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

имущественных прав
по обязательствам из договоров
об участии в долевом строительстве
жилого комплекса по адресу:

г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., уч.7

(северо-западнее пересечения с ул. Доблести)

ЗАКАЗЧИК	ОАО «УК «Арсагера» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Арсагера – жс»
ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	29 июля 2016 года
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	29 июля 2016 года
ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	№ 265

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

2016

Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав по обязательствам из договоров долевого участия в строительстве по состоянию на 29 июля 2016 года

Сопроводительное письмо

Оценщиком Толмачевым А.В., заключившим трудовой договор с ООО “Эккона-Оценка” и в соответствии с Заданием на оценку № 265 от 29 июля 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 прав требования на вновь создаваемые объекты недвижимости, расположенные по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., уч.7 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести).

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) Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» .

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

На основании наших расчетов, предположений и методологии оценки, мы пришли к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость права требования на вновь создаваемые объекты недвижимости (без учета налога на добавленную стоимость – НДС) по состоянию на дату проведения оценки 29 июля 2016 года составляет:

Адрес объекта	Номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь квартиры, кв.м.	Площадь лоджий и балконов, квм	Этаж	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., уч.7 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести)	4-77	1	40,18	3,86	17	2 850 000
г. Санкт-Петербург,	5-19	1	40,18	3,86	5	2 850 000

Адрес объекта	**Номер квартиры**	**Количество комнат**	**Общая площадь квартиры, кв.м.**	**Площадь лоджий и балконов, квм**	**Этаж**	**Рыночная (справедливая) стоимость, руб.**
Красносельский район, Ленинский пр., уч.7 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести)						
г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., уч.7 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести)	5-34	1	40,18	3,86	8	2 850 000
г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., уч.7 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести)	10-33	1	40,77	3,42	6	2 900 000
г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., уч.7 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести)	10-103	1	40,77	3,42	16	2 900 000
г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., уч.7 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести)	7-21	2	68,6	3,24	6	4 500 000
ИТОГО						**18 850 000**

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 5

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 6

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 7

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ 8

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 9

6. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 11

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ. 12

7.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 12
7.2. КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 12
7.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРВИЧНОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 13
7.4. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ. 15
7.5. ВЫВОДЫ И ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ. 18

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 19

8.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ 20
8.2 СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА 23

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 25

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ 26

10.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 26
10.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 27
10.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 27

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 30

12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ 32

13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ: 34

НОРМАТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ 34
МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ 34
ИСТОЧНИКИ ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ 34

14. ПРИЛОЖЕНИЯ 35

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

I Общая информация об объектах оценки	
Адреса объектов оценки	г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., уч.7 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести)
Тип объектов оценки	Квартиры в строящемся доме
Объект	Общая проектная площадь, кв.м.
Квартира № 4-77	40,18
Квартира № 5-19	40,18
Квартира № 5-34	40,18
Квартира № 10-33	40,77
Квартира № 10-103	40,77
Квартира № 7-21	68,60
Текущее использование	Жилое
Текущее состояние	Квартиры в строящемся доме
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 265 от 29 июля 2016 года к договору № 01/06 от 06.06.2005г., об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд
Дата проведения оценки	29 июля 2016 года
Дата составления отчета	29 июля 2016 года
Оцениваемые права	Права требования на вновь создаваемые объекты
Обременения, сервитуты	Не зарегистрированы
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 № 4-77	2 801 000	2 895 000	Не применялся
Квартира № 5-19	2 801 000	2 895 000	Не применялся
Квартира № 5-34	2 801 000	2 895 000	Не применялся
Квартира № 10-33	2 857 000	2 937 000	Не применялся
Квартира № 10-103	2 857 000	2 937 000	Не применялся
Квартира № 7-21	4 066 000	4 934 000	Не применялся

III Итоговая величина стоимости	
Объект	**Итоговая величина** рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки, руб.
Квартира № 4-77	2 850 000
Квартира № 5-19	2 850 000
Квартира № 5-34	2 850 000
Квартира № 10-33	2 900 000
Квартира № 10-103	2 900 000
Квартира № 7-21	4 500 000
ИТОГО:	**18 850 000**
Ограничения и пределы применения полученного результата	Итоги анализа не могут быть использованы другими лицами и/или в других целях. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	Квартиры в строящемся доме
Адрес объектов оценки	г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., уч.7 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести)
Площадь объектов оценки, кв.м.	
Объект	Общая проектная площадь, кв.м.
Квартира № 4-77	40,18
Квартира № 5-19	40,18
Квартира № 5-34	40,18
Квартира № 10-33	40,77
Квартира № 10-103	40,77
Квартира № 7-21	68,60
Тип объектов оценки	Вновь создаваемые объекты недвижимости
Балансовая стоимость объекта оценки, (инвентарная стоимость), руб.	Данные отсутствуют
Имущественные права на объект оценки	Объект оценки принадлежат на праве долевой собственности пайщикам фонда
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в соответствии с Федеральным Законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость
Дата оценки	29 июля 2016 года
Срок проведения оценки	29 июля 2016 года
Документы, использованные в процессе оценки	Соглашения об уступке прав и замены сторон

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

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются:

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

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) 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.*

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

Исходя из этого определения, предполагаются следующие условия:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки выставлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

- 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 (справедливой) стоимости объекта рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводится обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта..

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

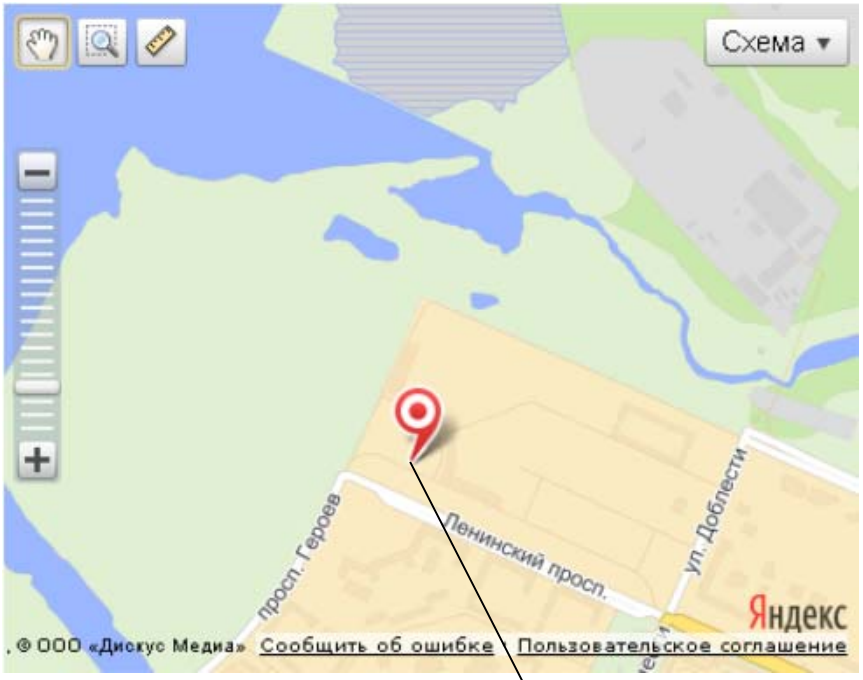
5 Подготовка Отчета о рассчитанной стоимости. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде Отчета.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

7.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Согласно Приложения №1 к Заданию на оценку № 265 от 29 июля 2016 года к договору № 01/06 от 06.06.2005г.) объектами оценки являются квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., уч.7 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести).

7.2. КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ





7.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРВИЧНОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

ХАРАКТЕРИСТИКА ДОМА

Срок сдачи	III кв. 2013 года	Канализация	есть
Материал стен дома:	кирпично-монолитный	Отопление	есть
Число этажей	22	Водоснабжение	есть
Лифт	есть	Наличие паркинга	есть
Мусоропровод	есть	Состояние подъезда	отличное
Электроосвещение	медная электропроводка	Окна	стеклопакеты

ХАРАКТЕРИСТИКА КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ

Элементы	Описание
Полы	Полы во всех помещениях стяжка из ЦПР, по проекту
Стены	Стены монолитные железобетонные - без затирки
Потолок	Потолки монолитные железобетонные - без затирки
Окна	Оконные блоки - металлопластиковые, по проекту, фурнитура выдается после заселения
Двери	Дверь входная металлическая
Элементы	Описание
Водоснабжение, сантехника, канализация	Водоснабжение - магистральные стояки холодной и горячей воды с отсеченными кранами на квартиру. Счетчики холодной и горячей воды выдаются поссле заселения. Канализация - магистральные стояки с тройниками и заглушками в санузлах
Отопление	Отопление - водяное, радиаторы по проекту
Электрооборудование	Электроснабжение - разводка проводки по квартире с установкой квартирного щитка с групповыми автоматическими выключателями; вартирный электросчетчик; электроустановочные изделия по типовому проекту

Инфраструктура и описание.

Инфраструктура жилого комплекса "Ленинский парк"

ОПИСАНИЕ КОМПЛЕКСА

- Десять 22-этажных кирпично-монолитных секций комфорт-класса.
- Продуманные планировки для комфортной жизни.
- Не более 8 квартир на этаже.
- Металлические двери с шумоизоляцией и металлопластиковые энергосберегающие стеклопакеты.
- Потолки 2,8 метра.
- Лифт в подземный паркинг на 1100 машиномест.
- В каждом подъезде консьерж и колясочная.
- Видовые квартиры у Финского залива.
- Внутренняя охраняемая территория с видеонаблюдением.

ИНФРАСТРУКТУРА

- Жилой комплекс в Красносельском районе на пересечении проспекта Героев и Ленинского проспекта вдали от шумных магистралей и промышленных предприятий.
- Экологически чистый микрорайон в 350 метрах от Финского залива.
- Комплекс расположен в окружении 3-х парков: Южно-Приморский, Полежаевский, Александрино.

- Внутренняя охраняемая территория с видеонаблюдением.
- Гостевые парковки.
- На первых этажах ЖК: продуктовые магазины, салоны красоты, аптеки и отделения банков.
- Зеленый двор с детскими спортивными площадками, 2 детских сада и школа.

Характеристики дома

Несущие конструкции :	Монолитные железобетонные
Ограждающие конструкции:	Полнотелый кирпич 250 мм, наружное утепление ROCKWOOL 150мм
Внутриквартирные перегородки:	Газобетон 100 мм, ПГП 80 мм
Конструкция фасада:	Штукатурка по утеплителю с последующей окраской
Паркинг:	Пристроенный полузаглубленный
Места общего пользования:	Отделка входных групп по авторским дизайн-проектам
Лифты:	OTIS, грузоподъемность 400–1000 кг.
Окна:	Профиль REHAU, двухкамерный стеклопакет, микропроветривание
Водо-, теплоснабжение:	Радиальная лучевая разводка по квартирам от стояков
Двери в подъездах:	ПВХ или Теплый алюминий.
Напольные покрытия в подъездах, холлах, лестничных площадках :	Керамическая плитка
Наличие пандусов для детских колясок, инвалидов:	Есть в каждой входной группе.
Остекление лоджии:	Сплошное холодное остекление или ограждение из кирпича с холодным остеклением, алюминиевый каркас
Отопительные приборы:	Стальные, предварительно окрашенные в заводских условиях
Внутриквартирные узлы учета воды:	Счетчики воды
Выделяемая электрическая мощность на квартиру :	10 кВт

7.4. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.

Согласно существующему административно-территориальному делению, оцениваемые объекты находятся в Красносельском районе Санкт-Петербурга.



Главный недостаток **Красносельского района** – плохая транспортная доступность. Городские власти приняли решение о реализации здесь нескольких крупных проектов по возведению жилья. Обеспечить их транспортом должны новые станции метрополитена, южная ветка КАД и «Надземный экспресс».

Красносельский район расположен на юго-западе города. Он граничит с Кировским и Московским районами Петербурга и Ломоносовским районом Ленинградской области. В территорию Красносельского района входит город Красное Село, поселки Хвойный, Горелово, Лигово, Можайский. Площадь района – 11,5 тыс. га. Население – свыше 300 тыс. человек.

Сельская местность

Границы Красносельского района в современном виде сложились в 1973 году. А назван он так потому, что в его состав входит город Красное Село.

Сегодня Красносельский район представляет собой крупный «спальник». В районе мало промышленных предприятий, а те, что есть, не относятся к загрязняющим экологию. Здесь действуют несколько крупных производств, среди которых «ЛЭМЗ», «Джи-Петро», «Питер-Лада», «Ферроприбор», «Старопановские строительные материалы и конструкции», «Светоч», Авиаремонтный завод и др.

На территории района функционируют несколько современных высокотехнологичных производств. Например, в 2005 году открылся завод «Элкотек» по выработке телекоммуникационного оборудования. Генеральным подрядчиком по строительству предприятия выступила компания «Лемкон» (дочерняя компания одноименной финской строительной корпорации).

Площадь зеленых насаждений района составляет более 600 га. Его можно назвать одним из самых экологически благополучных. В нем располагаются три больших парка: Южно-Приморский (правая сторона Петергофского шоссе от улицы Доблести), парк Сосновая Поляна (от улицы Летчика Пилютова вдоль нечетной стороны домов по проспекту Ветеранов) и, наконец, Полежаевский парк (между Дудергофкой и проспектом Маршала Жукова). Хорошо озеленен участок между улицей Чекистов и Петергофским шоссе. Район имеет хорошее транспортное сообщение с местами массового отдыха в южном и юго-западном направлениях от Петербурга (дворцы-парки Стрельны, Петергофа, Ораниенбаума).

Загрязненностью воздуха отличаются крупные транспортные магистрали района – проспекты Маршала Жукова и Ветеранов, Петергофское и Таллинское шоссе.

Основная проблема Красносельского района – удаленность от центра города и плохая транспортная доступность. Здесь нет ни одной станции метро. До ближайших станций «Проспект Ветеранов» и «Ленинский проспект», расположенных в соседнем Кировском районе, жители района добираются на маршрутках, к которым в часы пик не подступиться. Обитатели «хрущевских» кварталов вдоль железнодорожной ветки выбирают электрички Петергофско-Гатчинского направления. На территории района имеется несколько железнодорожных станций: Лигово, Горелово, Скачки, Красное Село, Сосновая Поляна.

На автомобиле выехать из этой части города – даже по крупным трассам района – очень проблематично. А с учетом многочисленных пробок на дорогах в часы пик, въезд и выезд из района вообще сильно затруднен.

Массовое строительство в районе развернулось в послевоенное время. Эта часть жилищного фонда представлена в основном изношенными панельными хрущевками 1960-х годов. Также в составе жилищного фонда данной территории очень велик процент «кораблей» – их по количеству больше всего в районе. Типовые кирпичные дома 1970-х годов составляют примерно пятую часть от общего объема жилья. Немало и малоэтажных сталинок, и послевоенных «немецких» домов (в основном – вдоль Петергофского шоссе), требующих реконструкции. Современных конструкций немного (сосредоточены они на севере района – на Ленинском проспекте, улицах Маршала Захарова и Маршала Казакова).

«Красносельский – самый дешевый из всех спальных районов города, – говорит главный аналитик ГК «Бюллетень Недвижимости» Сергей Бобашев. – Спросом у покупателей пользуется Юго-Запад – здесь наилучшая транспортная доступность, кварталы Сосновой Поляны привлекают покупателей дешевого жилья».

Текущие средние цены предложения на вторичном рынке жилья.

