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

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ

объекта недвижимости,
расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Брянцева, д.13, к.1

ЗАКАЗЧИК	ОАО «УК «Арсагера» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Арсагера – жс»
ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	27 апреля 2016 года
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	27 апреля 2016 года
ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	№ 255

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

2016 год

Оценка рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект недвижимости (жилая квартира) по состоянию на 27 апреля 2016 года

Сопроводительное письмо

Оценщиком Толмачевым А.В., заключившим трудовой договор с ООО “Эккона-Оценка” и в соответствии с заданием на оценку № 255 от 27 апреля 2016 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 (справедливой) стоимости права собственности на объект недвижимости, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Брянцева, д.13, к.1.

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., Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, утвержденного Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н, стандартом СТО СДС СРО НКСО №1.1-2007, Утвержденным Советом (Правлением) Ассоциации «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 (справедливая) стоимость права собственности на объект недвижимости (без учета налога на добавленную стоимость – НДС) по состоянию на дату проведения оценки 27 апреля 2016 года составляет:

Адрес объекта	**Номер квартиры**	**Количество комнат**	**Общая площадь квартиры, кв.м.**	**Этаж**	**Рыночная (справедливая) стоимость, руб.**
Санкт-Петербург, ул. Брянцева, д.13, к.1	629	3	82,1	12	9 100 000
ИТОГО					**9 100 000**

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....7

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ....8

6. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 10

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 11

7.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 11
7.2. КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....11
7.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРВИЧНОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 12
7.4. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТА.....13
7.5. ВЫВОДЫ И ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ.....18

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....19

8.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ....20
8.2 СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА....26

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ....28

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА....29

10.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД....29
10.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД....30
10.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД....30

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....37

12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ 38

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 объекта оценки	Санкт-Петербург, ул. Брянцева, д.13, к.1
Тип объекта оценки	Встроенное помещение (жилая квартира)
Объект	Общая площадь, кв.м.
Квартира № 629	82,1
Текущее использование	Жилое
Текущее состояние	б/отделки (новый дом)
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 255 от 27 апреля 2016 года к договору № 01/06 от 06.06.2005г., об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд
Дата проведения оценки	27 апреля 2016 года
Дата составления отчета	27 апреля 2016 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.
Квартира № 629	Не применялся	9 100 000	Не применялся

III Итоговая величина стоимости	
Объект	**Итоговая величина** рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, руб.
Квартира № 629	9 100 000
ИТОГО:	**9 100 000**
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

Объект оценки	Встроенное помещение (жилая квартира)
Адрес объекта оценки	г. Санкт-Петербург, ул. Брянцева, д.13, к.1
Площадь объекта оценки, кв.м.	
Объект	Общая площадь, кв.м.
Квартира № 629	82,1
Тип объекта 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 (справедливой) стоимости объекта 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 (справедливая) стоимость
Дата оценки	27 апреля 2016 года
Срок проведения оценки	27 апреля 2016 года
Документы, использованные в процессе оценки	Свидетельство 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	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:

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. № 297, № 297, № 299, 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 (справедливой) 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)», развивающим, дополняющим и конкретизирующим требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3.
   - Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, утвержденного Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н,

3) Стандартом СТО СДС СРО НКСО №1.1-2007, Утвержденным Советом (Правлением) Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» .

Обоснованностью применения данных стандартов, служит тот факт, что Оценщики являются членами Ассоциации «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;

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

- 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.

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.

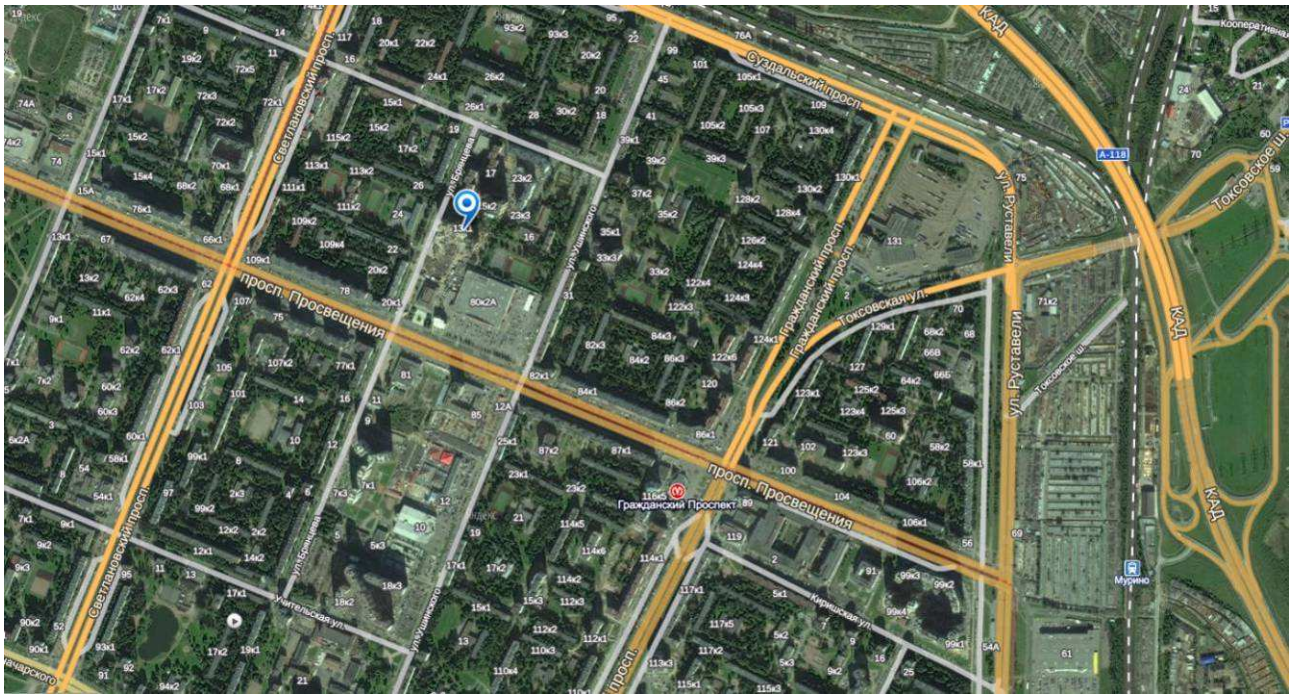
5 Подготовка Отчета о рассчитанной стоимости. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде Отчета.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

7.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Приложение №1 к заданию на оценку № 241 от 22 октября 2015 года к договору № 01/06 от 06.06.2005г., объектом оценки является квартира в новом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Брянцева, д.13 к.1.

