведен ниже:

№ п/п	Наименование коэффициента	Имеет (+) / не имеет (-)	К
ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА			
1	СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА		1,10
	а) социальные услуги удалены	-	
	б) частичные присутствие	+	
	в) присутствие всех социальных услуг	-	
2	УДАЛЕННОСТЬ ОТ ЦЕНТРА		1,10
	а) удаленные от центра районы	-	
	б) районы, примыкающие к центру	+	
	в) центр	-	
3	ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ		1,10
	а) трамвай	-	
	б) троллейбус	-	
	в) автобус	-	
	г) все виды транспорта	+	
№ п/п	Наименование коэффициента	Имеет (+) / не имеет (-)	К
ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА			
4	РАССТОЯНИЕ ДО ОСТАНОВКИ, м		1,10
	а) далее 500	-	
	б) в пределах 500	-	
	в) в пределах 100	+	
5	ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА		1,07
	а) загазованность выше нормы	-	
	б) загазованность в норме	+	
6	ШУМОВОЙ МЕШОК		1,00
	а) выше уровня ПДУ	-	
	б) в пределах нормы ПДУ	+	
7	АВТОСТОЯНКА		1,10
	а) цоколь	-	
	б) паркинг	+	
ХАРАКТЕРИСТИКА ДОМА			
8	ГОД ПОСТРОЙКИ, лет		1,05
	а) более 25	-	

	б) 15-25	-	
	в) 10-15	-	
	г) 5-10	-	
	д) 5	-	
	е) на момент оценки	+	
9	МАТЕРИАЛ СТЕН		1,08
	а) панельный (крупноблочный)	-	
	б) кирпич	+	
10	СЕРИЯ ДОМА		1,10
	а) "хрущевка"	-	
	б) улучшенная	+	
	в) обычная	-	
11	ПЛОЩАДЬ КУХНИ		1,05
	а) до 8 м	-	
	б) более 8 м	+	
12	ОТОПЛЕНИЕ		1,00
	а) центральное	+	
	б) индивидуальное	-	
13	ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ		1,00
	а) центральное	+	
	б) титан	-	
	в) колонка	-	
	г) центральное и колонка	-	
14	ЭЛЕКТРИЧЕСТВО		1,00
	а) есть	+	
	б) нет	-	
15	СОСТОЯНИЕ ВЕНТИЛЯЦИИ		1,00
	а) хорошее	+	
	б) удовлетворительное	-	
	в) неудовлетворительное	-	
16	СОСТОЯНИЕ ПОДВАЛА		1,00
	а) хорошее	+	
	б) удовлетворительное	-	
	в) неудовлетворительное	-	
17	СОСТОЯНИЕ ЧЕРДАКА		1,00
	а) хорошее	+	
	б) удовлетворительное	-	
	в) неудовлетворительное	-	
18	СОСТОЯНИЕ ДВОРА		1,05
	а) хорошее	+	
	б) удовлетворительное	-	
	в) неудовлетворительное	-	

ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИРЫ			
19	ЭТАЖ		1,05
	а) первый	-	
	б) средний	+	
	в) последний	-	
20	ПЛАНИРОВКА КОМНАТ		1,00
	а) изолированная	+	
	б) смешанные	-	
	в) смежные	-	
21	ВЫСОТА ПОТОЛКА, м		1,00
	а) до 3	+	
	б) свыше 3	-	

22	САНУЗЕЛ		1,00
	а) смежный	-	
	б) раздельный	+	
23	ВАННАЯ		1,00
	а) в кафеле	-	
	б) чистовая отделка	+	
24	БАЛКОН ИЛИ ЛОДЖИЯ		1,00
	а) отсутствие балкона (веранды)	-	
	б) балкон	-	
	в) лоджия	+	
	г) веранда	-	
25	ВХОДНЫЕ ДВЕРИ		1,02
	а) деревянные	-	
	б) дерматин, утепленные	-	
	в) металлические	+	
26	ОСВЕЩЕННОСТЬ, %		1,00
	а) 100	+	
	б) затененность до 30	-	
	в) затененность до 50	-	
27	ПРЕСТИЖНОСТЬ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ		1,05
	а) высокая	+	
	б) средняя	-	
	в) низкая	-	
28	СОСТОЯНИЕ КВАРТИРЫ		1,00
	а) новая	+	
	б) хорошее	-	
	в) требуется косметический ремонт	-	
	г) требуется капитальный ремонт	-	
29	ОТДЕЛКА КВАРТИРЫ		1,00
	а) без отделки	+	
	б) чистовая отделка	-	
		Итоговый коэффициент	2,87

Скорректированная стоимость 1 кв.м. общей площади оцениваемого объекта составляет:

51502 x 2,87 = 147 887 руб.