Тип квартиры:	**однокомнатные квартиры**	**двухкомнатные квартиры**	**трехкомнатные квартиры**
Средняя цена кв.м, рублей:	92588.1	83612.3	74500.5
Средняя цена квартиры, тыс. рублей:	3390.7	4523.5	5745.1

Типы и серии домов.

Тип или серия дома	наличие квартир	Тип или серия дома	наличие квартир	Тип или серия дома	наличие квартир
1.090.1 серия	1	121 серия	19	137 серия	42
504 серия	3	600 серия	1	600.11 серия	9
606 серия	8	Блочный	22	Брежневка	9
Индивидуальный	3	Кирпично-Монолитный	256	Кирпичный	134
Корабль	60	Коттедж	4	Монолит	3
Панельный	90	Сталинский	11	Хрущевка	8

Дефицит офисов и магазинов

В Красносельском районе качественных бизнес-центров практически нет. Небольшой деловой центр класса «С» располагается по адресу Ленинский проспект, 71/2. Строятся офисные здания на улицах Маршала Захарова и Пограничника Гарькавого. Планируется возведение комплекса, включающего бизнес-центр, на улице Партизана Германа, юго-восточнее пересечения с Дудергофским каналом. Создание делового объекта высокого класса планируется в рамках проекта «Балтийская Жемчужина». Красносельский район занимает одно из последних мест среди административных единиц города по обеспеченности качественной торговой недвижимостью. На территории района функционируют два торговых центра – «Юго-Запад» на проспекте Маршала Жукова, площадью 15 тыс. кв. м, и «Фиолент» на Ленинском проспекте, площадью 17 тыс. кв. м.

К услугам жителей района несколько сетевых продуктовых гипермаркетов: «Лента» на Таллинском шоссе, «О`Кей» на проспекте Маршала Жукова, «Карусель» на улице Партизана Германа. Строительный гипермаркет «К-Раута» располагается на Таллинском шоссе.

На территории района во втором квартале этого года планируется открытие садового мега-центра сети «Зеленая страна», тоже на Таллинском шоссе. Садовый мега-центр станет первым розничным оператором в формирующейся торговой зоне, в которую также войдет

ритейл-парк «Империя» (его площадь составит 70 тыс. кв. м) – крупномасштабный проект в области торговой недвижимости на юго-западе Петербурга. Помимо мега-центра, в рамках торговой зоны вскоре появятся продуктовый гипермаркет, гипермаркет бытовой техники, галерея магазинов, рестораны и кафе.

Красносельский район уникален тем, что на его территории реализуются сразу три проекта-миллионника по возведению жилья. На территории 205 га в северной части Красносельского района Шанхайская заграничная объединенная инвестиционная компания ведет строительство квартала «Балтийская жемчужина». Здесь запланировано возведение более 1,2 млн кв. м жилья. Жителями «Балтийской жемчужины» смогут стать более 35 тыс. человек.

Порядка 760 тыс. кв. м составит площадь торгово-развлекательных и выставочных комплексов, спортивных центров и объектов социальной инфраструктуры – школ, поликлиник, больниц, детских садов, библиотек и т. д. Общая сумма инвестиций в проект превышает $1,3 млрд. Ориентировочно строительство комплекса займет восемь лет.

Другой проект будет реализован на территории, ограниченной Петергофским шоссе, улицей Пионерстроя и Красносельским шоссе. Здесь планируется возвести 2 млн кв. м жилой и коммерческой недвижимости. Компания-застройщик – «Перспектива Девелопмент». Примерно треть всех построек займут офисные и торговые помещения, две трети – жилье. Строительные работы предполагается начать к концу 2008 года. Будущий квартал получил название «Новая Англия». Ориентировочный срок окончания реализации проекта – 2013–2015 гг. По предварительным подсчетам экспертов, сумма вложений составит 43,2 млрд рублей.

Осенью 2007 года городские власти решили выделить 207 га в Красносельском районе ханты-мансийским инвесторам. Здесь решили построить микрорайон «Югорский край». Общая площадь застройки составит 1,5 млн кв. м.

Некоторые специалисты считают, что реализация нескольких таких проектов приведет к тому, что предложение в Красносельском районе в несколько раз превысит спрос на квартиры. Впрочем, как отмечает главный аналитик ГК «Бюллетень Недвижимости» Сергей Бобашев, реализуемые проекты будут вводиться поэтапно. Так что массовый выброс квадратных метров, по его мнению, рынку не грозит.

В мае прошлого года на торгах были реализованы два крупных земельных участка на территории Красносельского района – наделы площадью 29,2 и 23,9 га. Эти участки расположены вблизи строящегося китайскими инвесторами комплекса «Балтийская жемчужина». В первом случае победителем торгов стала столичная компания ОАО «Мосметрострой», а во втором – ООО «Гатчинский ДСК», входящее в петербургскую Группу ЛСР. На выигранном участке компания ЛСР планирует возвести порядка 350 тыс. кв. м жилья эконом-класса. Предполагается, что будут строиться здания высотой от 5 до 22 этажей. Ввод в эксплуатацию первых объектов, в соответствии с условиями конкурса и инвестиционными условиями договора аренды, предусмотрен в 2011 году.

Перспективы развития жилой функции эксперт также связывает с реализацией городской программы реновации хрущевок. В адресный перечень кварталов, предназначенных под снос, вошли две территории Красносельского района – территория квартала 1-5 Сосновой Поляны, ограниченная улицами Чекистов, Пограничника Гарькавого, проспектом Ветеранов и улицей Летчика Пилютова. Вторая территория – квартал 1-17 Сосновой Поляны. Он ограничен проспектом Ветеранов, улицей Пограничника Гарькавого, проспектом Народного Ополчения и улицей Летчика Пилютова.

Положительное влияние на развитие как жилой, так и коммерческой недвижимости района окажет реализация проектов по улучшению транспортной доступности территории – строительство южной ветки кольцевой автодороги (КАД) и «Надземного экспресса». Восьмиполосное движение по КАД до Таллинского шоссе будет открыто к концу 2008 года. В текущем году также начнется строительство последнего участка КАД – от Таллинского шоссе до Бронки. Ранее предполагалось завершить возведение этого участка в 2012 году,

однако власти города рассчитывают убедить Правительство РФ закончить работы в 2010 году.

Строительство «Надземного экспресса» планируют начать в текущем году. Первая очередь трассы появится в городе в начале 2011 года. ОАО «Ленгипротранс» завершает разработку проекта будущей 31-километровой трассы, которая пройдет от Стрельны до Обухово. Трасса свяжет пять южных районов города: Красносельский, Кировский, Московский, Фрунзенский и Невский. По территории Красносельского района предполагается строительство линии надземного экспресса от строящегося квартала «Балтийская жемчужина», вдоль проспекта Ветеранов и до станции метро «Проспект Ветеранов» в Кировском районе. Общая протяженность линии составит приблизительно 20–26 км. Первую очередь трассы от Стрельны до конечной станции метро «Проспект Ветеранов» планируется начать строить в первой половине 2008 года.

Большой вклад в улучшение транспортной доступности этой части города должно внести появление метро. Городская администрация недавно решила ускорить процесс строительства метро в этом районе. Если раньше предполагалось начать строительство первой станции в 2014 году, сейчас принято решение о старте проекта в 2012-м. В 2012 году начнется строительство станции у железнодорожной платформы «Лигово». К ней будут ходить поезда от станции метро «Московские ворота». В 2014 году начнется строительство станции метро «Казаковская» в районе улицы Маршала Казакова. К ней пойдут поезда от станции метро «Проспект Ветеранов».

О планах по улучшению транспортной доступности района заявил застройщик квартала «Балтийская жемчужина». Так, на средства компании в районе будут возведены три моста. Один из мостов пройдет через Безымянный канал, два моста будут построены через Дудергофский канал, проходящий вдоль Петергофского шоссе на Юго-Западе города. Основной трассой, которая свяжет территорию комплекса с городом, станет проспект Героев. Он продолжит Ленинский проспект до комплекса «Балтийская жемчужина». Транспортную доступность с центром также обеспечит скоростной трамвай, проходящий по территории комплекса.

ВЫВОДЫ:

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

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

7.5. ВЫВОДЫ И ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ.

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

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

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

Развитие рынка недвижимости определяется:

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

Цель анализа рынка объекта оценки обусловлена задачей оценки: определение величины рыночной (справедливой) 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

Предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности (после незначительного снижения в ноябре текущего года). По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% (уточнение оценки связано с публикацией Росстатом данных по объему оптовой торговли) к предыдущему месяцу против -0,2 в ноябре. Положительную динамику с сезонной корректировкой показали такие индикаторы как добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, строительство. Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, розничной торговли и платных услуг населению.

По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке.

В промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,7% в ноябре. В добыче полезных ископаемых восстановился рост (октябрь – 0,3%, ноябрь - -0,4%, декабрь - 0,2%).

Сокращение производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре усилилось (октябрь - 0,1%, ноябрь – -0,1%, декабрь - -1,2%).

В то же время в обрабатывающих производствах в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,4% в ноябре.

В отраслях инвестиционного спроса восстановился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве машин и оборудования; рост продолжился в производстве транспортных средств и оборудования, и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспортно-ориентированных секторах восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов; сокращение продолжилось в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в химическом производстве.

В потребительских отраслях продолжилось сокращение производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, текстильного и швейного производства; восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви.

Спад инвестиций в основной капитал продолжился. В декабре снижение сезонно очищенной динамики составило, по оценке Минэкономразвития России, 1,3% (в октябре – снижение на 0,3%, в ноябре – на 1,1%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 8,1% против 6,5% в ноябре.

По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, второй месяц отмечается положительная динамика с исключением сезонного фактора, однако с существенным замедлением в декабре до 0,1% с 0,8% в ноябре.

Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после спада в ноябре в декабре вновь вернулось в положительную область, прирост составил 0,7 процента.

Снижение оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки в декабре, по оценке Минэкономразвития России, продолжилось, но темпы снижения замедлились до -0,3% с -0,8% в ноябре.

Снижение платных услуг населению в декабре также несколько замедлилось - до -0,5% против снижения на 0,7% в ноябре.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в декабре составил 5,8% от экономически активного населения, как и в предыдущем месяце.

Снижение реальной заработной платы с исключением сезонного фактора в декабре, по предварительным данным, ускорилось до -0,9% после стабилизации в ноябре.

Реальные располагаемые доходы в декабре вновь вернулись в область положительных значений. Прирост составил 1,9% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (в ноябре - -1,3%).

Экспорт товаров в 2015 г., по оценке, составил 339,6 млрд. долл. США (падение на 31,8 % к 2014 году).

Импорт товаров в 2015 году, по оценке, составил 194,0 млрд. долл. США (снижение на 37,0 % к 2014 году).

Положительное сальдо торгового баланса в 2015 году, по оценке, составило 145,6 млрд. долл. США, относительно 2014 года снизилось на 23,3 процента.

По данным Росстата, инфляция в декабре 2015 г. составила 0,8%, с начала года – 12,9%, в среднем за год к предыдущему году – 15,5% (в 2014 г.: с начала месяца – 2,6%, с начала года – 11,4%, в среднем за год к предыдущему году – 7,8%).

Объем работ по виду деятельности «Строительство» в декабре прошедшего года снизился по сравнению с декабрем 2014 года на 1,5%, а с начала года – на 7,0 процентов. При этом, начиная с июня текущего года, уже седьмой месяц продолжается снижение ввода жилых

домов, которое в отчетном месяце ускорилось: в декабре снижение составило 13,2%, в ноябре было 2,0%, в октябре – 12,6% (к объемам соответствующего периода предыдущего года). Несмотря на высокие темпы роста в начале года, по итогам 2015 г. не удалось сохранить положительный прирост ввода жилья (введено 83,8 млн. кв. м общей площади жилых домов, что на 0,5% меньше построенного годом ранее). На спрос на недвижимость оказывает влияние как снижение реальных доходов населения, так и сохраняющаяся высокая средневзвешенная ставка по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение месяца. Несмотря на снижение ставки в отчетном периоде до уровня более чем годичной давности (до уровня 1 сентября 2014 г.) – 12,3% годовых (максимальная ставка наблюдалась в марте-апреле 2015 года – 14,73% годовых), номинальный объем предоставленных рублевых ипотечных жилищных кредитов сократился на 36,7% (с 1 576,7 млрд. руб. до 997,9 млрд. руб. за 11 месяцев 2014 г. и 2015 г. соответственно). При этом количество выданных кредитов сократилось за тот же период на 34,2 процента.

В 2015 г. произошло резкое сокращение потребительского спроса. При этом большая часть населения в 2015 году придерживалось сберегательной модели поведения. Особенно данная тактика сегодня присуща низкодоходным и частично средне доходным слоям населения. Как результат, с начала 2015 года наблюдается снижение динамики оборота в сфере розничной торговли и услуг.

Один из стратегических сегментов российской экономики - розничная торговля, завершила 2015 год с самыми худшими результатами более чем за сорокалетний период.

Снижение динамики оборота розничной торговли за 2015 год на 10% прежде всего обусловлено коррективами в изменении потребительской модели домашних хозяйств от потребления к сбережению.

В январе-декабре 2015 г. при увеличении объема денежных доходов (номинальных) населения на 10,2% по сравнению с соответствующим периодом 2014 года., средства на покупку товаров и оплату услуг выросли на 5,0%, тогда как сбережения – в 1,5 раза. В структуре использования денежных доходов населения доля потребительских расходов снизилась, и составила 71,2% всех денежных доходов населения, из них расходы на покупку товаров – 54,5%, тогда как в январе-декабре 2014 г. она составляла соответственно 75,3% и 57,4 процента. В то же время доля

сбережений выросла с 6,9% до 14,1% (без учета наличных денег у населения и покупки валюты).

Выводы

–Предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности (после незначительного снижения в ноябре текущего года). По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% (уточнение оценки связано с публикацией Росстатом данных по объему оптовой торговли) к предыдущему месяцу против -0,2 в ноябре. Положительную динамику с сезонной корректировкой показали такие индикаторы как добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, строительство. Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, розничной торговли и платных услуг населению.

–По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке.

–По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, второй месяц отмечается положительная динамика с исключением сезонного фактора, однако с существенным замедлением в декабре до 0,1% с 0,8% в ноябре.

–Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после спада в ноябре в декабре вновь вернулось в положительную область, прирост составил 0,7 процента.

–Снижение оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки в декабре, по оценке Минэкономразвития России, продолжилось, но темпы снижения замедлились до -0,3% с -0,8% в ноябре.

–Снижение платных услуг населению в декабре также несколько замедлилось - до -0,5% против снижения на 0,7% в ноябре.

–Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в декабре составил 5,8% от экономически активного населения, как и в предыдущем месяце.

–Снижение реальной заработной платы с исключением сезонного фактора в декабре, по предварительным данным, ускорилось до -0,9% после стабилизации в ноябре.

–Реальные располагаемые доходы в декабре вновь вернулись в область положительных значений. Прирост составил 1,9% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (в ноябре - -1,3%).

–Экспорт товаров в 2015 г., по оценке, составил 339,6 млрд. долл. США (падение на 31,8 % к 2014 году).

–Импорт товаров в 2015 году, по оценке, составил 194,0 млрд. долл. США (снижение на 37,0 % к 2014 году).

–Положительное сальдо торгового баланса в 2015 году, по оценке, составило 145,6 млрд. долл. США, относительно 2014 года снизилось на 23,3 процента.