7.2. КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



7.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРВИЧНОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Административный район:	КАЛИНИНСКИЙ
Плотность застройки:	Средняя
Престижность и привлекательность района	Средняя
Расстояние от остановок общественного транспорта:	Расположен в 7-10 минутной пешеходной доступности станции метро «Гражданский проспект», в непосредственной близости находятся остановки наземного общественного транспорта.
Расстояние от основных магистралей города:	в непосредственной близости
Инфраструктура:	Развита
Смог, грязь, шум - уровень:	В пределах нормы
Наличие вблизи объектов промышленности:	Отсутствуют
Тип объекта	Квартиры в кирпично-монолитном доме.

ХАРАКТЕРИСТИКА ДОМА

Год постройки	2013	Канализация	есть
Материал стен дома:	кирпично-монолитный	Отопление	есть
Число этажей	19-23-25	Водоснабжение	есть
Лифт	есть	Состояние подвала	хорошее
Мусоропровод	есть	Состояние подъезда	отличное
Электроосвещение	медная электропроводка	Окна	стеклопакеты

ХАРАКТЕРИСТИКА КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ

Элементы	Описание
Полы	выравнивающая цементная стяжка
Стены	перегородки и стены выровнены под штукатурку
Потолок	затирка потолков
Окна	двухкамерные металлопластиковые стеклопакеты
Входная дверь	дверь входная деревянная с врезным замком
Элементы	Описание
Водоснабжение, сантехника, канализация	счетчики потребления горячей и холодной воды; с установкой сантехнических приборов (кроме ванны); датчики автоматической пожарной сигнализации
Отопление	радиаторы отопления
Электрооборудование	счетчик потребления электрической энергии; квартирный электрический щиток, розетки и выключатели

Инфраструктура и описание дома.

В настоящий момент дом введен в эксплуатацию. Разрешение на ввод в эксплуатацию №78-1804в-2012 от 01.11.2012 года.

Объекту присвоен постоянный адрес: **Санкт-Петербург, ул. Брянцева, дом 13, корпус 1, литера А.**



Дом-Мегалит на пр. Просвещения

«Дом-Мегалит на пр. Просвещения» - новый жилой комплекс **корпорации «Мегалит»** общей **площадью около 60 тыс. кв. м** (две очереди строительства) располагается вдоль ул. Брянцева, за зданием бывшего кинотеатра «Прометей».

Архитектурное решение комплекса предусматривает возведение двух корпусов переменной этажности 19-23-25 этажей. Всего в комплексе запроектировано около **800 квартир**. Здесь предусматриваются как компактные удобные планировки, так и просторные квартиры площадью более 100 кв. м, располагающиеся в **25-этажной круговой башне**, которая

станет новой доминантой квартала. С верхних этажей башни открывается прекрасный вид на город, парковую зону «Муринский ручей» и парк «Сосновка».

Уникальное решение данного жилого комплекса − **эксклюзивное озеленение** дворовой части и освобождение ее от личного автотранспорта. Парковочные места для автомашин организованы в **подземном паркинге**.

Район вокруг станции **метро «Гражданский проспект»** является сегодня одним из наиболее привлекательных районов Санкт-Петербурга. **Шаговая доступность до метро, удобные выезды из города** в направление Токсово и Курортного района, **близость КАД**, высокий уровень развития социальной и коммерческой инфраструктуры (детские сады, школы, оздоровительные и торговые центры, гипермаркеты и др.) делают проживание здесь удобным и комфортным, тем самым, постоянно удерживая спрос на квартиры. В перспективе на месте бывшего кинотеатра «Прометей» появится большой киноконцертный комплекс, в котором жители района в непосредственной близости от дома смогут хорошо отдохнуть и развлечься.

7.4. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТА.

Согласно существующему административно-территориальному делению, оцениваемые объект находятся в Калининском районе Санкт-Петербурга.

Характеристика района

Калининский район расположен в северной части Петербурга, восточнее Выборгского. Образовавшийся в 1936 году, в 1946-м получивший свое название и утвердившийся в нынешних границах в 1973-м, район занимает правобережный участок приневской низины.

По территории района проходит 83 улицы и проспекта общей площадью 369 га.

Площадь зеленых насаждений – 1901 га.

В Калининском районе хорошо развита инфраструктура.

I. Границы района

Граничит с районами:

На западе с Выборгским – от оси реки Невы идет на север по оси Литейного моста, улицы Академика Лебедева, Лесного проспекта, далее на восток и юго-восток по оси улицы Литовской, затем на север по оси Полюстровского проспекта, улицы Карбышева, улицы Политехнической, по оси Тихорецкого проспекта и проспекта Культуры, по оси путепровода пересекает линию железной дороги Ручьи-Парголово и идет до границы со Всеволожским районом Ленинградской области;

На востоке с Красногвардейским – от оси улицы Центральной идет на юг по западной стороне полосы отвода железной дороги Санкт-Петербург-Приозерск, далее на юго-запад по оси Пискаревского проспекта до оси реки Невы;

На юге с Центральным - по оси реки Невы;

На севере с Всеволожским – граница идет на юг по западной границе земель АО «Бугры» до автодороги Мурино-промзона «Парнас», далее на восток по ее северной стороне до пересечения с западной границей земель АКХ «Ручьи», затем на юг до северной стороны полосы отвода железной дороги Санкт-Петербург-Выборг, далее по ней доходит до железной дороги Санкт-Петербург-Приозерск и, пересекая ее идет, идет на юг 250 м до оси улицы Центральной, затем на северо-запад по ее оси до пересечения с западной стороной полосы отвода железной дороги Санкт-Петербург-Приозерск.

II. Площадь района

Площадь района – 4 тысячи га.

III. Территориальное деление района

Калининский район условно разделяют на северную и южную части. Граница проходит по Муринскому ручью.

На территории северной части современного Калининского района были сельские поселения Ручьи, Большая и Малая Кушелевка, Пискаревка, Мурино, Колония Гражданка, Русская Гражданка, Полюстрово.

Южная часть района, прилегающая к Неве, уже в конце XIX века стала важным промышленным районом города, где возникли крупные промышленные предприятия, строились доходные дома и казармы, в которых жили, главным образом, заводские рабочие.

IV. Население

Население – на 1.01.98г. – 471 тысяча человек, что является наибольшим по Петербургу.

V. Транспорт

Транспортная доступность района удовлетворительная. Для выезда в центр города имеющиеся развязки уже не справляются с нагрузкой, и в час пик возникают пробки (к примеру, на переезде Пискаревского проспекта).

В районе расположены:

Финляндский вокзал Финляндской железной дороги.