Полная восстановительная стоимость оцениваемого объекта составит:

147 887 x 65,6 = **9 701 412 руб.**

Определение величины износа

Величина физического износа определяется на основе правил оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р
также на основании произведенного осмотра.

Величина физического износа рассчитывается по следующей формуле:

$$Фзд = (\sum_{i=1}^{i=n} Фкi * Li),$$

где Фзд – физический износ здания (%);

Фкi – физический износ отдельных конструктивных элементов (%);

Li – удельный вес конструктивного элемента, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n – число отдельных конструкций и элементов.

В данном случае физический износ равен 0, т.к. объект оценки - 1 к.кв. в строящемся доме.

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта с учетом износов составит:

9 701 412 x (1 - 0 / 100) = 9 701 412 руб. (без учета НДС)

Стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом, без учета НДС, округленно составляет:

9 701 000 **Девять миллионов семьсот одна тысяча рублей**

2. Сравнительный подход

После проведения анализа рынка нами были отобраны аналоги сопоставимые с объектом оценки:

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Назначение	2 ком. кв.	2 ком. кв.	2 ком. кв.
2	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение
3	Время прод./предл.	декабрь 15	декабрь 15	декабрь 15
4	Права собственности	новый дом	новый дом	новый дом
5	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
6	Местоположение (район)	Петроградский	Петроградский	Петроградский
7	Адрес	Медиков, 10	Глухая Зеленина	Ак Павлова, 5
8	Привлекательность местоположен.	средняя	средняя	средняя
9	Транспортная доступность	средняя	средняя	средняя
10	Год постройки	IV кв. 15	III кв. 14	IV кв. 15
11	Материалы стен дома	М	К/М	К/М
12	Этаж/этажность	3/9	6/11	2/9
13	Площадь общая, кв.м.	65,8	75,7	73,9
14	Площадь кухни, кв.м.	11,4	17,0	11,1
15	Тип планировки	стандартная	стандартная	стандартная
16	Балкон/лоджия	нет данных	нет данных	нет данных
17	Отделка квартиры	отделка от застройщика	без отделки	отделка от застройщика
18	Состояние квартиры	строящийся дом	строящийся дом	строящийся дом
19	Коммуникации	все	все	все
20	Цена, руб.	9 902 400	9 994 800	10 987 200
21	Цена за 1 кв.м., руб.	150 492	132 032	148 677
22	Источник информации	www.bn.ru	www.bn.ru	www.bn.ru

Внесение корректировок цен аналогов:

№ п/п	Корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Цена за 1 кв.м., руб.	150 492	132 032	148 677
2	Перевод цены предложения в цену сделки,%	0,0	0,0	0,0
3	Скорректированная цена, 1 кв.м. (01+(02/100)), руб.	150 492	132 032	148 677
4	Время прод./предл., %	0,0	0,0	0,0
5	Скорректированная цена, 1 кв.м. (03+(04/100)), руб.	150 492	132 032	148 677
6	Имущественные права	0,0	0,0	0,0
7	Скорректированная цена, 1 кв.м. (05+(06/100)), руб.	150 492	132 032	148 677
8	Условия финансирования	0,0	0,0	0,0
9	Скорректированная цена, 1 кв.м. (07+(08/100)), руб.	150 492	132 032	148 677
10	Местоположение (коэф.)	0,00	0,00	0,00
11	Скорректированная цена, 1 кв.м. (09х(10/100)), руб.	150 492	132 032	148 677
12	Транспортная доступность (коэф.)	0,00	0,00	0,00
13	Скорректированная цена, 1 кв.м. (11+(12/100), руб.	150 492	132 032	148 677
14	Материалы стен дома, %	0,0	0,0	0,0