–По данным Росстата, инфляция в декабре 2015 г. составила 0,8%, с начала года – 12,9%, в среднем за год к предыдущему году – 15,5% (в 2014 г.: с начала месяца – 2,6%, с начала года – 11,4%, в среднем за год к предыдущему году – 7,8%).

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

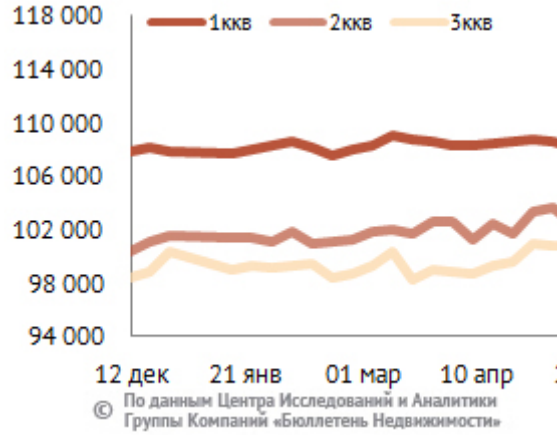
8.2 СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК КВАРТИР

Цена предложения



Цена по типу квартир, руб/кв. м



За минувший период изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило минус 0,4%, это 422 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения за неделю с 13 мая 2016 года по 20 мая 2016 года составил 103,7 тыс. руб. за кв. м. Цена предложения в долларах – 1,6 тыс. за кв. м, в евро – 1,4 тыс. за кв. м.

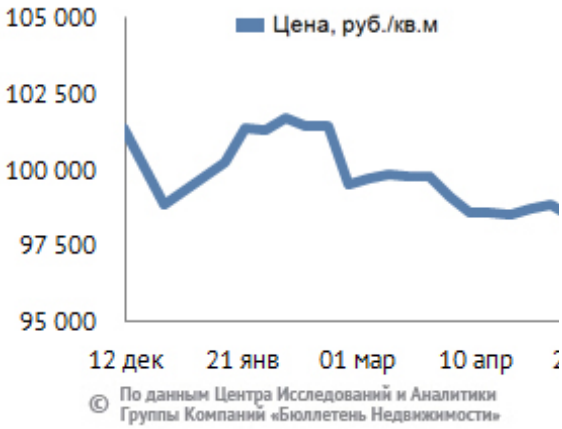
Доля объектов, цена которых меньше 85 тыс. руб. за кв. м, составляет 23,7% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимают цены диапазона от 85 до 105 тыс. руб. за кв. м, что составляет 40,2% от объема выставленных на продажу квартир. Диапазон стоимости квадратного метра от 105 до 125 тыс. руб. занимает 21,5%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 125 тыс. руб. за кв. м, – 14,7% от всего предложения.

Самое дорогое жилье на вторичном рынке квартир предлагается в Петроградском и Центральном районах Петербурга: средняя цена предложения за рассматриваемый период – 144,7 и 123,8 тыс. руб. за кв. м. Также дорогими являются Василеостровский, Московский и Адмиралтейский районы: цена квадратного метра здесь в среднем составляет 118,3, 114,8 и 111,4 тыс. руб. соответственно.

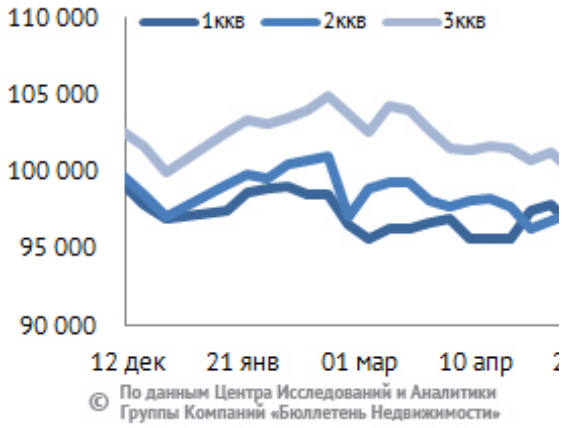
Самое дешевое жилье предлагается в Красносельском районе Петербурга – стоимость квадратного метра 88,7 тыс. руб., а также в Красногвардейском районе, где квартиры в среднем стоят 91 тыс. руб. за кв. м.

РЫНОК КВАРТИР В СТРОЯЩИХСЯ ДОМАХ

Цена предложения



Цена по типу квартир, руб/кв. м



За минувший период изменение средней цены предложения на рынке новостроек в рублевом эквиваленте составило минус 0,04%, это 38 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения за неделю с 13 мая 2016 года по 20 мая 2016 года – 98,4 тыс. руб. за кв. м. Стоимость предложения в долларах – 1,5 тыс. за кв. м, в евро – 1,3 тыс. за кв. м.

Доля объектов, цена которых меньше 75 тыс. руб. за кв. м, составляет 18,9% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимают цены в диапазоне от 75 до 105 тыс. руб. за кв. м, что составляет 46,7% от объема выставленных на продажу квартир. Диапазон стоимости квадратного метра от 105 до 135 тыс. руб. – 19,5%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 135 тыс. руб. за кв. м, в сумме – 15% от всего предложения.

Самое дорогое жилье на рынке квартир в строящихся домах предлагается в Центральном и Петроградском районах – цена квадратного метра здесь в среднем составляет 185,3 и 174,5 тыс. руб. Также дорогими являются Адмиралтейский и Василеостровский районы: средняя цена предложения за рассматриваемый период – 123,4 и 115,9 тыс. руб. за кв. м соответственно.

Самое дешевое жилье в новостройках предлагается в Выборгском районе – стоимость квадратного метра составляет в среднем 77,8 тыс. руб., а также в Невском, где средняя цена – 81 тыс. руб. за кв. м.

Источник информации: http://www.gazeta.bn.ru/articles/2016/05/20/230074.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: Объекты оценки являются квартирами в строящемся многоэтажном доме, в районе жилой застройки, что при дальнейшем анализе позволяет рассматривать НЭИ в качестве жилья без рассмотрения других вариантов.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

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

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

10.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

Затратный подход особенно полезен:

- при оценке новых объектов или объектов собственности, техническое состояние которых можно признать как хорошее. Для новых технических объектов суммарный износ обычно довольно мал, что сводит к минимуму погрешности при расчете износа;
- для объектов собственности специального назначения, которые редко продаются на открытом рынке или сами не создают потока доходов, затратный подход предоставляет логичную процедуру для расчета стоимости;
- использование методов затратного подхода обычно позволяет провести идентификацию конкретных активов, т.е. оценщик обладает полной информацией о том, что именно включено в оценку.

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

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

№ п/п	Условный номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Общая проектная площадь	Затратный подход, руб.
	г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., уч.7 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести)				
1	квартира № 4-77	1	17	40,18	2 801 000
2	квартира № 5-19	1	5	40,18	2 801 000
3	квартира № 5-34	1	8	40,18	2 801 000
4	квартира № 10-33	1	6	40,77	2 857 000
5	квартира № 10-103	1	16	40,77	2 857 000
6	квартира 7-21	2	6	68,60	4 066 000
	ИТОГО:				**18 183 000**

Расчеты представлены в Приложении.

10.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

10.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

В рамках сравнительного подхода к оценке был использован метод сравнения продаж. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает

цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

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

Метод сравнения продаж наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, подход сравнения продаж не обеспечивает надежных результатов.

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

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

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

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

где k – количество аналогов,

Со – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

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

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

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

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

где Цi – цена i-го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

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

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

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

№ п/п	Условный номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Общая проектная площадь	Сравнительный подход, руб.
	г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., уч.7 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести)				
1	квартира № 4-77	1	17	40,18	2 895 000
2	квартира № 5-19	1	5	40,18	2 895 000
3	квартира № 5-34	1	8	40,18	2 895 000
4	квартира № 10-33	1	6	40,77	2 937 000
5	квартира № 10-103	1	16	40,77	2 937 000
6	квартира 7-21	2	6	68,60	4 934 000
	ИТОГО:				**19 493 000**

Расчеты представлены в Приложении.

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

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

Сравнительный подход

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

Затратный подход

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

Доходный подход

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

Согласование результатов расчета

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

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

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

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

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Затратный подход	Сравнительный подход

1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	**16.67%**	**40**	**60**
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	**16.67%**	**50**	**50**
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	**16.67%**	**50**	**50**
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	**16.67%**	**50**	**50**
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	**16.67%**	**60**	**40**
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	**16.67%**	**50**	**50**
Интегральный показатель качества подхода (весовой коэффициент подхода)			**50.00**	**50.00**

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

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

№ п/п	Условный номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Общая проектная площадь	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., уч.7 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести)						
1	квартира № 4-77	1	17	40,18	2 801 000	2 895 000	2 850 000
2	квартира № 5-19	1	5	40,18	2 801 000	2 895 000	2 850 000
3	квартира № 5-34	1	8	40,18	2 801 000	2 895 000	2 850 000
4	квартира № 10-33	1	6	40,77	2 857 000	2 937 000	2 900 000
5	квартира № 10-103	1	16	40,77	2 857 000	2 937 000	2 900 000
6	квартира 7-21	2	6	68,60	4 066 000	4 934 000	4 500 000
	Весовой коэффициент				0,5	0,5	
	ИТОГО:				**18 183 000**	**19 493 000**	**18 850 000**

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.,
    - Международного стандарта 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 прав требования на вновь создаваемые объекты недвижимости
на дату проведения оценки 29 июля 2016 года
(без учета налога на добавленную стоимость – НДС) составляет:

Адрес объекта	Номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь квартиры, кв.м.	Площадь лоджий и балконов, квм	Этаж	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., уч.7 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести)	4-77	1	40,18	3,86	17	2 850 000
г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., уч.7 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести)	5-19	1	40,18	3,86	5	2 850 000

Адрес объекта	Номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь квартиры, кв.м.	Площадь лоджий и балконов, квм	Этаж	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., уч.7 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести)	5-34	1	40,18	3,86	8	2 850 000
г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., уч.7 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести)	10-33	1	40,77	3,42	6	2 900 000
г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., уч.7 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести)	10-103	1	40,77	3,42	16	2 900 000
г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., уч.7 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести)	7-21	2	68,6	3,24	6	4 500 000
ИТОГО						**18 850 000**

Генеральный директор **Кивисепп Б.В.**

ООО «Эккона – Оценка»

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

13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

Нормативные материалы

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ.
3. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральные стандарты оценки (ФСО N1; ФСО N2, ФСО N3), утверждённые Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. N 299
5. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.,
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13, утвержденный 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 Некоммерческое партнерство «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)

Воронцово поле 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. Лазарева
(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 Александру Викторовичу
(фамилия, имя, отчество)

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

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

по 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.

г. Санкт-Петероург, Красносельский район, Ленинский пр., уч.7 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести)

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.

Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов оценщиков» ОГРН 1057711001978 для документов №2 Москва

Э.П. Баяндин

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С № 7811R/776/00118/5

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

Страхователь: Оценщик - Толмачев Александр Викторович

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

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

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

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

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

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

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

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

Страховщик: _____/Булгарин Г.О./
М.П.

Страхователь: _____/Толмачев А.В./

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

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ЭКЗ КВС

СОГЛАШЕНИЕ ОБ УСТУПКЕ ПРАВ И ЗАМЕНЫ СТОРОНЫ
по Договору № ПО/С/398-4-77 участия в долевом строительстве от 10.09.2012

г. Санкт-Петербург 28 декабря 2012 года

Общество с ограниченной ответственностью «Спутник», являющееся юридическим лицом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, зарегистрированное МИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу 26 апреля 2010 года – Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007717388, ОГРН 1107847131688, ИНН 7802711890/ КПП 780101001, новая редакция Устава утверждена Протоколом №1/2011 Общего собрания участников от 19 июля 2011 года, зарегистрирована МИФНС России №15 по Санкт-Петербургу 08 августа 2011 года – Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 78 №008313402, с изменениями, утвержденными протоколом №1/2012 от 31 января 2012 года, зарегистрированными МИФНС России №15 по Санкт-Петербургу 13 февраля 2012 года – Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 78 №008508599 место нахождения: 199034, Санкт-Петербург, 18-я линия В.О., д. 5, в лице Гражданки РФ **Захаровой Ольги Владимировны**, паспорт гражданина РФ 40 09 980721 выдан 22.03.2010г. ТП №41 отдела УФМС по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Красносельском районе гор. Санкт-Петербурга, зарегистрированную по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский р-н, дер. Малое Карлино, дом № 18, корпус 1, кв.51, действующей на основании Доверенности №С-12/28 от 01.12.2012г., именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «КВС», являющееся юридическим лицом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, зарегистрированное ИМНС РФ по Калининскому району Санкт-Петербурга 19 мая 2003 года - Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 001033492, ОГРН 1037808032569, ИНН 7804168380/ КПП 785050001, Устав, утвержденный Общим собранием участников протоколом №34 от 21.05.2010г., в редакции внесенных изменений утвержденных Протоколом №36 Внеочередного общего собрания участников от 10 сентября 2010 года, зарегистрированных МИФНС №15 по Санкт-Петербургу 19 октября 2010 года за государственным регистрационным номером 9107847384064 местонахождение: 194292, Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, д.1, корп. 5 лит. А, в лице Генерального директора Ярошенко Сергея Дмитриевича, пол мужской, 07.01.1975 года рождения, место рождения: Ленинград, паспорт гражданина РФ 40 04 № 457064, выдан 19.09.2003 г. Управлением внутренних дел Курортного района Санкт-Петербурга, код подразделения: 782-067, зарегистрирован: г. Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ш. Приморское, д. 284, кв. 45, действующего на основании Устава, именуемое далее **«Прежний дольщик»,** с другой стороны,

и **ОАО «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера - жилищное строительство» ИНН: 7840303927 КПП:783501001, юридический адрес: адрес: 194021, город Санкт-Петербург, ул. Шателена, дом 26 А, помещение 1-Н, зарегистрированное МИНФС № 15 по Санкт-Петербургу 23.08.2004, за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1047855067633, в лице Председателя Правления Соловьева Василия Евгеньевича, действующего на основании Устава,** именуемый в дальнейшем **«Новый Дольщик»** с третьей стороны, вместе именуемые «Стороны», подписали настоящее Соглашение об уступке прав и замены стороны по Договору № ПО/С/398-4-77 участия в долевом строительстве от 10.09.2012 (Далее - Соглашение) о нижеследующем:

1. Прежний Дольщик уступает все права и передает обязанности, вытекающие из договора № ПО/С/398-4-77 участия в долевом строительстве от 10.09.2012 года (Далее - Договор), Новому Дольщику, а Новый Дольщик принимает на себя все права и обязанности Прежнего Дольщика по указанному Договору на условиях определенных настоящим Соглашением.

С момента государственной регистрации настоящего Соглашения, Новый Дольщик становится стороной Договора – участником долевого строительства (по тексту Договора именуемой - Дольщик), по которому он принимает участие в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания, а также открытыми автостоянками и подземным паркингом, возводимого по строительному адресу: жилой комплекс со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания и подземной автостоянкой, возводимый по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., участок 7 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести), на земельном участке с кадастровым № 78:40:8341:25, площадью 29 356 кв.м., в объеме финансирования строительства **1-комн. квартиры на 17 этаже, строительные оси А-И; 35-38, условный № квартиры 4-77, проектной площадью 40,18кв.м.** далее именуемой «Квартира», а **Застройщик** по окончании строительства и получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязуется передать Новому Дольщику вышеуказанную Квартиру.

2. Новый Дольщик осведомлен относительно технического и правового состояния квартиры на момент подписания настоящего Соглашения и подтверждает отсутствие претензий в связи с этим.