а) Станции метро: Кировско-Выборгская линия (1) - «Девяткино», «Гражданский проспект», «Академическая», «Политехническая», «Площадь Мужества», «Площадь Ленина»;

б) Основные транспортные магистрали: в южной части района:

у Финляндского вокзала – набережные Арсенальная и Свердловская; от Литейного моста - Лесной проспект, улица Комсомола, Кондратьевский проспект; от Свердловской набережной – Пискаревский проспект, Полюстровский проспект; в северной части района:

проспекты: Гражданский, Культуры, Тихорецкий, Луначарского, Светлановский; улицы: Руставели, Политехническая. в) Связь с другими районами города:

Калининский – Выборгский - Светлановский проспект, проспект Луначарского, проспект Просвещения, Северный проспект. Калининский – Красногвардейский – проспект Мечникова, улица маршала Жукова, проспект Маршала Блюхера. Калининский – Центральный – Литейный мост через Неву, до моста по улице Академика Лебедева. Калининский – Всеволожский – улица Руставели, Суздальский проспект, проспект Культуры.

VI. Экология района

Экологическое состояние жилых кварталов в целом удовлетворительное. Степень загрязненности почв существенно различается в зависимости от микрорайона. Как и в соседнем Выборгском районе, наиболее благоприятны в экологическом плане северная часть района (СМР и часть Гражданки, частично Полюстрово). По данным регионального геоэкологического центра «Невскгеология», уровень загрязнения почв здесь колеблется от «допустимого» до «умеренно опасного». По мере продвижения на юг, южнее пр. Непокоренных, он повышается до чрезвычайно опасного – мы попадаем в промышленные кварталы, где размещены гиганты индустрии (ЛМЗ, АРСЕНАЛ и т.д.). Наиболее сильное загрязнение почв отмечено в районе Кондратьевского проспекта, Арсенальной набережной.

Аналогичная картина с загрязнением воздуха. Учитывая преобладающую у нас розу ветров (северо-западные ветра), северные кварталы Калининского района наиболее чистые - Гражданский проспект 0.25-1 ПДК. Метро «Академическая – Политехническая» уровень загрязнения уже 1-2 ПДК и так по возрастающей в сторону Арсенальной набережной - до 3 и более ПДК (зона у Финляндского вокзала и Кондратьевского проспекта). Особо надо отметить движение по Пискаревскому проспекту, где проходит огромное количество транзитного большегрузного транспорта. Шум и загазованность превышает все допустимые пределы, и единственная надежда - это строительство КАД, которая должна отвести транспортные потоки (можно ожидать, что они будут проходить по Народной улице в Невском районе). Отмечено небольшое пятно загрязнения в районе площади Мужества.

В Калининском районе около 30 крупных промышленных предприятий, объемы производства которых значительно снижены. Однако, работавшие не одно десятилетие производства, успели нанести урон окружающей среде.

На долю предприятий района приходится 24,7% от 39,9 общегородских тонн хлористого водорода. В районе больше всего пыли (до 13 ПДК), а также самая высока по городу концентрация фенола (5,7 ПДК).

Радиационная обстановка: доза гамма-излучения от 12 до 16 мкР/ч отмечается в части Гражданского проспекта, у Финляндского вокзала, на участках между проспектом Маршала Блюхера, Бестужевской улицей и Кондратьевским проспектом, пересечение Светлановского и Тихорецкого проспектов. (максимум ПДК – 13мкР/ч).

Площадь зеленых насаждений района приблизительно составляет 1900 га, в том числе территория мест отдыха – 644 га. Здесь расположены 17 парков, 11 бульваров, 31 сквер.

По уровню шума на первом месте в районе стоят – Лесной проспект (у Финляндского вокзала), район станции метро «Политехническая» (у площади Мужества), Пискаревский проспект (у пересечения с проспектом Маршала Блюхера).

VII. Жилой фонд

Калининский по степени привлекательности для проживания находится в «середнячках» по сравнению с другими северными районами. В нем более развитая социально-бытовая инфраструктура, чем в Приморском, но транспортное сообщение хуже, чем в Выборгском районе города.

Калининский район – самый крупный район в Санкт-Петербурге. Общая площадь домов жилого фонда района составляет 7 615,2 тыс. м2. Количество квартир – 177 157, из них коммунальных – 7 612. В районе 1965 зданий, из которых жилых – 1355. В южной части района находятся старые постройки тридцатых-пятидесятых годов. Здесь можно встретить самое разнообразное жилье, и по времени постройки, и по уровню комфортабельности. В районе Полюстровского пр. цены на жилье ниже, чем в остальной части района. Жилье здесь покупают, в основном, под расселение. Однако, чем дальше на север, тем лучше качество жилья и выше цены на него. Устойчивой популярностью пользуется район станции метро «Площадь Мужества», метро «Академическая» и «Гражданский проспект». Застроена северная часть района домами 70-х годов постройки, частично – 80-х. Распространена 606 серия, встречается 137, но реже. Дело в том, что Калининский район хорошо сформирован и свободных пятен под жилищную застройку нет, поэтому жилищное строительство практически не ведется. Зато ведется активная работа по реконструкции старых зданий. Поскольку в районе очень много общежитий, администрация поддерживает программу перевода зданий общежитий в жилой фонд.

Престижным район, по мнению риэлтеров, без оговорок назвать нельзя. Часть его привлекательности отбирают Приморский и Выборгский районы – они обладают более мобильной системой транспортного сообщения. Стать популярным району также мешает большая концентрация промышленных предприятий на его территории. Трудно четко определить рамки стоимости квартир района в связи с разнообразным географическим положением жилых зон: от "вокзально-промышленной" части у ст. метро "Площадь Ленина" – до удаленных от центра станций "Академическая", "Политехническая", "Гражданский проспект".

По характеристикам жилья район можно условно разделить на несколько зон:

- станция метро «Площадь Ленина» до Финляндского вокзала:

Наиболее характерны для этой зоны дома старого фонда (в основном, расположенные у вокзала) и «сталинские» дома. Здесь отсутствует жилой фонд у станций метро «Выборгская» и «Лесная». Все жилые дома этих станций находятся в пределах соседнего Выборгского района. Спрос на квартиры у станции метро «Площадь Ленина» низкий, обусловлен близостью вокзала, многочисленных транспортных развязок, трамвайных путей,

плохой экологической обстановкой. Рядом расположены промышленные предприятия, которые отрицательно влияют на привлекательность жилья в этой зоне.

Несколько домов на Арсенальной набережной с видом на Неву имеют более высокие цены, но спрос сдерживается расположенной рядом тюрьмой «Кресты».

Дворы «сталинских» домов просторные и очень зеленые. Дворы старого фонда – малопривлекательные и тесные.