15	Скорректированная цена, 1 кв.м. (13+(14/100)), руб.	150 492	132 032	148 677
16	Этаж, %	0,0	0,0	0,0
17	Скорректированная цена, 1 кв.м. (15+(16/100)), руб.	150 492	132 032	148 677
18	Площадь, %	0,0	0,0	0,0
19	Скорректированная цена, 1 кв.м. (17+(18/100)), руб.	150 492	132 032	148 677
20	Планировка, %	0,0	0,0	0,0
21	Скорректированная цена, 1 кв.м. (21+(22/100)), руб.	150 492	132 032	148 677
22	Балкон/лоджия, %	0,0	0,0	0,0
23	Скорректированная цена, 1 кв.м. (23+(24/100)), руб.	150 492	132 032	148 677
24	Отделка, %	0,0	5,0	0,0
25	Скорректированная цена, 1 кв.м. (25+(26/100)), руб.	150 492	138 633	148 677
26	Состояние, %	0,0	0,0	0,0
27	Скорректированная цена, 1 кв.м. (27+(28/100)), руб.	150 492	138 633	148 677
28	Срок сдачи, %	0,0	0,0	0,0
29	Скорректированная цена, 1 кв.м. (29+(30/100)), руб.	150 492	138 633	148 677
30	Суммарная корректировка (35/1)	1,000	1,050	1,000
31	Вес	3	1	2
32	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб.	**147 911**		

Объяснение корректировок:

В данном случае поправки вносились последовательно: сначала цену аналога корректировали по определяющему фактору, затем - по зависимому фактору.

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

Все аналоги являются квартирами в строящихся домах, корректировка не требуется.

Корректировка на время продажи/предложения

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как информация была получена на текущий момент.

Корректировка на имущественные права

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как все они перешли на праве собственности.

Корректировка на условия финансирования

В процессе проверки информации удалось установить, что все аналоги покупатели приобретали за собственные средства. Таким образом, цены аналогов не требуют корректировки по данному фактору.

Корректировка на местоположение

Расположенные в Красносельском районе аналоги по местоположению не уступают объекту оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на транспортную доступность

Расположенные в Красносельском районе аналоги не отличаются от объекта оценки, корректирровка не требуется.

Корректировка на материалы стен дома

Все аналоги как и объект оценки расположены в кирпично-монолитных домах, корректировка не требуется.

Корректировка на

этаж

Все аналоги расположены, как и обьект оценки, на средних этажах, поэтому корректировка не проводится.

Корректировка на площадь квартиры

Данной корректировки не требует ни один аналог, т.к. все имеют схожую с объектом оценки площадь.

Корректировка на высоту потолка

Аналоги по высоте потолка сопоставимы с объектом оценки и потому не требуют корректировки.

Корректировка на отделку квартиры
Данной корректировки требует аналог 2, т.к. он в отличии от объекта оценки и аналогов 1 и 3 сдается без отделки. Корректировка составит +5%.

Корректировка на состояние квартиры
Данной корректировки не требует ни один аналог.

Корректировка на срок сдачи
Данной корректировки не требует ни один аналог.

Ранжирование скорректированных цен 1 кв.м. квартир производим по количеству поправок, внесенных в цену объектов-аналогов, т.е. наивысший ранг имеют те аналоги, в цену которых вносилось наименьшее количество корректировок.

Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, без учета НДС составляет:

$$135\,585 \times \frac{65,}{6} = 8\,894\,358 \text{ руб.}$$

округленно:

8 894 000 Восемь миллионов восемьсот девяносто четыре тысячи рублей

3. Доходный подход

Доходный подход – это способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования. При реализации доходного подхода используют методы прямой капитализации, дисконтирования денежных потоков, валовой ренты, остатка и ипотечно - инвестиционного анализа. Для капитализации будущих доходов применяются два метода: метод прямой капитализации; метод капитализации по норме отдачи.
Расчет рыночной стоимости объекта оценки предполагает моделирование типичных рыночных условий. Типичной целью купли/продажи жилого помещения является использование в личных целях. Рынок аренды жилья составляет небольшой процент от рынка продажи жилья. Формирование цены на рынке типового жилья не зависит от тех доходов, которые оно могло бы приносить его владельцу. Расчет стоимости жилого помещения в рамках доходного подхода не отражает типичных рыночных условий. Таким образом, данный расчет даст некорректный результат. На основании вышеизложенного, Оценщик отказался от расчета стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.