3. Прежний Дольщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.1 Соглашения, не находятся под залогом, арестом, не обременены им другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

4. Подписанием настоящего Соглашения Застройщик дает свое согласие на указанную уступку прав и передачу обязанностей от Прежнего Дольщика Новому Дольщику.

5. Застройщик подтверждает, что Прежний Дольщик полностью произвел расчеты по Договору, связанные с оплатой цены, согласно пункту 2.1 Договора (за исключением пункта 5.2. Договора) в сумме 2657183,76 рублей (Два миллиона шестьсот пятьдесят семь тысяч сто восемьдесят три рубля 76 копеек), НДС не облагается.

6. Стороны Соглашения подтверждают, что произведенные Прежним Дольщиком исполнение, платежи и расчеты по Договору засчитываются Застройщиком в качестве оплаты по Договору Новым Дольщиком, в связи, с чем исполненное Прежним Дольщиком не подлежит возврату ему Застройщиком. При этом если в результате проведения технической инвентаризации Квартиры уполномоченной организацией будет установлено, что фактическая общая площадь Квартиры больше либо меньше пределов допустимых п. 5.2. Договора, то Новый Дольщик и Застройщик до подписания акта приема-передачи Квартиры производят взаиморасчеты, в порядке, определенном в п. 5.2 Договора.

7. Прежний Дольщик обязуется передать Новому Дольщику оригинал Договора, а также документы, подтверждающие исполнение Прежним Дольщиком обязанностей по Договору, в соответствии с требованиями, установленными п. 2 ст. 385 ГК РФ.

8. С момента государственной регистрации настоящего Соглашения Прежний Дольщик утрачивает, а Новый Дольщик приобретает все права и обязанности в порядке статей 382 и 391 ГК РФ по указанному Договору и ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", а также в соответствии с иными нормами законодательства Российской Федерации, регулирующими соответствующие отношения.

9. Новый Дольщик не вправе уступать свои права и обязанности по Договору до момента полной оплаты Прежнему Дольщику суммы уступки прав требования по Договору, в соответствии с п. 11 настоящего Соглашения.

10. Расчеты между Новым Дольщиком и Прежним Дольщиком, связанные с уступкой Прежним Дольщиком Новому Дольщику прав требования по Договору будут осуществляться между ними в нижеуказанном порядке без участия Застройщика.

11. За уступку прав требований по Договору, указанных в п. 1 настоящего Соглашения, Новый Дольщик обязуется оплатить Прежнему Дольщику сумму в размере 2 858 726,6 (Два миллиона восемьсот пятьдесят восемь тысяч семьсот двадцать шесть) рублей 60 копеек (цена уступки), за счет собственных денежных средств в следующем порядке:

11.1. Новый Дольщик производит оплату Цены соглашения путем внесения платежей в соответствии с графиком финансирования, согласованном Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Соглашению, но не ранее регистрации настоящего Соглашения.

12. С момента государственной регистрации настоящего Соглашения, право требования, указанные в настоящем Соглашении, считаются находившимся в залоге (ипотеке) у Залогодержателя - Прежнего Дольщика на основании п. 5 ст. 5, п.3 ст.10 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Соглашения одновременно подлежит государственной регистрации обременение права требования в виде залога (ипотеки), возникающее на основании Договора залога прав требования от 28 декабря 2012 г. по Соглашению об уступке права и замены стороны по Договору № ПО/С/398-4-77 участия в долевом строительстве от 10.09.2012.

Залог прав требований действует до момента наступления наиболее раннего из следующих событий:

- полного исполнения Новым Дольщиком обязательства, предусмотренного п. 11.1. настоящего Соглашения;

- государственной регистрации права собственности Нового Дольщика на Квартиру;

В случае невыполнения Новым Дольщиком обязательства по оплате в сроки, предусмотренные Приложением №1 к настоящему Соглашению, при регистрации права собственности Нового Дольщика на Квартиру одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании договора

13. В случае уступки права требования, приобретенного по настоящему Соглашению, такая уступка совершается согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации) и осуществляется при условии письменного согласия Прежнего Дольщика, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Прежнему Дольщику Застройщиком или Новым Дольщиком. В этом случае Прежний Дольщик оставляет за собой право потребовать полного досрочного исполнения обязательств по оплате цены уступки.

14. Настоящее Соглашение составлено и подписано в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента его регистрации.

Приложение № 1- График финансирования.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Застройщика: **ООО «Спутник»** ОГРН 1107847131688 ИНН/КПП 7802711890/780101001 199034, Санкт-Петербург, 18 Линия В.О., дом 5 Банковские реквизиты: р/счет 40702810200030000211 Филиал «Северо-Западный» ООО «БАНК ФИНИНВЕСТ» г. Санкт-Петербург к/с 30101810000000000865 БИК 044030865	**Прежний Дольщик:** **ООО «КВС»** ОГРН 1037808032569 ИНН/ КПП 7804168380/ 785050001 194292, Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, д.1, корп. 5 лит. А Банковские реквизиты: В филиале ОПЕРУ ОАО Банк ВТБ в Санкт-Петербурге г. Санкт- Петербург р/с 40702810880000002762, к/с 301 018 102 000 000 007 04 БИК 044030704 в Выборгский филиал ОАО «Банк Санкт-Петербург» г. Санкт-Петербург р/с 40702810570000000200, к/с 30101810900000000790, БИК 044030790 в Санкт-Петербургский филиал ОАО «Промсвязьбанк» г. Санкт-Петербург р/с40702810216000861201, к/с 30101810000000000920, БИК 044030920 Тел: (812) 448-99-29 Факс: (812) 326-51-63	**Новый Дольщик:** ОАО «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера - жилищное строительство» юридический адрес: адрес: 194021, город Санкт-Петербург, ул. Шателена, дом 26 А, помещение 1-Н, ОГРН 1047855067633 ИНН 7840303927, КПП:783501001, р/с №40701810837000000080 в ФИЛИАЛ ОПЕРУ ОАО БАНК ВТБ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ (Расчетный) (КПП 044030704 ,к/сч 30101810200000000704)
от Застройщика: _____ /О.В. Захарова/	от Дольщика: _____ /С.Д. Ярошенко/	От Нового дольщика: _____ /Соловьев В.Е

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
к Соглашению об уступке прав
и замены стороны от 28 декабря 2012 года
по Договору № ПО/С/398-4-77 участия в долевом
строительстве от 10.09.2012

ГРАФИК ФИНАНСИРОВАНИЯ

№ п/п	В срок до*	Сумма к оплате, руб.
1	11.02.2013	2 858 726,6 (Два миллиона восемьсот пятьдесят восемь тысяч семьсот двадцать шесть рублей 60 копеек)

* - в случае, если на момент наступления даты исполнения обязательства по внесению платежа настоящее Соглашение по причинам, не зависящим от Прежнего Дольщика , не будет зарегистрировано, дата платежа автоматически переносится на ближайший рабочий день, следующий за днем государственной регистрации Соглашения.

ПОДПИСИ СТОРОН:

от Застройщика: _____/О.В. Захарова/

от Прежнего Дольщика: _____/Хрошенко С.Д./

от Нового Дольщика: _____/Соловьев В.Е.


В настоящем документе прошито и
пронумеровано
4 лист 4
Председатель Правления
ЗАО "УК "Арсагера"
Кривцов В.Е.

СОГЛАШЕНИЕ ОБ УСТУПКЕ ПРАВ И ЗАМЕНЫ СТОРОНЫ
по Договору № ПО/С/430-10-103 участия в долевом строительстве от 10.09.2012

г. Санкт-Петербург 29 декабря 2012 года

Общество с ограниченной ответственностью «Спутник», являющееся юридическим лицом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, зарегистрированное МИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу 26 апреля 2010 года – Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007717388, ОГРН 1107847131688, ИНН 7802711890/ КПП 780101001, новая редакция Устава утверждена Протоколом №1/2011 Общего собрания участников от 19 июля 2011 года, зарегистрирована МИФНС России №15 по Санкт-Петербургу 08 августа 2011 года – Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 78 №008313402, с изменениями, утвержденными протоколом №1/2012 от 31 января 2012 года, зарегистрированными МИФНС России №15 по Санкт-Петербургу 13 февраля 2012 года – Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 78 №008508599 место нахождения: 199034, Санкт-Петербург, 18-я линия, д. 5, в лице Гражданки РФ **Захаровой Ольги Владимировны,** паспорт гражданина РФ 40 09 980721 выдан 22.03.2010г. ТП №41 отдела УФМС по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Красносельском районе гор. Санкт-Петербурга, зарегистрированную по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский р-н, дер. Малое Карлино, дом № 18, корпус 1, кв.51, действующей на основании Доверенности №С-12/28 от 01.12.2012г., именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «КВС», являющееся юридическим лицом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, зарегистрированное ИМНС РФ по Калининскому району Санкт-Петербурга 19 мая 2003 года - Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 001033492, ОГРН 1037808032569, ИНН 7804168380/ КПП 785050001, Устав, утвержденный Общим собранием участников протоколом №34 от 21.05.2010г., в редакции внесенных изменений утвержденных Протоколом №36 Внеочередного общего собрания участников от 10 сентября 2010 года, зарегистрированных МИФНС №15 по Санкт-Петербургу 19 октября 2010 года за государственным регистрационным номером 9107847384064 местонахождение: 194292, Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, д.1, корп. 5 лит. А, в лице Генерального директора Ярошенко Сергея Дмитриевича, пол мужской, 07.01.1975 года рождения, место рождения: Ленинград, паспорт гражданина РФ 40 04 № 457064, выдан 19.09.2003 г. Управлением внутренних дел Курортного района Санкт-Петербурга, код подразделения: 782-067, зарегистрирован: г. Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ш. Приморское, д. 284, кв. 45, действующего на основании Устава, именуемое далее **«Прежний дольщик»,** с другой стороны,

и **ОАО «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера - жилищное строительство» ИНН: 7840303927 КПП:783501001, юридический адрес: адрес: 194021, город Санкт-Петербург, ул. Шателена, дом 26 А, помещение 1-Н, зарегистрированное МИНФС № 15 по Санкт-Петербургу 23.08.2004, за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1047855067633, в лице Председателя Правления Соловьева Василия Евгеньевича, действующего на основании Устава,** именуемый в дальнейшем **«Новый Дольщик»** с третьей стороны, вместе именуемые «Стороны», подписали настоящее Соглашение об уступке прав и замены стороны по Договору № ПО/С/430-10-103 участия в долевом строительстве от 10.09.2012 (Далее - Соглашение) о нижеследующем:

1. Прежний Дольщик уступает все права и передает обязанности, вытекающие из договора № ПО/С/430-10-103 участия в долевом строительстве от 10.09.2012 года (Далее - Договор), Новому Дольщику, а Новый Дольщик принимает на себя все права и обязанности Прежнего Дольщика по указанному Договору на условиях определенных настоящим Соглашением.

С момента государственной регистрации настоящего Соглашения, Новый Дольщик становится стороной Договора – участником долевого строительства (по тексту Договора именуемой - Дольщик), по которому он принимает участие в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания, а также открытыми автостоянками и подземным паркингом, возводимого по строительному адресу: жилой комплекс со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания и подземной автостоянкой, возводимый по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., участок 7 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести), на земельном участке с кадастровым № 78:40:8341:25, площадью 29 356 кв.м., в объеме финансирования строительства **1-комн. квартиры на 16 этаже, строительные оси г/4-j/4;3-8, условный № квартиры 10-103, проектной площадью 40,77кв.м.** далее именуемой «Квартира», а **Застройщик** по окончании строительства и получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязуется передать Новому Дольщику вышеуказанную Квартиру.

2. Новый Дольщик осведомлен относительно технического и правового состояния квартиры на момент подписания настоящего Соглашения и подтверждает отсутствие претензий в связи с этим.

3. Прежний Дольщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.1 Соглашения, не находятся под залогом, арестом, не обременены им другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

4. Подписанием настоящего Соглашения Застройщик дает свое согласие на указанную уступку прав и передачу обязанностей от Прежнего Дольщика Новому Дольщику.

5. Застройщик подтверждает, что Прежний Дольщик полностью произвел расчеты по Договору, связанные с оплатой цены, согласно пункту 2.1 Договора (за исключением пункта 5.2. Договора) в сумме 2696201,64 рублей (Два миллиона шестьсот девяносто шесть тысяч двести один) рубль 64 копейки, НДС не облагается.

6. Стороны Соглашения подтверждают, что произведенные Прежним Дольщиком исполнение, платежи и расчеты по Договору засчитываются Застройщиком в качестве оплаты по Договору Новым Дольщиком, в связи, с чем исполненное Прежним Дольщиком не подлежит возврату ему Застройщиком. При этом если в результате проведения технической инвентаризации Квартиры уполномоченной организацией будет установлено, что фактическая общая площадь Квартиры больше либо меньше пределов допустимых п. 5.2. Договора, то Новый Дольщик и Застройщик до подписания акта приема-передачи Квартиры производят взаиморасчеты, в порядке, определенном в п. 5.2 Договора.

7. Прежний Дольщик обязуется передать Новому Дольщику оригинал Договора, а также документы, подтверждающие исполнение Прежним Дольщиком обязанностей по Договору, в соответствии с требованиями, установленными п. 2 ст. 385 ГК РФ.

8. С момента государственной регистрации настоящего Соглашения Прежний Дольщик утрачивает, а Новый Дольщик приобретает все права и обязанности в порядке статей 382 и 391 ГК РФ по указанному Договору и ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", а также в соответствии с иными нормами законодательства Российской Федерации, регулирующими соответствующие отношения.

9. Новый Дольщик не вправе уступать свои права и обязанности по Договору до момента полной оплаты Прежнему Дольщику суммы уступки прав требования по Договору, в соответствии с п. 11настоящего Соглашения.

10. Расчеты между Новым Дольщиком и Прежним Дольщиком, связанные с уступкой Прежним Дольщиком Новому Дольщику прав требования по Договору будут осуществляться между ними в нижеуказанном порядке без участия Застройщика.

11. За уступку прав требований по Договору, указанных в п. 1 настоящего Соглашения, Новый Дольщик обязуется оплатить Прежнему Дольщику сумму в размере 2 900 418,6 (Два миллиона девятьсот тысяч четыреста восемнадцать) рублей 60 копеек (цена уступки), за счет собственных денежных средств в следующем порядке:

11.1. Новый Дольщик производит оплату Цены соглашения путем внесения платежей в соответствии с графиком финансирования, согласованном Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Соглашению, но не ранее регистрации настоящего Соглашения.

12. С момента государственной регистрации настоящего Соглашения, право требования, указанные в настоящем Соглашении, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Залогодержателя - Прежнего Дольщика на основании п. 5 ст. 5, п.2, ст.10 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Соглашения одновременно подлежит государственной регистрации обременение права требования в виде залога (ипотеки), возникающее на основании Договора залога прав требования от 29 декабря 2012 года по Соглашению об уступке права и замены стороны по Договору № ПО/С/430-10-103 участия в долевом строительстве от 10.09.2012.