- *Пискаревка и Полюстрово (западная часть):*

Микрорайон расположен восточнее ул. Бутлерова, между ж/д веткой Ириновского направления и Северным проспектом. На востоке участок граничит с Красногвардейским районом и станцией Ручьи.

Большую часть территории микрорайона занимает «Пискаревское мемориальное кладбище» и Пискаревский парк. Жилых кварталов не много, и плотность застройки низкая. Между корпусами жилых домов разбиты многочисленные скверы. Градостроительный регламент для этой территории предусматривал стильную застройку вдоль основной магистрали – проспекта Непокоренных, которая должна была подчеркивать монументальность мемориального комплекса на Пискаревском кладбище. Этому плану подчинены и планировочные решения в прилегающих жилых кварталах. Социальная инфраструктура жилых кварталов минимальна.

В жилых кварталах можно выделить два основных типа домов. Первый - это типовое панельное жилье в глубине кварталов. Второй - это кирпичные дома вдоль основных магистралей, именно они создают неповторимый архитектурный облик кварталов.

На Пискаревке жилой фонд представлен небольшим объемом домов старого фонда, в основном не прошедшим капремонт (Кондратьевский пр., ул. Ватутина, Минеральная ул.); «сталинскими» домами (пл. Калинина, часть пр. Металлистов, часть Полюстровского и Кондратьевского пр.); «хрущевками» (очень много между Кондратьевским и Пискаревским проспектами), старыми блочными девятиэтажными домами 604 и 606 серий, кирпичными точками 70-х годов.

Затрудненная транспортная доступность муниципальным транспортом делает этот район не привлекательным для покупателей жилья «эконом-класса». А состоятельные граждане, покупающие квартиры класса «комфорт» и выше, не стремятся сюда, т.к. он находится на отшибе. Отсюда и спрос на новое жилье ограничен.

- *Полюстрово (западная часть):*

Микрорайон расположен в юго-восточной части Калининского района. На юге он граничит с ул. Жукова, на востоке - с Пискаревским проспектом, на севере – с Ириновским направлением ж/д, и на западе - с Лабораторной улицей.

Это спальный район, который, однако, расположен вплотную с промышленно развитой территорией Выборгской стороны. Отсутствие метро делает труднодоступным выезд в центр города, а разбитость дорог превращает поездки на общественном транспорте в настоящее испытание для пассажиров.

Спрос на жилье в районе вялый. Социально-бытовая инфраструктура развита достаточно хорошо.

- *Гражданка:*

Микрорайон расположен южнее планировочного района СМР и является самой фешенебельной частью Калининского района. На севере, по Северному проспекту, микрорайон граничит с Муринским ручьем. На западе, по ул. Бутлерова - с микрорайоном Пискаревка. На юге, по пр. Непокоренных – с ж/д Пискаревка - Кушелевка. На востоке, по Тихорецкому проспекту и Политехнической улице - с Выборгским районом.

Территория начала развиваться с возникновением в северо-западной части микрорайона различных НИИ.

В микрорайоне отсутствует старый фонд, за исключением единичных домов в районе Политехнического института, где еще до революции были построены дома для

преподавателей. Современная застройка состоит из панельных домов – это «хрущевки» (Тихорецкий проспект, улицы Бутлерова и Ковалевской, проспект Науки), старые блочные дома 1970-х годов постройки (Гражданский, Северный и Светлановский проспект), и кирпичных домов. Домов, построенных в последние 5-10 лет не много, поскольку в большинстве своем фонд сформирован в 1970-80-е годы, что существенно ограничивает возможности нового строительства и вынуждает инвесторов смотреть в сторону площадок предприятий.

Популярностью в этом микрорайоне пользуются в основном недорогие квартиры. Как пример неудачного маркетингового планирования квартирографии можно привести дом на Гражданском, 24, который хорош по своим потребительским свойствам, но цены не по карману людям, готовым покупать квартиры на Гражданке. Как следствие, наиболее дорогие квартиры продаются очень медленно.

Микрорайон гражданки можно также разбить на две части по степени привлекательности для проживания – это «ФРГ» (фешенебельный район «Гражданки») и «ГДР» (гораздо дальше ручья).

Зону «ФРГ» отличает хорошо развитая инфраструктура, зелень, минимальное количество промышленных предприятий, отличное сообщение по линии метро до центра.В «ФРГ» почти отсутствует старый фонд. Исключение – несколько домов в районе Технического университета (Политех). Остальной фонд представлен небольшим количеством сталинских домов («Площадь Мужества» – «Политехническая») и современной застройкой. Это «хрущевки» (Тихорецкий проспект, улицы Бутлерова и Ковалевской, проспект Науки), блочных девятиэтажных домов постройки 70-х годов (Гражданский проспект, Северный проспект, Светлановский проспект), кирпичных многоподъездных зданий (Гражданский проспект и проспект Науки) и точечных домов (пр. Науки и Гражданский, улица Карпинского). Есть небольшой объем домов, построенных за последние 5-10 лет. В жилом фонде лидируют «хрущевки», находящиеся во дворах.

В «ГДР» нет старого фонда, нет «сталинских» домов, меньше «хрущевок», больше современных домов 80-90х годов постройки. Много в этой зоне кирпичных точечных домов в 14-16 этажей. Современные кирпичные дома вдоль проспекта Просвещения.

- *СМР (планировочный район Севернее Муринского Ручья):*

Микрорайон расположен на севере Калининского района. На севере, по Суздальскому проспекту он граничит с Всеволожским районом ЛО. На востоке, по проспекту Руставели - с Красногвардейским районом. На юге, по Муринскому ручью - с Гражданкой, и на западе, по проспекту Культуры - с Выборгским районом.

Общая направленность развития территории сугубо жилая. Это спальные кварталы. Исключениями являются НПО «Импульс» на Киришской улице и трамвайно-троллейбусный парк на Токсовской улице.

Микрорайон новый, здесь нет старого фонда, нет «сталинских» домов, меньше «хрущевок» (но хватает, особенно в районе Гражданского проспекта). Основной объем застройки - это современные дома 1980-90-х годов.

Социальное окружение в СМР вполне благополучное. В микрорайоне почти нет коммунальных квартир, кварталы тихие. Но не престижные – люди, ориентированные на проживание в благополучных, престижных для среднего класса местах, предпочитают район Гражданки или проспект М. Тореза (Сосновка).

Торговая и культурно-развлекательная жизнь микрорайона сосредоточена вдоль пр. Просвещения и Гражданского пр. Жизнь эта достаточно тихая, что определяется как низкой платежеспособностью большей части населения, так и расположением СМР на окраине города.

Спрос

- низкий – у Финляндского вокзала, Полюстрово и Пискаревка;
- средний – «ГДР» и «ФРГ»;

- выше среднего – у станций метро «Площадь Мужества» и «Политехническая» (с видом на парк «Сосновка».

Новое строительство:

В последние годы район начал интенсивно застраиваться. Основное количество возводимых домов приходится на микрорайон Гражданка, единичные проекты есть в районе Пискаревки и Полюстрово.

Инфраструктура района: для досуга и отдыха жителей работают 10 домов культуры и клубов, 2 кинотеатра, Концертный зал, 16 библиотек. Медицинское обслуживание представлено 35 поликлиниками и 10 больницами. Получить образование можно в любой из 50 школ (в том числе 2 школы-интерната), 2 вузах, 6 колледжах и других средних учебных заведениях.

IX. Памятники истории и архитектуры.

В Калининском районе находится множество объектов истории и культуры, состоящих под охраной государства – среди них особняк Э. Л. Нобеля, церковь при Техническом Университете, костел Марии Магдалины и др. В 1998 г. на Кондратьевском пр., 83 открылся Музей подводных сил России им. А. И. Маринеско.

X. Культура и отдых

Каждую весну рядом с выставочным комплексом Ленэкспо на проспекте Просвещения разворачивается парк аттракционов.

Вдоль Муринского ручья предполагается создать гидропарк, который в будущем займет площадь 170 га между проспектами Культуры и Руставели и станет местом отдыха населения новой части Калининского района.

ВЫВОДЫ:

Район местоположения оцениваемого объекта характеризуется развитой социальной и инженерной инфраструктурой и средней транспортной доступностью.

Местоположение оцениваемого объекта можно охарактеризовать как благоприятное для использования помещений для жилой функции.

7.5. ВЫВОДЫ И ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ.

- Объект оценки является встроенным помещением (квартира), в жилом доме, расположенном во внутриквартальной жилой застройке.
- Объект оценки планируется использовать для проживания.

Учитывая вышесказанное, объект оценки будет относиться к встроенным помещениям жилого назначения и предназначено для проживания.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА 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).

Исполнение федерального бюджета, млрд. руб.

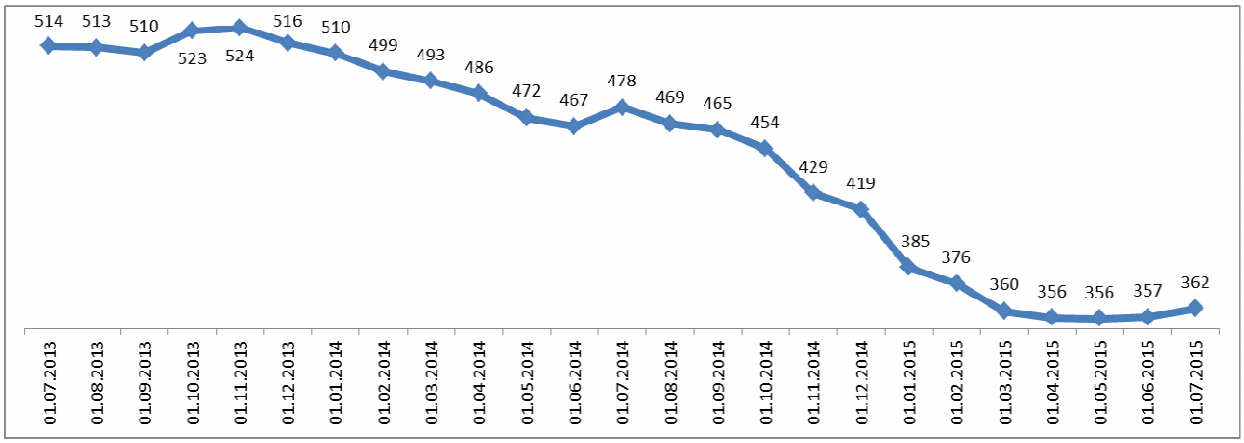
Макроэкономические показатели	**Исполнено за 2014 год**	**Закон о бюджете на 2015 год**	**Исполнение бюджета на 01.07.2015**
Доходы	14 488,2	12 539,7	6 619,4
Расходы	13 821,6	15 215,0	7 506,1
Профицит (+) / дефицит (-)	666,6	-2 675,3	-886,7

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).

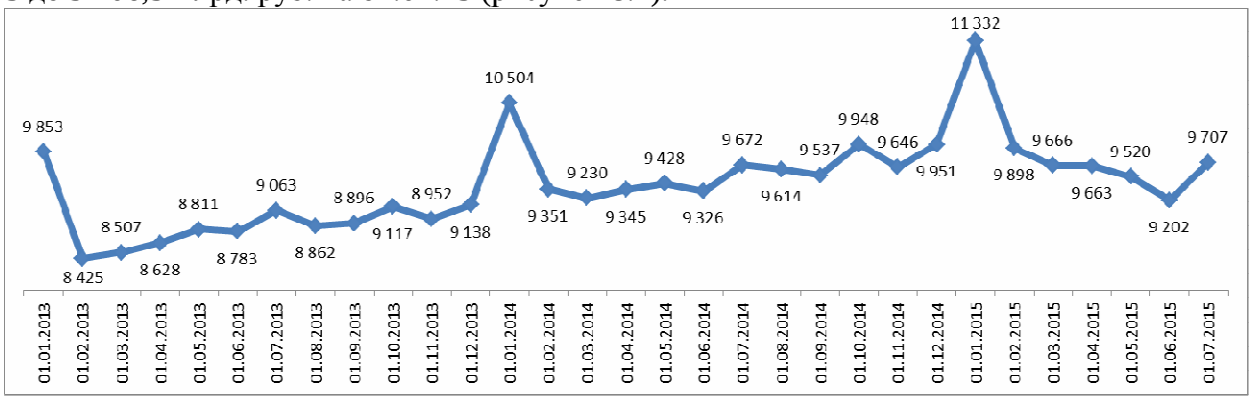
[3] http://top-reiting.ru/rejting-mirovyh-ekonomik-36/.
[4] http://www.finmarket.ru/main/news/3992265.



Источник: ЦБ РФ

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

Денежная база в широком определении РФ, млрд. руб.

31 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).

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.

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

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 год средняя цена предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте понизилась на 0,1%. Показатель средней цены предложения в декабре 2015 года составил 103 тыс. руб. за кв. м.

Цена предложения



Изменение цены, % к предыдущему месяцу



За минувший 2015 год изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило минус 0,1%, это 72 тыс. руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения в декабре 2015 года составил 103 тыс. руб. за кв. м.