Залог прав требований действует до момента наступления наиболее раннего из следующих событий:

- полного исполнения Новым Дольщиком обязательства, предусмотренного п. 11.1. настоящего Соглашения;

- государственной регистрации права собственности Нового Дольщика на Квартиру;

В случае невыполнения Новым Дольщиком обязательства по оплате в сроки, предусмотренные Приложением №1 к настоящему Соглашению, при регистрации права собственности Нового Дольщика на Квартиру одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании договора

13. В случае уступки права требования, приобретенного по настоящему Соглашению, такая уступка совершается согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации) и осуществляется при условии письменного согласия Прежнего Дольщика, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Прежнему Дольщику Застройщиком или Новым Дольщиком. В этом случае Прежний Дольщик оставляет за собой право потребовать полного досрочного исполнения обязательств по оплате цены уступки.

14. Настоящее Соглашение составлено и подписано в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента его регистрации.

Приложение № 1- График финансирования.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Застройщика: **ООО «Спутник»** ОГРН 1107847131688 ИНН/КПП 7802711890/780101001 199034, Санкт-Петербург, 18 Линия В.О., дом 5 Банковские реквизиты: р/счет 40702810200030000211 Филиал «Северо-Западный» ООО «БАНК ФИНИНВЕСТ» г. Санкт-Петербург к/с 30101810000000000865 БИК 044030865	**Прежний Дольщик:** **ООО «КВС»** ОГРН 1037808032569 ИНН/ КПП 7804168380/ 785050001 194292, Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, д.1, корп. 5 лит. А Банковские реквизиты: В филиале ОПЕРУ ОАО Банк ВТБ в Санкт-Петербурге г. Санкт- Петербург р/с 40702810880000002762, к/с 301 018 102 000 000 007 04 БИК 044030704 в Выборгский филиал ОАО «Банк Санкт-Петербург» г. Санкт-Петербург р/с 40702810570000000200, к/с 30101810900000000790, БИК 044030790 в Санкт-Петербургский филиал ОАО «Промсвязьбанк» г. Санкт-Петербург р/с40702810216000861201, к/с 30101810000000000920, БИК 044030920 Тел: (812) 448-99-29 Факс: (812) 336-51-63	**Новый Дольщик:** ОАО «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера - жилищное строительство» юридический адрес: адрес: 194021, город Санкт-Петербург, ул. Шателена, дом 26 А, помещение 1-Н, ОГРН 1047855067633ИНН: 7840303927, КПП:783501001, р/с №40701810837000000080 в ФИЛИАЛ ОПЕРУ ОАО БАНК ВТБ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ (Расчетный) (КПП 044030704 ,к/сч 30101810200000000704)
от Застройщика: /О.В. Захарова/	от Дольщика: /С.Д. Ярошенко/	От Нового Дольщика: /В.Е.Соловьев

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
к Соглашению об уступке прав
и замены стороны от 29 декабря 2012 года
по Договору № ПО/С/430-10-103 участия в долевом
строительстве от 10.09.2012

ГРАФИК ФИНАНСИРОВАНИЯ

№ п/п	В срок до*	Сумма к оплате, руб.
1	12.02.2013	2 900 418,6 (Два миллиона девятьсот тысяч четыреста восемнадцать рублей 60 копеек)

* - в случае, если на момент наступления даты исполнения обязательства по внесению платежа настоящее Соглашение по причинам, не зависящим от Прежнего Дольщика , не будет зарегистрировано, дата платежа автоматически переносится на ближайший рабочий день, следующий за днем государственной регистрации Соглашения.

ПОДПИСИ СТОРОН:

от Застройщика: _____/О.В. Захарова/

от Прежнего Дольщика: _____/Ярощенко С.Д./

от Нового Дольщика: _____/Соловьев В.Е.


В настоящем документе прошито и
пронумеровано
Председатель Правления

Экз. КВС

СОГЛАШЕНИЕ ОБ УСТУПКЕ ПРАВ И ЗАМЕНЫ СТОРОНЫ
по Договору № ПО/С/445-5-19 участия в долевом строительстве от 10.09.2012

г. Санкт-Петербург 28 декабря 2012 года

Общество с ограниченной ответственностью «Спутник», являющееся юридическим лицом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, зарегистрированное МИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу 26 апреля 2010 года – Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007717388, ОГРН 1107847131688, ИНН 7802711890/ КПП 780101001, новая редакция Устава утверждена Протоколом №1/2011 Общего собрания участников от 19 июля 2011 года, зарегистрирована МИФНС России №15 по Санкт-Петербургу 08 августа 2011 года – Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 78 №008313402, с изменениями, утвержденными протоколом №1/2012 от 31 января 2012 года, зарегистрированными МИФНС России №15 по Санкт-Петербургу 13 февраля 2012 года – Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 78 №008508599 место нахождения: 199034, Санкт-Петербург, 18-я линия В.О., д. 5, в лице Гражданки РФ **Захаровой Ольги Владимировны**, паспорт гражданина РФ 40 09 980721 выдан 22.03.2010г. ТП №41 отдела УФМС по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Красносельском районе гор. Санкт-Петербурга, зарегистрированную по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский р-н, дер. Малое Карлино, дом № 18, корпус 1, кв.51, действующей на основании Доверенности №С-12/28 от 01.12.2012г., именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «КВС», являющееся юридическим лицом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, зарегистрированное ИМНС РФ по Калининскому району Санкт-Петербурга 19 мая 2003 года - Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 001033492, ОГРН 1037808032569, ИНН 7804168380/ КПП 785050001, Устав, утвержденный Общим собранием участников протоколом №34 от 21.05.2010г., в редакции внесенных изменений утвержденных Протоколом №36 Внеочередного общего собрания участников от 10 сентября 2010 года, зарегистрированных МИФНС №15 по Санкт-Петербургу 19 октября 2010 года за государственным регистрационным номером 9107847384064 местонахождение: 194292, Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, д.1, корп. 5 лит. А, в лице Генерального директора Ярошенко Сергея Дмитриевича, пол мужской, 07.01.1975 года рождения, место рождения: Ленинград, паспорт гражданина РФ 40 04 № 457064, выдан 19.09.2003 г. Управлением внутренних дел Курортного района Санкт-Петербурга, код подразделения: 782-067, зарегистрирован: г. Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ш. Приморское, д. 284, кв. 45, действующего на основании Устава, именуемое далее **«Прежний дольщик»,** с другой стороны,

и **ОАО «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера - жилищное строительство» ИНН: 7840303927 КПП:783501001, юридический адрес: адрес: 194021, город Санкт-Петербург, ул. Шателена, дом 26 А, помещение 1-Н, зарегистрированное МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 23.08.2004, за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1047855067633, в лице Председателя Правления Соловьева Василия Евгеньевича, действующего на основании Устава,** именуемый в дальнейшем **«Новый Дольщик»** с третьей стороны, вместе именуемые «Стороны», подписали настоящее Соглашение об уступке прав и замены стороны по Договору № ПО/С/445-5-19 участия в долевом строительстве от 10.09.2012 (Далее - Соглашение) о нижеследующем:

1. Прежний Дольщик уступает все права и передает обязанности, вытекающие из договора № ПО/С/445-5-19 участия в долевом строительстве от 10.09.2012 года (Далее - Договор), Новому Дольщику, а Новый Дольщик принимает на себя все права и обязанности Прежнего Дольщика по указанному Договору на условиях определенных настоящим Соглашением.

С момента государственной регистрации настоящего Соглашения, Новый Дольщик становится стороной Договора – участником долевого строительства (по тексту Договора именуемой - Дольщик), по которому он принимает участие в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания, а также открытыми автостоянками и подземным паркингом, возводимого по строительному адресу: жилой комплекс со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания и подземной автостоянкой, возводимый по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., участок 7 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести), на земельном участке с кадастровым № 78:40:8341:25, площадью 29 356 кв.м., в объеме финансирования строительства **1-комн. квартиры на 5 этаже, строительные оси А-И; 20-23, условный № квартиры 5-19, проектной площадью 40,18кв.м.** далее именуемой «Квартира», а **Застройщик** по окончании строительства и получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязуется передать Новому Дольщику вышеуказанную Квартиру.

2. Новый Дольщик осведомлен относительно технического и правового состояния квартиры на момент подписания настоящего Соглашения и подтверждает отсутствие претензий в связи с этим.

3. Прежний Дольщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.1 Соглашения, не находятся под залогом, арестом, не обременены им другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

4. Подписанием настоящего Соглашения Застройщик дает свое согласие на указанную уступку прав и передачу обязанностей от Прежнего Дольщика Новому Дольщику.

5. Застройщик подтверждает, что Прежний Дольщик полностью произвел расчеты по Договору, связанные с оплатой цены, согласно пункту 2.1 Договора (за исключением пункта 5.2. Договора) в сумме 2657183,76 рублей (Два миллиона шестьсот пятьдесят семь тысяч сто восемьдесят три рубля 76 копеек), НДС не облагается.

6. Стороны Соглашения подтверждают, что произведенные Прежним Дольщиком исполнение, платежи и расчеты по Договору засчитываются Застройщиком в качестве оплаты по Договору Новым Дольщиком, в связи, с чем исполненное Прежним Дольщиком не подлежит возврату ему Застройщиком. При этом если в результате проведения технической инвентаризации Квартиры уполномоченной организацией будет установлено, что фактическая общая площадь Квартиры больше либо меньше пределов допустимых п. 5.2. Договора, то Новый Дольщик и Застройщик до подписания акта приема-передачи Квартиры производят взаиморасчеты, в порядке, определенном в п. 5.2 Договора.

7. Прежний Дольщик обязуется передать Новому Дольщику оригинал Договора, а также документы, подтверждающие исполнение Прежним Дольщиком обязанностей по Договору, в соответствии с требованиями, установленными п. 2 ст. 385 ГК РФ.

8. С момента государственной регистрации настоящего Соглашения Прежний Дольщик утрачивает, а Новый Дольщик приобретает все права и обязанности в порядке статей 382 и 391 ГК РФ по указанному Договору и ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", а также в соответствии с иными нормами законодательства Российской Федерации, регулирующими соответствующие отношения.

9. Новый Дольщик не вправе уступать свои права и обязанности по Договору до момента полной оплаты Прежнему Дольщику суммы уступки прав требования по Договору, в соответствии с п. 11 настоящего Соглашения.

10. Расчеты между Новым Дольщиком и Прежним Дольщиком, связанные с уступкой Прежним Дольщиком Новому Дольщику прав требования по Договору будут осуществляться между ними в нижеуказанном порядке без участия Застройщика.

11. За уступку прав требований по Договору, указанных в п. 1 настоящего Соглашения, Новый Дольщик обязуется оплатить Прежнему Дольщику сумму в размере 2 858 726,6 (Два миллиона восемьсот пятьдесят восемь тысяч семьсот двадцать шесть) рублей 60 копеек (цена уступки), за счет собственных денежных средств в следующем порядке:

11.1. Новый Дольщик производит оплату Цены соглашения путем внесения платежей в соответствии с графиком финансирования, согласованном Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Соглашению, но не ранее регистрации настоящего Соглашения.

12. С момента государственной регистрации настоящего Соглашения, право требования, указанные в настоящем Соглашении, считаются находившимся в залоге (ипотеке) у Залогодержателя - Прежнего Дольщика на основании п. 5 ст. 5, п.2 ст.10 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Соглашения одновременно подлежит государственной регистрации обременение права требования в виде залога (ипотеки), возникающее на основании Договора залога прав требования от 28 декабря 2012 г. по Соглашению об уступке права и замены стороны по Договору № ПО/С/445-5-19 участия в долевом строительстве от 10.09.2012.

Залог прав требований действует до момента наступления наиболее раннего из следующих событий:

- полного исполнения Новым Дольщиком обязательства, предусмотренного п. 11.1. настоящего Соглашения;
- государственной регистрации права собственности Нового Дольщика на Квартиру;

В случае невыполнения Новым Дольщиком обязательства по оплате в сроки, предусмотренные Приложением №1 к настоящему Соглашению, при регистрации права собственности Нового Дольщика на Квартиру одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании договора

13. В случае уступки права требования, приобретенного по настоящему Соглашению, такая уступка совершается согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации) и осуществляется при условии письменного согласия Прежнего Дольщика, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Прежнему Дольщику Застройщиком или Новым Дольщиком. В этом случае Прежний Дольщик оставляет за собой право потребовать полного досрочного исполнения обязательств по оплате цены уступки.

14. Настоящее Соглашение составлено и подписано в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента его регистрации.

Приложение № 1- График финансирования.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Застройщика: **ООО «Спутник»** ОГРН 1107847131688 ИНН/КПП 7802711890/780101001 199034, Санкт-Петербург, 18 Линия В.О., дом 5 Банковские реквизиты: р/счет 40702810200030000211 Филиал «Северо-Западный» ООО «БАНК ФИНИНВЕСТ» г. Санкт-Петербург к/с 30101810000000000865 БИК 044030865	**Прежний Дольщик:** **ООО «КВС»** ОГРН 1037808032569 ИНН/ КПП 7804168380/ 785050001 194292, Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, д.1, корп. 5 лит. А Банковские реквизиты: В филиале ОПЕРУ ОАО Банк ВТБ в Санкт-Петербурге г. Санкт- Петербург р/с 40702810880000002762, к/с 301 018 102 000 000 007 04 БИК 044030704 в Выборгский филиал ОАО «Банк Санкт-Петербург» г. Санкт-Петербург р/с 40702810570000000200, к/с 30101810900000000790, БИК 044030790 в Санкт-Петербургский филиал ОАО «Промсвязьбанк» г. Санкт-Петербург р/с40702810216000861201, к/с 30101810000000000920, БИК 044030920 Тел: (812) 448-99-29 Факс: (812) 336-84-62	**Новый Дольщик:** ОАО «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера - жилищное строительство» юридический адрес: адрес: 194021, город Санкт-Петербург, ул. Шателена, дом 26 А, помещение 1-Н. ОГРН 1047855067633ИНН: 7840303927, КПП:783501001, р/с №40701810837000000080 в ФИЛИАЛ ОПЕРУ ОАО БАНК ВТБ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ (Расчетный) (КПП 044030704 ,к/сч 30101810200000000704)
от Застройщика: /О.В. Захарова/	от Дольщика: /С.Д. Ярошенко/	От Нового Дольщика: /В.Е. Соловьев

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
к Соглашению об уступке прав
и замены стороны от 28 декабря 2012 года
по Договору № ПО/С/445-5-19 участия
в долевом строительстве от 10.09.2012

ГРАФИК ФИНАНСИРОВАНИЯ

№ п/п	В срок до*	Сумма к оплате, руб.
1	11.02.2013	2 858 726,6 (Два миллиона восемьсот пятьдесят восемь тысяч семьсот двадцать шесть рублей 60 копеек)

* - в случае, если на момент наступления даты исполнения обязательства по внесению платежа настоящее Соглашение по причинам, не зависящим от Прежнего Дольщика, не будет зарегистрировано, дата платежа автоматически переносится на ближайший рабочий день, следующий за днем государственной регистрации Соглашения.

ПОДПИСИ СТОРОН:

от Застройщика: /О.В. Захарова/

от Прежнего Дольщика: /Ярошенко С.Д./

от Нового Дольщика: /Соловьев В.Е.