Доля объектов, цена которых меньше 70 тыс. руб. за кв. м, составляет в декабре 2014 года 2,8% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимает диапазон цены от 70 до 120 тыс. руб. за кв. м, это 79,9% от объема выставленных на продажу квартир. Диапазон стоимости квадратного метра от 120 до 140 тыс. руб. занимает 10,5%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 140 тыс. руб. за кв. м, составляет 6,8% от всего предложения.

В структуре предложения на вторичном рынке квартир по-прежнему преобладают одно-, двух- и трехкомнатные квартиры, они составили в декабре 2015 года 91,5% рынка, многокомнатные – в среднем 8,5% от общего объема.

В предложении с разбивкой по типу дома в 2015 году, как и в 2014-м, преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля на конец декабря 2015-го составляет 40,6%. Также наибольший объем в структуре предложения занимают панельные дома старой постройки – 27,4% от всего рынка. Меньший процент приходится на квартиры в сталинских домах.

Структура по типам домов, % от общего объема



Структура по типам квартир, % от общего объема



Структура предложения по районам на вторичном рынке квартир в общем объеме остается практически неизменной. На конец 2015 года лидирующие позиции занимают Приморский, Невский и Выборгский районы Петербурга, составляющие 12,1%, 11,8% и 10,4% соответственно от всего объема рынка вторичных квартир. Минимальную долю составляет предложение в Адмиралтейском и Петроградском районах, на каждый район она не превышает 4,2% от общего объема выставленных на продажу квартир.

В среднем по вторичному рынку цена предложения на однокомнатные квартиры понизилась за минувший год на 1,7%, на двухкомнатные понизилась на 2,4%. Трехкомнатные квартиры подешевели на 0,1%. Средние цены предложения на конец 2015 года составили на однокомнатные квартиры 4 млн руб., на двухкомнатные – 5,7 млн руб., на трехкомнатные – 8 млн руб.

За прошедший 2015 год самый большой процент изменения средней цены предложения на вторичном рынке показали трехкомнатные квартиры в кирпично-монолитных домах. Изменение составило 11,9%.

Самое дорогое жилье предлагается в центральных районах города (Центральном, Петроградском, Василеостровском, Адмиралтейском и Московском). Средняя цена «квадрата» в этих районах в конце 2015 года – от 106 до 155,8 тыс. руб.

Самые дешевые квартиры – в Красносельском и Невском районах Петербурга, метр жилья в них стоит в среднем от 81 тыс. руб., в зависимости от типа квартиры и типа дома.

Источник информации: http://www.gazeta.bn.ru/articles/2016/01/11/226141.html

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: Объектом оценки является квартира в новом многоэтажном доме, в районе жилой застройки, что при дальнейшем анализе позволяет рассматривать НЭИ в качестве жилья без рассмотрения других вариантов.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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 сравнительным подходом**.**

10.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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 по имеющейся проектно-сметной документации с учетом интересов всех участников проекта и налогов за вычетом накопленного износа плюс стоимость земельного участка (в собственности или аренде). 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 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.

Слабой стороной затратного подхода является его неспособность в полной мере учесть все аспекты экономического устаревания – существуют объекты никому не нужные на дату оценки. Применение затратного подхода, как правило, связано с чрезмерной детализацией, в особенности при определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства. Такая детализированная процедура может потребовать много времени, оказаться весьма

дорогостоящей процедурой, выполнить расчеты, по которой способен квалифицированный строитель - сметчик, а не оценщик.

Что касается применения затратного подхода при оценке встроенных помещений, то в этом случае явным образом не учитываются такие параметры, как место расположения, тип планировки, этаж, организационно – правовые ограничения на эксплуатацию подобного рода объектов недвижимости.

В данном случае затратный подход не применялся, т.к.:

- при оценке встроенных помещений, земельный участок, относящийся к объекту оценки, в натуре не выделен и корректно рассчитать его стоимость не предоставляется возможным.
- восстановительная стоимость рассчитывается для всего здания целиком с учетом подвалов, крыши, лестничных маршей и выделение стоимости встроенного помещения практически невозможно.
- оценка степени износа встроенного помещения здания, в условиях отсутствия технической и эксплуатационной документации и, прежде всего экспертного заключения о состоянии оснований, фундаментов, несущих конструкций, инженерных коммуникаций, носит субъективный характер и не может быть принята в расчетах.

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.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым;
2. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продажи или исключения из списка сравнимых;
3. Установление стоимости продажи оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей - в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).

Для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщиками была собрана и проанализирована информация по выставленным на продажу на дату проведения оценки, по двухкомнатным квартирам.

Основными критериями отбора объектов аналогов служили следующие:

- Престижность местоположения и дома;
- Сопоставимость общей площади аналога и объекта оценки;
- Количество комнат в квартире;
- Тип дома (новый).
- И т. д.

Описание объектов-аналогов.

Факторы сравнения	Ушинского, 15 к.3	Просвещения, 99	Просвещения, 99	Ушинского, 2, к.1	Гражданский, 118 к.1	Просвещения, 99
Источник информации	www.emls.ru	www.emls.ru	www.emls.ru	www.emls.ru	www.emls.ru	www.emls.ru
Цена предложения., руб.	**9 000 000**	**9 680 000**	**8 400 000**	**9 780 000**	**8 350 000**	**9 450 000**
Цена предложения., руб./кв м.	126761	115238	101572	116429	109868	112500
Общая площадь	**71**	**84**	**82,7**	**84**	**76**	**84**
Район	Калининский	Калининский	Калининский	Калининский	Калининский	Калининский
Тип дома	**К/М**	**К/М**	**К/М**	**К/М**	**К**	**К/М**
Тип квартиры	3-я комнатная квартира	3-я комнатная квартира	3-я комнатная квартира	3-я комнатная квартира	3-я комнатная квартира	3-я комнатная квартира
Этаж	8/16	14/25	12/25	3/16	5/12	15/25
Площадь жилых комнат, кв м	41,4	54	55,6	51	34,71	55
Площадь кухни, кв м	10	14	11,1	12	16	13,5
Местоположение	аналогичное о.о.	немного хуже о.о.	немного хуже о.о.	аналогичное о.о.	аналогичное о.о.	немного хуже о.о.
Состояние	ремонт произведен	евростандарт	ремонт произведен	евростандарт	ремонт произведен	евростандарт
Транспортная доступность	ст. м. "Гражданский пр." 5 мин пеш.	ст. м. "Гражданский пр." 7-10 мин пеш.	ст. м. "Гражданский пр." 7-10 мин пеш.	ст. м. "Гражданский пр." 15 мин пеш	ст. м. "Гражданский пр." 2 мин пеш	ст. м. "Гражданский пр." 7-10 мин пеш

После отбора объектов аналогов были произведены корректировки. Пояснения корректировок даны ниже.