В настоящем документе прошито и
пронумеровано
лист
Председатель Правления
ЗАО "УК "Арсагера"
АРСАГЕРА

СОГЛАШЕНИЕ ОБ УСТУПКЕ ПРАВ И ЗАМЕНЫ СТОРОНЫ
по Договору № ПО/С/448-5-34 участия в долевом строительстве от 10.09.2012

г. Санкт-Петербург 28 декабря 2012 года

Общество с ограниченной ответственностью «Спутник», являющееся юридическим лицом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, зарегистрированное МИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу 26 апреля 2010 года – Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007717388, ОГРН 1107847131688, ИНН 7802711890/ КПП 780101001, новая редакция Устава утверждена Протоколом №1/2011 Общего собрания участников от 19 июля 2011 года, зарегистрирована МИФНС России №15 по Санкт-Петербургу 08 августа 2011 года – Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 78 №008313402, с изменениями, утвержденными протоколом №1/2012 от 31 января 2012 года, зарегистрированными МИФНС России №15 по Санкт-Петербургу 13 февраля 2012 года – Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 78 №008508599 место нахождения: 199034, Санкт-Петербург, 18-я линия В.О., д. 5, в лице Гражданки РФ **Захаровой Ольги Владимировны,** паспорт гражданина РФ 40 09 980721 выдан 22.03.2010г. ТП №41 отдела УФМС по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Красносельском районе гор. Санкт-Петербурга, зарегистрированную по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский р-н, дер. Малое Карлино, дом № 18, корпус 1, кв.51, действующей на основании Доверенности №С-12/28 от 01.12.2012г., именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «КВС», являющееся юридическим лицом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, зарегистрированное ИМНС РФ по Калининскому району Санкт-Петербурга 19 мая 2003 года - Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 001033492, ОГРН 1037808032569, ИНН 7804168380/ КПП 785050001, Устав, утвержденный Общим собранием участников протоколом №34 от 21.05.2010г., в редакции внесенных изменений утвержденных Протоколом №36 Внеочередного общего собрания участников от 10 сентября 2010 года, зарегистрированных МИФНС №15 по Санкт-Петербургу 19 октября 2010 года за государственным регистрационным номером 9107847384064 местонахождение: 194292, Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, д.1, корп. 5 лит. А, в лице Генерального директора Ярошенко Сергея Дмитриевича, пол мужской, 07.01.1975 года рождения, место рождения: Ленинград, паспорт гражданина РФ 40 04 № 457064, выдан 19.09.2003 г. Управлением внутренних дел Курортного района Санкт-Петербурга, код подразделения: 782-067, зарегистрирован: г. Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ш. Приморское, д. 284, кв. 45, действующего на основании Устава, именуемое далее **«Прежний дольщик»,** с другой стороны,

и **ОАО «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера - жилищное строительство» ИНН: 7840303927 КПП:783501001, юридический адрес: адрес: 194021, город Санкт-Петербург, ул. Шателена, дом 26 А, помещение 1-Н, зарегистрированное МИНФС № 15 по Санкт-Петербургу 23.08.2004, за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1047855067633, в лице Председателя Правления Соловьева Василия Евгеньевича, действующего на основании Устава,** именуемый в дальнейшем **«Новый Дольщик»** с третьей стороны, вместе именуемые «Стороны», подписали настоящее Соглашение об уступке прав и замены стороны по Договору № ПО/С/448-5-34 участия в долевом строительстве от 10.09.2012 (Далее - Соглашение) о нижеследующем:

1. Прежний Дольщик уступает все права и передает обязанности, вытекающие из договора № ПО/С/448-5-34 участия в долевом строительстве от 10.09.2012 года (Далее - Договор), Новому Дольщику, а Новый Дольщик принимает на себя все права и обязанности Прежнего Дольщика по указанному Договору на условиях определенных настоящим Соглашением.

С момента государственной регистрации настоящего Соглашения, Новый Дольщик становится стороной Договора – участником долевого строительства (по тексту Договора именуемой - Дольщик), по которому он принимает участие в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания, а также открытыми автостоянками и подземным паркингом, возводимого по строительному адресу: жилой комплекс со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания и подземной автостоянкой, возводимый по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., участок 7 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести), на земельном участке с кадастровым № 78:40:8341:25, площадью 29 356 кв.м., в объеме финансирования строительства **1-комн. квартиры на 8 этаже, строительные оси А-И; 20-23, условный № квартиры 5-34, проектной площадью 40,18 кв.м.** далее именуемой «Квартира», а **Застройщик** по окончании строительства и получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязуется передать Новому Дольщику вышеуказанную Квартиру.

2. Новый Дольщик осведомлен относительно технического и правового состояния квартиры на момент подписания настоящего Соглашения и подтверждает отсутствие претензий в связи с этим.

3. Прежний Дольщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.1 Соглашения, не находятся под залогом, арестом, не обременены им другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

4. Подписанием настоящего Соглашения Застройщик дает свое согласие на указанную уступку прав и передачу обязанностей от Прежнего Дольщика Новому Дольщику.

5. Застройщик подтверждает, что Прежний Дольщик полностью произвел расчеты по Договору, связанные с оплатой цены, согласно пункту 2.1 Договора (за исключением пункта 5.2. Договора) в сумме 2657183,76 рублей (Два миллиона шестьсот пятьдесят семь тысяч сто восемьдесят три рубля 76 копеек), НДС не облагается.

6. Стороны Соглашения подтверждают, что произведенные Прежним Дольщиком исполнение, платежи и расчеты по Договору засчитываются Застройщиком в качестве оплаты по Договору Новым Дольщиком, в связи, с чем исполненное Прежним Дольщиком не подлежит возврату ему Застройщиком. При этом если в результате проведения технической инвентаризации Квартиры уполномоченной организацией будет установлено, что фактическая общая площадь Квартиры больше либо меньше пределов допустимых п. 5.2. Договора, то Новый Дольщик и Застройщик до подписания акта приема-передачи Квартиры производят взаиморасчеты, в порядке, определенном в п. 5.2 Договора.

7. Прежний Дольщик обязуется передать Новому Дольщику оригинал Договора, а также документы, подтверждающие исполнение Прежним Дольщиком обязанностей по Договору, в соответствии с требованиями, установленными п. 2 ст. 385 ГК РФ.

8. С момента государственной регистрации настоящего Соглашения Прежний Дольщик утрачивает, а Новый Дольщик приобретает все права и обязанности в порядке статей 382 и 391 ГК РФ по указанному Договору и ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", а также в соответствии с иными нормами законодательства Российской Федерации, регулирующими соответствующие отношения.

9. Новый Дольщик не вправе уступать свои права и обязанности по Договору до момента полной оплаты Прежнему Дольщику суммы уступки прав требования по Договору, в соответствии с п. 11 настоящего Соглашения.

10. Расчеты между Новым Дольщиком и Прежним Дольщиком, связанные с уступкой Прежним Дольщиком Новому Дольщику прав требования по Договору будут осуществляться между ними в нижеуказанном порядке без участия Застройщика.

11. За уступку прав требований по Договору, указанных в п. 1 настоящего Соглашения, Новый Дольщик обязуется оплатить Прежнему Дольщику сумму в размере 2 858 726,6 (Два миллиона восемьсот пятьдесят восемь тысяч семьсот двадцать шесть) рублей 60 копеек (цена уступки), за счет собственных денежных средств в следующем порядке:

11.1. Новый Дольщик производит оплату Цены соглашения путем внесения платежей в соответствии с графиком финансирования, согласованном Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Соглашению, но не ранее регистрации настоящего Соглашения.

12. С момента государственной регистрации настоящего Соглашения, право требования, указанные в настоящем Соглашении, считаются находящимся в залоге (ипотеке) у Залогодержателя - Прежнего Дольщика на основании п. 5 ст. 5, п.2 ст.10 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Соглашения одновременно подлежит государственной регистрации обременение права требования в виде залога (ипотеки), возникающее на основании Договора залога прав требования от 28 декабря 2012 г. по Соглашению об уступке права и замены стороны по Договору № ПО/С/448-5-34 участия в долевом строительстве от 10.09.2012.

Залог прав требований действует до момента наступления наиболее раннего из следующих событий:

- полного исполнения Новым Дольщиком обязательства, предусмотренного п. 11.1. настоящего Соглашения;

- государственной регистрации права собственности Нового Дольщика на Квартиру;

В случае невыполнения Новым Дольщиком обязательства по оплате в сроки, предусмотренные Приложением №1 к настоящему Соглашению, при регистрации права собственности Нового Дольщика на Квартиру одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании договора

13. В случае уступки права требования, приобретенного по настоящему Соглашению, такая уступка совершается согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации) и осуществляется при условии письменного согласия Прежнего Дольщика, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Прежнему Дольщику Застройщиком или Новым Дольщиком. В этом случае Прежний Дольщик оставляет за собой право потребовать полного досрочного исполнения обязательств по оплате цены уступки.

14. Настоящее Соглашение составлено и подписано в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента его регистрации.

Приложение № 1- График финансирования.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Застройщика: **ООО «Спутник»** ОГРН 1107847131688 ИНН/КПП 7802711890/780101001 199034, Санкт-Петербург, 18 Линия В.О., дом 5 Банковские реквизиты: р/счет 40702810200030000211 Филиал «Северо-Западный» ООО «БАНК ФИНИНВЕСТ» г. Санкт-Петербург к/с 30101810000000000865 БИК 044030865	**Прежний Дольщик:** **ООО «КВС»** ОГРН 1037808032569 ИНН/ КПП 7804168380/ 785050001 194292, Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, д.1, корп. 5 лит. А Банковские реквизиты: В филиале ОПЕРУ ОАО Банк ВТБ в Санкт-Петербурге г. Санкт- Петербург р/с 40702810880000002762, к/с 301 018 102 000 000 007 04 БИК 044030704 в Выборгский филиал ОАО «Банк Санкт-Петербург» г. Санкт-Петербург р/с 40702810570000000200, к/с 30101810900000000790, БИК 044030790 в Санкт-Петербургский филиал ОАО «Промсвязьбанк» г. Санкт-Петербург р/с40702810216000861201, к/с 30101810000000000920, БИК 044030920 Тел: (812) 448-99-29 Факс: (812) 336-31-63	**Новый Дольщик:** ОАО «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера - жилищное строительство» юридический адрес: адрес: 194021, город Санкт-Петербург, ул. Шателена, дом 26 А, помещение 1-Н, ОГРН 1047855067633ИНН: 7840303927, КПП:783501001, р/с №40701810837000000080 в ФИЛИАЛ ОПЕРУ ОАО БАНК ВТБ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ (Расчетный) (КПП 044030704 ,к/сч 30101810200000000704)
от Застройщика: /О.В. Захарова/	от Дольщика: /С.Д. Ярошенко/	От Нового Дольщика: /Соколов В.Е./

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
к Соглашению об уступке прав
и замены стороны от 28 декабря 2012 года
по Договору № ПО/С/448-5-34 участия в долевом
строительстве от 10.09.2012

ГРАФИК ФИНАНСИРОВАНИЯ

№ п/п	В срок до*	Сумма к оплате, руб.
1	11.02.2013	2 858 726,6 (Два миллиона восемьсот пятьдесят восемь тысяч семьсот двадцать шесть рублей 60 копеек)

* - в случае, если на момент наступления даты исполнения обязательства по внесению платежа настоящее Соглашение по причинам, не зависящим от Прежнего Дольщика , не будет зарегистрировано, дата платежа автоматически переносится на ближайший рабочий день, следующий за днем государственной регистрации Соглашения.

ПОДПИСИ СТОРОН:

от Застройщика: _____ /О.В. Захарова/

от Прежнего Дольщика: _____ /Новиченко С.Д./

от Нового Дольщика: _____ /Соловьев В.Е./


Настоящем документе прошито и
пронумеровано
4 лист 4
Председатель Правления
"УК "Арсагера"
АРСАГЕРА

СОГЛАШЕНИЕ ОБ УСТУПКЕ ПРАВ И ЗАМЕНЫ СТОРОНЫ
по Договору № ПО/С/428-10-33 участия в долевом строительстве от 10.09.2012

г. Санкт-Петербург 28 декабря 2012 года

Общество с ограниченной ответственностью «Спутник», являющееся юридическим лицом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, зарегистрированное МИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу 26 апреля 2010 года – Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007717388, ОГРН 1107847131688, ИНН 7802711890/ КПП 780101001, новая редакция Устава утверждена Протоколом №1/2011 Общего собрания участников от 19 июля 2011 года, зарегистрирована МИФНС России №15 по Санкт-Петербургу 08 августа 2011 года – Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 78 №008313402, с изменениями, утвержденными протоколом №1/2012 от 31 января 2012 года, зарегистрированными МИФНС России №15 по Санкт-Петербургу 13 февраля 2012 года – Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 78 №008508599 место нахождения: 199034, Санкт-Петербург, 18-я линия В.О., д. 5, в лице Гражданки РФ **Захаровой Ольги Владимировны,** паспорт гражданина РФ 40 09 980721 выдан 22.03.2010г. ТП №41 отдела УФМС по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Красносельском районе гор. Санкт-Петербурга, зарегистрированную по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский р-н, дер. Малое Карлино, дом № 18, корпус 1, кв.51, действующей на основании Доверенности №С-12/28 от 01.12.2012г., именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «КВС», являющееся юридическим лицом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, зарегистрированное ИМНС РФ по Калининскому району Санкт-Петербурга 19 мая 2003 года - Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 001033492, ОГРН 1037808032569, ИНН 7804168380/ КПП 785050001, Устав, утвержденный Общим собранием участников протоколом №34 от 21.05.2010г., в редакции внесенных изменений утвержденных Протоколом №36 Внеочередного общего собрания участников от 10 сентября 2010 года, зарегистрированных МИФНС №15 по Санкт-Петербургу 19 октября 2010 года за государственным регистрационным номером 9107847384064 местонахождение: 194292, Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, д.1, корп. 5 лит. А, в лице Генерального директора Ярошенко Сергея Дмитриевича, пол мужской, 07.01.1975 года рождения, место рождения: Ленинград, паспорт гражданина РФ 40 04 № 457064, выдан 19.09.2003 г. Управлением внутренних дел Курортного района Санкт-Петербурга, код подразделения: 782-067, зарегистрирован: г. Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ш. Приморское, д. 284, кв. 45, действующего на основании Устава, именуемое далее **«Прежний дольщик»,** с другой стороны,

и **ОАО «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера - жилищное строительство» ИНН: 7840303927 КПП:783501001, юридический адрес: адрес: 194021, город Санкт-Петербург, ул. Шателена, дом 26 А, помещение 1-11, зарегистрированное МИНФС № 15 по Санкт-Петербургу 23.08.2004, за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1047855067633, в лице Председателя Правления Соловьева Василия Евгеньевича, действующего на основании Устава,** именуемый в дальнейшем **«Новый Дольщик»** с третьей стороны, вместе именуемые «Стороны», подписали настоящее Соглашение об уступке прав и замены стороны по Договору № ПО/С/428-10-33 участия в долевом строительстве от 10.09.2012 (Далее - Соглашение) о нижеследующем:

1. Прежний Дольщик уступает все права и передает обязанности, вытекающие из договора № ПО/С/428-10-33 участия в долевом строительстве от 10.09.2012 года (Далее - Договор), Новому Дольщику, а Новый Дольщик принимает на себя все права и обязанности Прежнего Дольщика по указанному Договору на условиях определенных настоящим Соглашением.

С момента государственной регистрации настоящего Соглашения, Новый Дольщик становится стороной Договора – участником долевого строительства (по тексту Договора именуемой - Дольщик), по которому он принимает участие в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания, а также открытыми автостоянками и подземным паркингом, возводимого по строительному адресу: жилой комплекс со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания и подземной автостоянкой, возводимый по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., участок 7 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести), на земельном участке с кадастровым № 78:40:8341:25, площадью 29 356 кв.м., в объеме финансирования строительства **1-комн. квартиры на 6 этаже, строительные оси g/4-j/4;3-8 , условный № квартиры 10-33, проектной площадью 40,77 кв.м.** далее именуемой «Квартира», а **Застройщик** по окончании строительства и получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязуется передать Новому Дольщику вышеуказанную Квартиру.

2. Новый Дольщик осведомлен относительно технического и правового состояния квартиры на момент подписания настоящего Соглашения и подтверждает отсутствие претензий в связи с этим.

3. Прежний Дольщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.1 Соглашения, не находятся под залогом, арестом, не обременены им другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

4. Подписанием настоящего Соглашения Застройщик дает свое согласие на указанную уступку прав и передачу обязанностей от Прежнего Дольщика Новому Дольщику.

5. Застройщик подтверждает, что Прежний Дольщик полностью произвел расчеты по Договору, связанные с оплатой цены, согласно пункту 2.1 Договора (за исключением пункта 5.2. Договора) в сумме 2696201,64 рублей (Два миллиона шестьсот девяносто шесть тысяч двести один рубль 64 копейки), НДС не облагается.

6. Стороны Соглашения подтверждают, что произведенные Прежним Дольщиком исполнение, платежи и расчеты по Договору засчитываются Застройщиком в качестве оплаты по Договору Новым Дольщиком, в связи, с чем исполненное Прежним Дольщиком не подлежит возврату ему Застройщиком. При этом если в результате проведения технической инвентаризации Квартиры уполномоченной организацией будет установлено, что фактическая общая площадь Квартиры больше либо меньше пределов допустимых п. 5.2. Договора, то Новый Дольщик и Застройщик до подписания акта приема-передачи Квартиры производят взаиморасчеты, в порядке, определенном в п. 5.2 Договора.

7. Прежний Дольщик обязуется передать Новому Дольщику оригинал Договора, а также документы, подтверждающие исполнение Прежним Дольщиком обязанностей по Договору, в соответствии с требованиями, установленными п. 2 ст. 385 ГК РФ.

8. С момента государственной регистрации настоящего Соглашения Прежний Дольщик утрачивает, а Новый Дольщик приобретает все права и обязанности в порядке статей 382 и 391 ГК РФ по указанному Договору и ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", а также в соответствии с иными нормами законодательства Российской Федерации, регулирующими соответствующие отношения.

9. Новый Дольщик не вправе уступать свои права и обязанности по Договору до момента полной оплаты Прежнему Дольщику суммы уступки прав требования по Договору, в соответствии с п. 11 настоящего Соглашения.

10. Расчеты между Новым Дольщиком и Прежним Дольщиком, связанные с уступкой Прежним Дольщиком Новому Дольщику прав требования по Договору будут осуществляться между ними в нижеуказанном порядке без участия Застройщика.

11. За уступку прав требований по Договору, указанных в п. 1 настоящего Соглашения, Новый Дольщик обязуется оплатить Прежнему Дольщику сумму в размере 2 900 418,6 (Два миллиона девятьсот тысяч четыреста восемнадцать) рублей 60 копеек (цена уступки), за счет собственных денежных средств в следующем порядке:

11.1. Новый Дольщик производит оплату Цены соглашения путем внесения платежей в соответствии с графиком финансирования, согласованном Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Соглашению, но не ранее регистрации настоящего Соглашения.

13. С момента государственной регистрации настоящего Соглашения, право требования, указанные в настоящем Соглашении, считаются находившимся в залоге (ипотеке) у Залогодержателя - Прежнего Дольщика на основании п. 5 ст. 5, п.2 ст.10 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Соглашения одновременно подлежит государственной регистрации обременение права требования в виде залога (ипотеки), возникающее на основании Договора залога прав требования от 28 декабря 2012 г. по Соглашению об уступке права и замены стороны по Договору № ПО/С/428-10-33 участия в долевом строительстве от 10.09.2012.

Залог прав требований действует до момента наступления наиболее раннего из следующих событий:

- полного исполнения Новым Дольщиком обязательства, предусмотренного п. 11.1. настоящего Соглашения;

- государственной регистрации права собственности Нового Дольщика на Квартиру;

В случае невыполнения Новым Дольщиком обязательства по оплате в сроки, предусмотренные Приложением №1 к настоящему Соглашению, при регистрации права собственности Нового Дольщика на Квартиру одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании договора

14. В случае уступки права требования, приобретенного по настоящему Соглашению, такая уступка совершается согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации) и осуществляется при условии письменного согласия Прежнего Дольщика, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Прежнему Дольщику Застройщиком или Новым Дольщиком. В этом случае Прежний Дольщик

оставляет за собой право потребовать полного досрочного исполнения обязательств по оплате цены уступки.

15. Настоящее Соглашение составлено и подписано в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента его регистрации.

Приложение № 1- График финансирования.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Застройщика: **ООО «Спутник»** ОГРН 1107847131688 ИНН/КПП 7802711890/780101001 199034, Санкт-Петербург, 18 Линия В.О., дом 5 Банковские реквизиты: р/счет 40702810200030000211 Филиал «Северо-Западный» ООО «БАНК ФИНИНВЕСТ» г. Санкт-Петербург к/с 30101810000000000865 БИК 044030865	**Прежний Дольщик:** **ООО «КВС»** ОГРН 1037808032569 ИНН/ КПП 7804168380/ 785050001 194292, Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, д.1, корп. 5 лит. А Банковские реквизиты: В филиале ОПЕРУ ОАО Банк ВТБ в Санкт-Петербурге г. Санкт- Петербург р/с 40702810880000002762, к/с 301 018 102 000 000 007 04 БИК 044030704 в Выборгский филиал ОАО «Банк Санкт-Петербург» г. Санкт-Петербург р/с 40702810570000000200, к/с 30101810900000000790, БИК 044030790 в Санкт-Петербургский филиал ОАО «Промсвязьбанк» г. Санкт-Петербург р/с40702810216000861201, к/с 30101810000000000920, БИК 044030920 Тел: (812) 448-99-39 Факс: (812) 336-51-93	**Новый Дольщик:** ОАО «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера - жилищное строительство» юридический адрес: адрес: 194021, город Санкт-Петербург, ул. Шателена, дом 26 А, помещение 1-Н, ОГРН 1047855067633ИНН: 7840303927, КПП:783501001, р/с №40701810837000000080 в ФИЛИАЛ ОПЕРУ ОАО БАНК ВТБ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ (Расчетный) (КПП 044030704 ,к/сч 30101810200000000704)
от Застройщика: /О.В. Захарова/	от Дольщика: /С.Д. Ярошенко/	От Нового Дольщика: /В.Е.Соловьев

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
к Соглашению об уступке прав
и замены стороны от 28 декабря 2012 года
по Договору № ПО/С/428-10-33 участия в долевом
строительстве от 10.09.2012

ГРАФИК ФИНАНСИРОВАНИЯ

№ п/п	В срок до*	Сумма к оплате, руб.
1	11.02.2013	2 900 418,6 (Два миллиона девятьсот тысяч четыреста восемнадцать рублей 60 копеек)

* - в случае, если на момент наступления даты исполнения обязательства по внесению платежа настоящее Соглашение по причинам, не зависящим от Прежнего Дольщика , не будет зарегистрировано, дата платежа автоматически переносится на ближайший рабочий день, следующий за днем государственной регистрации Соглашения.

ПОДПИСИ СТОРОН:

от Застройщика: _____ /О.В. Захарова/

от Прежнего Дольщика: _____ /Ященко С.Д./

от Нового Дольщика: _____ /Соловьев В.Е./


В настоящем документе прошито и
пронумеровано
4 лист 2
Председатель Правления
ОАО "УК
Соловьев

СОГЛАШЕНИЕ ОБ УСТУПКЕ ПРАВ И ЗАМЕНЫ СТОРОНЫ
по Договору № ПО/С/422-7-21 участия в долевом строительстве от 10.09.2012

г. Санкт-Петербург 31 января 2013 года

Общество с ограниченной ответственностью «Спутник», являющееся юридическим лицом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, зарегистрированное МИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу 26 апреля 2010 года – Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007717388, ОГРН 1107847131688, ИНН 7802711890/ КПП 780101001, новая редакция Устава утверждена Протоколом №1/2011 Общего собрания участников от 19 июля 2011 года, зарегистрирована МИФНС России №15 по Санкт-Петербургу 08 августа 2011 года – Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 78 №008313402, с изменениями, утвержденными протоколом №1/2012 от 31 января 2012 года, зарегистрированными МИФНС России №15 по Санкт-Петербургу 13 февраля 2012 года – Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 78 №008508599 место нахождения: 199034, Санкт-Петербург, 18-я линия, д. 5, в лице Гражданки РФ **Захаровой Ольги Владимировны**, паспорт гражданина РФ 40 09 980721 выдан 22.03.2010г. ТП №41 отдела УФМС по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Красносельском районе гор. Санкт-Петербурга, зарегистрированную по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский р-н, дер. Малое Карлино, дом № 18, корпус 1, кв.51, действующей на основании Доверенности №С-12/28 от 01.12.2012г., именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «КВС», являющееся юридическим лицом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, зарегистрированное ИМНС РФ по Калининскому району Санкт-Петербурга 19 мая 2003 года - Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 001033492, ОГРН 1037808032569, ИНН 7804168380/ КПП 785050001, Устав, утвержденный Общим собранием участников протоколом № 67 от 12.11.2012г., зарегистрированный МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 28 ноября 2012 года за государственным регистрационным номером 9127847848780, местонахождение: 194292, Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, д.1, корп. 5 лит. А, в лице Генерального директора Ярошенко Сергея Дмитриевича, пол мужской, 07.01.1975 года рождения, место рождения: Ленинград, паспорт гражданина РФ 40 04 № 457064, выдан 19.09.2003 г. Управлением внутренних дел Курортного района Санкт-Петербурга, код подразделения: 782-067, зарегистрирован: г. Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ш. Приморское, д. 284, кв. 45, действующего на основании Устава, именуемое далее **«Прежний дольщик»,** с другой стороны,

и **ОАО «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера - жилищное строительство»,** **в лице Председателя правления Соловьева Василия Евгеньевича, действующего на основании Устава,** **именуемый (-ая) в дальнейшем** именуемый(ая) в дальнейшем **«Новый Дольщик»** с третьей стороны, вместе именуемые «Стороны», подписали настоящее Соглашение об уступке прав и замены стороны по Договору № ПО/С/422-7-21 участия в долевом строительстве от 10.09.2012 (Далее - Соглашение) о нижеследующем:

1. Прежний Дольщик уступает все права и передает обязанности, вытекающие из договора № ПО/С/422-7-21 участия в долевом строительстве от 10.09.2012 года (Далее - Договор), Новому Дольщику, а Новый Дольщик принимает на себя все права и обязанности Прежнего Дольщика по указанному Договору на условиях определенных настоящим Соглашением.

С момента государственной регистрации настоящего Соглашения, Новый Дольщик становится стороной Договора – участником долевого строительства (по тексту Договора именуемой - Дольщик), по которому он принимает участие в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания, а также открытыми автостоянками и подземным паркингом, возводимого по строительному адресу: жилой комплекс со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания и подземной автостоянкой, возводимый по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., участок 7 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести), на земельном участке с кадастровым № 78:40:8341:25, площадью 29 356 кв.м., в объеме финансирования строительства **2-комн. квартиры на 6 этаже, строительные оси а/1-d/1; 1-13, условный № квартиры 7-21, проектной площадью 68,6кв.м.** далее именуемой «Квартира», а **Застройщик** по окончании строительства и получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязуется передать Новому Дольщику вышеуказанную Квартиру.

2. Новый Дольщик осведомлен относительно технического и правового состояния квартиры на момент подписания настоящего Соглашения и подтверждает отсутствие претензий в связи с этим.

3. Прежний Дольщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.1 Соглашения, не находятся под залогом, арестом, не обременены им другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

4. Подписанием настоящего Соглашения Застройщик дает свое согласие на указанную уступку прав и передачу обязанностей от Прежнего Дольщика Новому Дольщику.

5. Застройщик подтверждает, что Прежний Дольщик полностью произвел расчеты по Договору, связанные с оплатой цены, согласно пункту 2.1 Договора (за исключением пункта 5.2. Договора) в сумме **4237833,6 рублей (Четыре миллиона двести тридцать семь тысяч восемьсот тридцать три рубля 60 копеек),** НДС не облагается.

6. Стороны Соглашения подтверждают, что произведенные Прежним Дольщиком исполнение, платежи и расчеты по Договору засчитываются Застройщиком в качестве оплаты по Договору Новым Дольщиком, в связи, с чем исполненное Прежним Дольщиком не подлежит возврату ему Застройщиком. При этом если в результате проведения технической инвентаризации Квартиры уполномоченной организацией будет установлено, что фактическая общая площадь Квартиры больше либо меньше пределов допустимых п. 5.2. Договора, то Новый Дольщик и Застройщик до подписания акта приема-передачи Квартиры производят взаиморасчеты, в порядке, определенном в п. 5.2 Договора.

7. Прежний Дольщик обязуется передать Новому Дольщику оригинал Договора, а также документы, подтверждающие исполнение Прежним Дольщиком обязанностей по Договору, в соответствии с требованиями, установленными п. 2 ст. 385 ГК РФ.

8. С момента государственной регистрации настоящего Соглашения Прежний Дольщик утрачивает, а Новый Дольщик приобретает все права и обязанности в порядке статей 382 и 391 ГК РФ по указанному Договору и ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", а также в соответствии с иными нормами законодательства Российской Федерации, регулирующими соответствующие отношения.

9. Новый Дольщик не вправе уступать свои права и обязанности по Договору до момента полной оплаты Прежнему Дольщику суммы уступки прав требования по Договору, в соответствии с п. 11 настоящего Соглашения.

10. Расчеты между Новым Дольщиком и Прежним Дольщиком, связанные с уступкой Прежним Дольщиком Новому Дольщику прав требования по Договору будут осуществляться между ними в нижеуказанном порядке без участия Застройщика.

11. За уступку прав требований по Договору, указанных в п. 1 настоящего Соглашения, Новый Дольщик обязуется оплатить Прежнему Дольщику сумму в размере **4 527 600 (Четыре миллиона пятьсот двадцать семь тысяч шестьсот рублей 00 копеек)** рублей, за счет собственных денежных средств в следующем порядке:

11.1. Новый Дольщик производит оплату Цены соглашения путем внесения платежей в соответствии с графиком финансирования, согласованном Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Соглашению.

12. С момента государственной регистрации настоящего Соглашения, право требования, указанные в настоящем Соглашении, считаются находившимся в залоге (ипотеке) у Залогодержателя - Прежнего Дольщика на основании п. 5 ст. 5, п.2 ст.10 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Соглашения одновременно подлежит государственной регистрации обременение права требования в виде залога (ипотеки), возникающее на основании Договора залога прав требования от 31 января 2013 г. по Соглашению об уступке права и замены стороны по Договору **№ ПО/С/422-7-21** участия в долевом строительстве от **10.09.2012.**

Залог прав требований действует до момента наступления наиболее раннего из следующих событий:

- полного исполнения Новым Дольщиком обязательства, предусмотренного п. 11.6. настоящего Соглашения;
- государственной регистрации права собственности Нового Дольщика на Квартиру;

В случае невыполнения Новым Дольщиком обязательства по оплате в сроки, предусмотренные Приложением №1 к настоящему Соглашению, при регистрации права собственности Нового Дольщика на Квартиру одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании договора

13. В случае уступки права требования, приобретенного по настоящему Соглашению, такая уступка совершается согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации) и осуществляется при условии письменного согласия Прежнего Дольщика, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Прежнему Дольщику Застройщиком или Новым Дольщиком. В этом случае Прежний Дольщик оставляет за собой право потребовать полного досрочного исполнения обязательств по оплате цены уступки.