Корректировки по первой группе элементов сравнения.

Поправки на права на объект.

Все объекты-аналоги находятся в собственности, поправка не вносилась

Поправка на условия финансирования.

Условия финансирования объектов аналогов предполагают типичные для сделок купли продажи платежи.

Таким образом, объекты-аналоги имеют условия финансирования, аналогичные условиям финансирования объекта оценки, поэтому данная корректировка не производилась.

Поправка на дату сделки.

Все объекты аналоги выставлены на продажу, на дату проведения оценки, поправка не вносилась.

Поправка на условия сделки.

По результатам экспертного опроса сотрудников ряда фирм (агентство недвижимости "Бекар", агентство недвижимости "Ината", компания "Colliers International"), имеющих специалистов, специализирующихся на жилой недвижимости, было принято решение использовать в качестве поправки на предложение – 2 %.

Объекты сравнения	Ушинского, 15 к.3	Просвещения, 99	Просвещения, 99	Ушинского, 2, к.1	Гражданский, 118 к.1	Просвещения, 99
Цена предложения., руб./кв м.	126761	115238	101572	116429	109868	112500
Общая площадь	71	84	82,7	84	76	84
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	0	0	0	0	0	0
Откорр. цена	126761	115238	101572	116429	109868	112500
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %	0	0	0	0	0	0
Откорр. цена	126761	115238	101572	116429	109868	112500
Условия сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Откорр. цена	124225	112933	99541	114100	107671	110250
Дата	Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16	Апрель 16
Корректировка, %	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м	124225	112933	99541	114100	107671	110250

Корректировки по второй группе элементов сравнения.

Исходя из описания аналогов и количества элементов сравнения, было принято решение о применении в данном случае качественного метода оценки – “относительный сравнительный анализ”. “Относительный сравнительный анализ” заключается в разделении всех объектов сравнения на две группы. К первой группе относят объекты, превосходящие по своим характеристикам объект оценки, а ко второй группе относят объекты, имеющие более низкие качественные характеристики, чем объект оценки. Таким образом, выделяется ценовой диапазон вероятной стоимости объекта оценки. (Методические указания к распоряжению губернатора Санкт-Петербурга от 01.08.1996 № 113-р “О порядке оценки недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, и прав на него”).

Таким образом, чтобы оценить стоимость объекта, необходимо сравнить его качественные характеристики и характеристики аналогов. Для этого качественные характеристики кодируются по принципу “чем лучше характеристика, тем выше код”. Система кодирования, примененная в данном случае, приведена в таблице ниже.

Кодирование производилось по следующим характеристикам:

- Местоположение.
- Общая площадь.
- Состояние.
- Транспортная доступность.
- Площадь кухни.

Местоположение.

Объект оценки и объекты-аналоги могут отличаться местоположением в квартале, расстоянием до станций метрополитена и остановок общественного городского транспорта.

Общая площадь.

На рынке недвижимости стоимость квартир зависит от общей площади. Чем больше площадь, тем меньше удельный показатель стоимости (1 кв.м.).

Площадь кухни.

Потенциальный покупатель отдаст предпочтение объекту с большей площадью кухни. Для панельных домов и домов различный серий данный показатель важен, т. к. площадь кухни может различаться в 1,5-2 раза.

Состояние.

Стоимость квартиры зависит от состояния ее внутренней отделки. Потенциальный покупатель хочет при покупке квартиры не делать ее полный ремонт, включающий замену полов, сантехники и т.д. Квартиры во вновь построенных домах (кирпичные, кирпично-монолитные и монолитные дома) в основном сдаются без отделки.

Транспортная доступность.

Объекты, расположенные в домах, находящихся в пешеходной доступности от станций метрополитена стоят дороже.

Фактор	**Код**
Площадь объекта	
До 80 кв.м.	1,5
более 80 кв.м.	1
Местоположение	
Аналогичное о.о.	1,5
Немного хуже о.о.	1
Состояние	
Евростандарт	2
Ремонт произведен	1,5
Без отделки или отсутствие данных	1
Транспортная доступность	
Ст. метро на расстоянии до 10 мин пеш	1,5
Ст. метро на расстоянии более 15 мин пеш	1
Площадь кухни	
11 кв.м. и более	1,5
До 11 кв.м.	1

После кодирования производится приведение кодов к относительным величинам для того, чтобы уравнять влияние каждого из факторов на стоимость (используемый метод предполагает одинаковое влияние факторов на стоимость). Для этого код объекта по каждому из факторов делят на максимальное значение. После приведения максимальное значение кода для любого фактора равно единице. Результат представлен в таблице ниже.

По результатам кодирования и приведения рассчитывается **суммарный коэффициент качества** как сумма кодов для каждого объекта (строка “Сумма кодов”). **В данной модели его можно рассматривать как стоимостной показатель, отражающий суммарное качество объекта оценки и аналогов**.

Корректировка по второй группе элементов сравнения

Факторы сравнения	Объект оценки	Ушинского, 15 к.3	Просвещения, 99	Просвещения, 99	Ушинского, 2, к.1	Гражданский, 118 к.1	Просвещения, 99
Общая площадь	82,1	71	84	82,7	84	76	84
код	**1**	**1,5**	**1**	**1**	**1**	**1,5**	**1**
Местоположение	аналогичное	аналогичное о.о.	немного хуже о.о.	немного хуже о.о.	аналогичное о.о.	аналогичное о.о.	немного хуже о.о.
код	**1,5**	**1,5**	**1**	**1**	**1,5**	**1,5**	**1**
Состояние	без отделки	ремонт произведен	евростандарт	ремонт произведен	евростандарт	ремонт произведен	евростандарт
код	**1**	**1,5**	**2**	**1,5**	**2**	**1,5**	**2**
Транспортная доступность	ст. м. "Гражданский пр." 7-10 мин пеш.	ст. м. "Гражданский пр." 5 мин пеш.	ст. м. "Гражданский пр." 7-10 мин пеш.	ст. м. "Гражданский пр." 7-10 мин пеш.	ст. м. "Гражданский пр." 15 мин пеш	ст. м. "Гражданский пр." 2 мин пеш	ст. м. "Гражданский пр." 7-10 мин пеш
код	**1,5**	**1,5**	**1,5**	**1,5**	**1**	**1,5**	**1,5**
Площадь кухни, кв м	11,46	10	14	11,1	12	16	13,5
код	**1,5**	**1**	**1,5**	**1,5**	**1,5**	**1,5**	**1,5**

Результаты расчета 1 комнатная жилая квартира.