14. Настоящее Соглашение составлено и подписано в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента его регистрации.

Приложение № 1- График финансирования.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: **ООО «Спутник»** ОГРН 1107847131688 ИНН/КПП 7802711890/780101001 199034, Санкт-Петербург, 18 Линия В.О., дом 5 Банковские реквизиты: р/счет 40702810200030000211 Филиал «Северо-Западный» ООО «БАНК ФИНИНВЕСТ» г. Санкт-Петербург к/с 30101810000000000865 БИК 044030865	**Прежний Дольщик:** **ООО «КВС»** ОГРН 1037808032569 ИНН/ КПП 7804168380/ 785050001 194292, Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, д.1, корп. 5 лит. А Банковские реквизиты: В филиале ОПЕРУ ОАО Банк ВТБ в Санкт-Петербурге г. Санкт- Петербург р/с 40702810880000002762, к/с 301 018 102 000 000 007 04 БИК 044030704 в Выборгский филиал ОАО «Банк Санкт-Петербург» г. Санкт- Петербург р/с 40702810570000000200, к/с 30101810900000000790, БИК 044030790 в Санкт-Петербургский филиал ОАО «Промсвязьбанк» г. Санкт-Петербург р/с40702810216000861201, к/с 30101810000000000920, БИК 044030920 Тел: (812) 448-99-29 Факс: (812) 336-51-63	**Новый дольщик** ОАО «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера - жилищное строительство» юридический адрес: адрес: 194021, город Санкт-Петербург, ул. Шателена, дом 26 А, помещение 1-Н, ОГРН 1047855067633ИНН: 7840303927, КПП:783501001, р/с №40701810837000000080 в ФИЛИАЛ ОПЕРУ ОАО БАНК ВТБ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ (Расчетный) (КПП 044030704 ,к/сч 30101810200000000704)
от Застройщика: _____/О.В. Захарова/	Генеральный директор _____/С.Д. Ярошенко/	Председатель правления _____ /В.Е. Соловьев/

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
к Соглашению об уступке прав
и замены стороны от 31 января 2013 года
по Договору № ПО/С/422-7-21
участия в долевом строительстве от 10.09.2012

ГРАФИК ФИНАНСИРОВАНИЯ

№ п/п	В срок до*	Сумма к оплате, руб.
1	04.03.2013	4 527 600 (Четыре миллиона пятьсот двадцать семь тысяч шестьсот рублей 00 копеек)

* - в случае, если на момент наступления даты исполнения обязательства по внесению платежа настоящее Соглашение по причинам, не зависящим от Прежнего Дольщика , не будет зарегистрировано, дата платежа автоматически переносится на ближайший рабочий день, следующий за днем государственной регистрации Соглашения.

ПОДПИСИ СТОРОН:

от Застройщика: Генеральный директор ООО «КВС» Председатель правления

_____/О.В. Захарова/ _____/Ярошенко С.Д./ _____/ В.Е. Соловьев

РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТОВ

Адрес (местоположение) объекта:	г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., уч.7 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести)

ХАРАКТЕРИСТИКА ДОМА

Срок сдачи	III кв. 2013 года	Канализация	есть
Материал стен дома:	кирпично-монолитный	Отопление	есть
Число этажей	22	Водоснабжение	есть
Лифт	есть	Наличие паркинга	есть
Мусоропровод	есть	Состояние подъезда	отличное
Электроосвещение	медная электропроводка	Окна	стеклопакеты

ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИРЫ

Количество комнат:	1	Санузел	совмещенный
Этаж оцениваемой квартиры:	17	Лоджия/балкон	лоджия
Площадь проектная, кв.м.	40,18	Входная дверь	металлическая
Площадь жилая, кв.м.	14,42	Состояние вентиляционной шахты	хорошее
Площадь 1 комнаты, кв.м.	14,42	Плита	электрическая
Площадь 2 комнаты, кв.м.	-	Ориентация окон	улица
Площадь 3 комнаты, кв.м.	-	Особенности планировки	простая
Площадь, кухни, кв.м.	12,08	Отделка квартиры	чистовая отделка
Площадь ванны, санузла, кв.м.	3,85		

ХАРАКТЕРИСТИКА КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ

Элементы	Описание
Полы	Полы во всех помещениях стяжка из ЦПР, по проекту
Стены	Стены монолитные железобетонные - без затирки
Потолок	Потолки монолитные железобетонные - без затирки
Окна	Оконные блоки - металлопластиковые, по проекту, фурнитура выдается после заселения
Двери	Дверь входная металлическая
Элементы	Описание
Водоснабжение, сантехника, канализация	Водоснабжение - магистральные стояки холодной и горячей воды с отсеченными кранами на квартиру. Счетчики холодной и горячей воды выдаются поссле заселения. Канализация - магистральные стояки с тройниками и заглушками в санузлах
Отопление	Отопление - водяное, радиаторы по проекту
Электрооборудование	Электроснабжение - разводка проводки по квартире с установкой квартирного щитка с групповыми автоматическими выключателями; вартирный электросчетчик; электроустановочные изделия по типовому проекту

1. Затратный подход

Определение восстановительной стоимости

При определении стоимости оцениваемого объекта используются относительные показатели, отражающие стоимости затрат на строительство объекта жилого фонда.

Таким относительным показателем может являться стоимость одного 1 кв.м. общей площади жилых домов по о

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

Стоимость единицы измерения (1 кв.м.) оцениваемого объекта составит: **58323 руб.**

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

№ п/п	Наименование коэффициента	Имеет (+) / не имеет (-)	К
ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА			
1	СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА		1,05
	а) социальные услуги удалены	-	
	б) частичные присутствие	+	
	в) присутствие всех социальных услуг	-	
2	УДАЛЕННОСТЬ ОТ ЦЕНТРА		1,03
	а) удаленные от центра районы	-	
	б) районы, примыкающие к центру	+	
	в) центр	-	
3	ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ		1,03
	а) трамвай	-	
	б) троллейбус	-	
	в) автобус	-	
	г) все виды транспорта	+	
№ п/п	Наименование коэффициента	Имеет (+) / не имеет (-)	К
ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА			
4	РАССТОЯНИЕ ДО ОСТАНОВКИ, м		1,03
	а) далее 500	-	
	б) в пределах 500	-	
	в) в пределах 100	+	
5	ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА		1,05
	а) загазованность выше нормы	-	
	б) загазованность в норме	+	
6	ШУМОВОЙ МЕШОК		1,00
	а) выше уровня ПДУ	-	
	б) в пределах нормы ПДУ	+	
7	АВТОСТОЯНКА		1,03
	а) цоколь	-	
	б) паркинг	+	
ХАРАКТЕРИСТИКА ДОМА			
8	ГОД ПОСТРОЙКИ, лет		1,03
	а) более 25	-	
	б) 15-25	-	
	в) 10-15	-	
	г) 5-10	-	
	д) 5	-	
	е) на момент оценки	+	
9	МАТЕРИАЛ СТЕН		1,00
	а) панельный (крупноблочный)	-	
	б) кирпич	+	
10	СЕРИЯ ДОМА		1,03
	а) "хрущевка"	-	
	б) улучшенная	+	
	в) обычная	-	
11	ПЛОЩАДЬ КУХНИ		1,00
	а) до 8 м	+	
	б) более 8 м	-	
12	ОТОПЛЕНИЕ		1,00
	а) центральное	+	
	б) индивидуальное	-	

13	ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ		1,00
	а) центральное	+	
	б) титан	-	
	в) колонка	-	
	г) центральное и колонка	-	
14	ЭЛЕКТРИЧЕСТВО		1,00
	а) есть	+	
	б) нет	-	
15	СОСТОЯНИЕ ВЕНТИЛЯЦИИ		1,00
	а) хорошее	+	
	б) удовлетворительное	-	
	в) неудовлетворительное	-	
16	СОСТОЯНИЕ ПОДВАЛА		1,00
	а) хорошее	+	
	б) удовлетворительное	-	
	в) неудовлетворительное	-	
17	СОСТОЯНИЕ ЧЕРДАКА		1,00
	а) хорошее	+	
	б) удовлетворительное	-	
	в) неудовлетворительное	-	
18	СОСТОЯНИЕ ДВОРА		1,00
	а) хорошее	+	
	б) удовлетворительное	-	
	в) неудовлетворительное	-	

ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИРЫ			
19	ЭТАЖ		1,03
	а) первый	-	
	б) средний	+	
	в) последний	-	
20	ПЛАНИРОВКА КОМНАТ		1,00
	а) изолированная	+	
	б) смешанные	-	
	в) смежные	-	
21	ВЫСОТА ПОТОЛКА, м		1,00
	а) до 3	+	
	б) свыше 3	-	
22	САНУЗЕЛ		1,00
	а) смежный	-	
	б) раздельный	+	
23	ВАННАЯ		1,00
	а) в кафеле	-	
	б) чистовая отделка	+	
24	БАЛКОН ИЛИ ЛОДЖИЯ		1,01
	а) отсутствие балкона (веранды)	-	
	б) балкон	-	
	в) лоджия	+	
	г) веранда	-	
25	ВХОДНЫЕ ДВЕРИ		1,00
	а) деревянные	+	
	б) дерматин, утепленные	-	
	в) металлические	-	
26	ОСВЕЩЕННОСТЬ, %		1,00
	а) 100	+	

	б) затененность до 30	-	
	в) затененность до 50	-	
27	ПРЕСТИЖНОСТЬ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ		1,00
	а) высокая	-	
	б) средняя	+	
	в) низкая	-	
28	СОСТОЯНИЕ КВАРТИРЫ		1,00
	а) новая	+	
	б) хорошее	-	
	в) требуется косметический ремонт	-	
	г) требуется капитальный ремонт	-	
29	ОТДЕЛКА КВАРТИРЫ		1,00
	а) без отделки	+	
	б) чистовая отделка	-	
		Итоговый коэффициент	1,20

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

58323 x 1,20 = 69 714 руб.

Полная восстановительная стоимость оцениваемого объекта составит:

69 714 x 40,2 = **2 801 000** **руб.**

Определение величины износа

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

Величина физического износа рассчитывается по следующей формуле:

$$Фзд = (\sum_{i=1}^{n} Фкi * Li),$$

где Фзд – физический износ здания (%);

Фкi – физический износ отдельных конструктивных элементов (%);

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

n – число отдельных конструкций и элементов.

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

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта с учетом износов составит:

2 801 000,00 x (1 - 0 / 100) = 2 801 000 руб. (без учета НДС)

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

2 801 000 **Два миллиона восемьсот одна тысяча рублей**

2. Сравнительный подход

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

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Назначение	1 ком. кв.	1 ком. кв.	1 ком. кв.
2	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение
3	Время прод./предл.	июль 2016 г.	июль 2016 г.	июль 2016 г.
4	Права собственности	строящийся дом	строящийся дом	строящийся дом

5	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
6	Местоположение (район)	Красносельский	Красносельский	Красносельский
7	Адрес	Ленинский пр. 6	Ленинский пр. 6	Ленинский пр. 6
8	Привлекательность местоположен.	средняя	низкая	средняя
9	Транспортная доступность	средняя	средняя	средняя
10	Год постройки	III кв. 14	III кв. 14	II кв. 14
11	Материалы стен дома	К/М	К/М	К/М
12	Этаж/этажность	22	22	22
13	Площадь общая, кв.м.	46,5	41,4	41,5
14	Площадь кухни, кв.м.	12,8	12,7	11,5
15	Тип планировки	стандартная	стандартная	стандартная
16	Балкон/лоджия	нет данных	нет данных	нет данных
17	Отделка квартиры	чистовая отделка	чистовая отделка	чистовая отделка
18	Состояние квартиры	строящийся дом	строящийся дом	строящийся дом
19	Санузел	Р	С	Р
20	Цена, руб.	3 445 000	3 070 000	3 500 000
21	Цена за 1 кв.м., руб.	74 166	74 119	84 337
22	Источник информации	www.emls.ru	www.emls.ru	www.emls.ru

Внесение корректировок цен аналогов:

№ п/п	Корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Цена за 1 кв.м., руб.	74 166	74 119	84 337
2	Перевод цены предложения в цену сделки,%	0,0	0,0	0,0
3	Скорректированная цена, 1 кв.м. (01+(02/100)), руб.	74 166	74 119	84 337
4	Время прод./предл., %	0,0	0,0	0,0
5	Скорректированная цена, 1 кв.м. (03+(04/100)), руб.	74 166	74 119	84 337
6	Имущественные права	0,0	0,0	0,0
7	Скорректированная цена, 1 кв.м. (05+(06/100)), руб.	74 166	74 119	84 337
8	Условия финансирования	0,0	0,0	0,0
9	Скорректированная цена, 1 кв.м. (07+(08/100)), руб.	74 166	74 119	84 337
10	Местоположение (коэф.)	0,00	0,00	0,00
11	Скорректированная цена, 1 кв.м. (09х(10/100)), руб.	74 166	74 119	84 337
12	Транспортная доступность (коэф.)	0,00	0,00	0,00
13	Скорректированная цена, 1 кв.м. (11+(12/100), руб.	74 166	74 119	84 337
14	Материалы стен дома, %	0,0	0,0	0,0
15	Скорректированная цена, 1 кв.м. (13+(14/100)), руб.	74 166	74 119	84 337
16	Этаж, %	0,0	0,0	0,0
17	Скорректированная цена, 1 кв.м. (15+(16/100)), руб.	74 166	74 119	84 337
18	Площадь, %	0,0	0,0	0,0
19	Скорректированная цена, 1 кв.м. (17+(18/100)), руб.	74 166	74 119	84 337

20	Планировка, %	0,0	0,0	0,0
21	Скорректированная цена, 1 кв.м. (21+(22/100)), руб.	74 166	74 119	84 337
22	Балкон/лоджия, %	0,0	0,0	0,0
23	Скорректированная цена, 1 кв.м. (23+(24/100)), руб.	74 166	74 119	84 337
24	Отделка, %	0,0	0,0	0,0
25	Скорректированная цена, 1 кв.м. (25+(26/100)), руб.	74 166	74 119	84 337
26	Состояние, %	0,0	0,0	0,0
27	Скорректированная цена, 1 кв.м. (27+(28/100)), руб.	74 166	74 119	84 337
28	Срок сдачи, %	-5,0	-5,0	-5,0
29	Скорректированная цена, 1 кв.м. (29+(30/100)), руб.	70 457	70 413	80 120
30	Суммарная корректировка (35/1)	0,950	0,950	0,950
31	Вес	2	3	1
32	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб.	**72 046**		

Объяснение
корректировок:

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

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

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

Корректировка на время продажи/предложения

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

Корректировка на имущественные права

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

Корректировка на условия финансирования

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

Корректировка на местоположение

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

Корректировка на транспортную доступность

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

Корректировка на материалы стен дома

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

Корректировка на
этаж

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

Корректировка на площадь квартиры

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

Корректировка на высоту потолка

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

Корректировка на отделку квартиры

Данной корректировки не требует ни один аналог.

Корректировка на состояние квартиры

Данной корректировки не требует ни один аналог.

Корректировка на срок сдачи
Введена понижающая корректировка -5%

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

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

72 046 x 40,2 = 2 895 000 руб.

округленно:

2 895 000 Два миллиона восемьсот девяносто пять тысяч рублей

3. Доходный подход

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