Факторы сравнения	Объект оценки	Ушинского, 15 к.3	Просвещения, 99	Просвещения, 99	Ушинского, 2, к.1	Гражданский, 118 к.1	Просвещения, 99
Общая площадь	0,91	1,00	0,91	0,88	0,65	0,97	0,65
Местоположение	1,00	1,00	0,67	0,67	1,00	1,00	0,67
Состояние	0,50	0,75	1,00	0,75	1,00	0,75	1,00
Транспортная доступность	1,00	1,00	1,00	1,00	0,67	1,00	1,00
Площадь кухни, кв м	1,00	0,67	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена предложения., руб./кв м.		124225	112933	99541	114100	107671	110250
Сумма кодов	4,41	4,42	4,58	4,29	4,32	4,72	4,32
Ставка /сумму		28126,49	24680,79	23185,13	26436,41	22792,22	25544,38

Рассчитанная цена продажи, руб./кв.м (метод усредненного суммарного коэффициента)	**110790**

Рассчитанная цена продажи, руб. (метод усредненного суммарного коэффициента)	**9 100 000**

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

	Адрес объекта	**Кол-во комнат**	**Общая площадь, кв.м.**	**Этаж**	**Стоимость, руб.**
	г. Санкт-Петербург, Калининский административный район, ул. Брянцева, д.13, к.1				
1	г. Санкт-Петербург, ул. Брянцева, д.13, к.1, кв. № 629	3	82,1	12	9 100 000
	Итого:				**9 100 000**

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Согласование результатов расчета

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату 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. Действительность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
4. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т. д.

При определении рыночной стоимости объекта оценки применялся один подход – **сравнительный (метод сравнения продаж)**. Сравнительному подходу присвоен вес 100%.

В результате анализа комплекса факторов, влияющих на полученные результаты, Оценщики пришли к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки (без учета налога на добавленную стоимость - НДС) по состоянию на дату проведения оценки округленно составляет:

№ п/п	Адрес объекта	Количество комнат	Общая площадь, кв.м	Этаж	Рыночная стоимость, руб.
1	г. Санкт-Петербург, ул. Брянцева, д.13, к.1, кв. № 629	3	82,1	12	9 100 000
	Итого:				**9 100 000**

12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) 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.,
    - Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, утвержденного Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н,
    - Стандартом СТО СДС СРО НКСО №1.1-2007, Утвержденным Советом (Правлением) Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».
- расчетная величина рыночной (справедливой) стоимости признается действительной на дату проведения оценки.

Рыночная (справедливая) стоимость объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Брянцева, д.13, к.1, по состоянию на дату проведения оценки 27 апреля 2016 года (без учета налога на добавленную стоимость – НДС) составляет:

Адрес объекта	Номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь квартиры, кв.м.	Этаж	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Санкт-Петербург, ул. Брянцева, д.13, к.1	629	3	82,1	12	9 100 000
ИТОГО					**9 100 000**

Генеральный директор

ООО «Эккона – Оценка» **Кивисепп Б.В.**

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. Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, утвержденного Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н,
7. Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ».
8. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.
9. Распоряжение Минимущества РФ от 10.04.2003 г. № 1102-р.
10. Международные стандарты оценки, МСО 2005
11. Стандарты и Правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Российская коллегия оценщиков».

Методические материалы

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

Источники общей информации

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

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

22.03.2016 № 07-01971/16
на № 1130 от 17.03.2016

Исполнительному директору
Ассоциации саморегулируемая
организация «Национальная
коллегия специалистов-оценщиков»

Мазско Т.В.

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

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	Ассоциация СРО «НКСО»
Место нахождения некоммерческой организации	119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор – Мазско Татьяна Викторовна
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

Заместитель начальника Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций И.Г. Азанов

О.В. Лагарева
(495) 531-08-00, доб. 11-93
отпечатано в 70 экземплярах
экз. № 18



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 595725

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

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

удостоверяет право (соответствие квалификации) Томачева
(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 2004

МПФ Гознака. 1996.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

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

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

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

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 Рознака. 1996.

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

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

Выписка № 019/78
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» выдана по заявлению

Толмачева Александра Викторовича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

-

о том, что Толмачев Александр Викторович
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен

в реестр членов 17 января 2008 года за регистрационным № 00323.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

-
(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 29 января 2016 года.

Дата составления выписки 29 января 2016 года.

Представитель Ассоциации СРО
«НКСО» в Северо-Западном регионе,
действующий от имени
Ассоциации СРО «НКСО» по
доверенности №001/5-РП от 17.12.2015г.

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./ **Страхователь:** _____/Толмачев А.В./
М.П.

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

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "14" июля 2014 года

Документы-основания: • Договор участия в долевом строительстве от 01.12.2011 №СМР2-097/11-ДДУ, дата регистрации 20.12.2011, №78-78-37/086/2011-267

• Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве от 01.12.2011 №СМР2-097/11-ДДУ от 15.10.2013, дата регистрации 30.10.2013, №78-78-69/004/2013-317

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 13.01.2014 №78-1904в-2013

• Акт приема-передачи от 29.01.2014

• Правила доверительного управления ЗИПФ недвижимости "Арсагера-жилищное строительство" от 13.09.2005 №0402-75409534

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 06.07.2006 №0402-75409534-1

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 31.08.2006 №0402-75409534-2

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 19.10.2006 №0402-75409534-3

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 05.12.2006 №0402-75409534-4

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 06.03.2007 №0402-75409534-5

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 05.04.2007 №0402-75409534-6

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 07.06.2007 №0402-75409534-7

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 22.06.2007 №0402-75409534-8

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 23.08.2007 №0402-75409534-9

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 11.09.2007 №0402-75409534-10

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 15.11.2007 №0402-75409534-11

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 06.12.2007 №0402-75409534-12

Регистратор Коробков В.В. (подпись)

78-А З 413074

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Регистратор Коробцов В.В.

м.п.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
78

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 29.01.2008 №0402-75409534-13
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 21.02.2008 №0402-75409534-14
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 25.03.2008 №0402-75409534-15
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 22.05.2008 №0402-75409534-16
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 02.10.2008 №0402-75409534-17
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 15.10.2009 №0402-75409534-18
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 29.12.2009 №0402-75409534-19
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 13.01.2011 №0402-75409534-20
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 05.09.2013 №0402-75409534-21

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство", 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

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 82,1 кв.м, этаж 12, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, улица Брянцева, д.13, корп.1, кв.629

Кадастровый (или условный) номер: 78:10:0554601:3413

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июля 2014 года сделана запись регистрации № 78-78-69/005/2014-299

Регистратор Коробков В.В.

М.П. (подпись)