



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

Телефон / Факс: (812) 622-12-15  
e-mail: [apr@ecrona.spb.ru](mailto:apr@ecrona.spb.ru)

---

# **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ**

**имущественных прав  
по обязательствам из соглашений об уступке  
права требования по договорам участия в долевом  
строительстве жилого комплекса по адресу:**

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

**ЗАКАЗЧИК**

**ПАО «УК «Арсатера» «Д.У.» ЗПИФ  
недвижимости «Арсатера – жс»**

**ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

**05 апреля 2017 года**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА**

**05 апреля 2017 года**

**ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА**

**№ 280**

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

**2017**

**Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав по обязательствам из соглашений об уступке права требования по договорам участия в долевом строительстве по состоянию на 05 апреля 2017 года**

**Сопроводительное письмо**

Оценщиком Толмачевым А.В., заключившим трудовой договор с ООО «Эккона-Оценка» и в соответствии с Заданием на оценку № 280 от 05 апреля 2017 года к договору № 01/06 от 06.06.2005г., заключенным между ООО «Эккона-Оценка» и ПАО "Управляющая компания "Арсатера" "Д. У." Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Арсатера – 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 отдельно, 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 05 апреля 2017 года составляет:

Адрес объекта	Номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь квартиры, кв.м.	Этаж	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., уч.7 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести)	6-3	1	43,8	2	2 705 000

Адрес объекта	Номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь квартиры, кв.м.	Этаж	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., уч.7 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести)	1-9	1	41,21	3	2 550 000
<b>ИТОГО</b>					<b>5 255 000</b>

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**  
**ООО «Эккона – Оценка»**

**Кивисепп Б.В.**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>5</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>6</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>7</b>
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....</b>	<b>8</b>
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>9</b>
<b>6. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>11</b>
<b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>12</b>
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
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>19</b>
8.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ .....	20
8.2 СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА .....	23
<b>9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>29</b>
<b>10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ .....</b>	<b>30</b>
10.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	30
10.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	31
10.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	31
<b>11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>34</b>
<b>12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ .....</b>	<b>36</b>
<b>13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:.....</b>	<b>38</b>
Нормативные материалы .....	38
Методические материалы .....	38
Источники общей информации .....	38
<b>14. ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>39</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<b>I Общая информация об объектах оценки</b>			
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 № 6-3	43,8		
Квартира № 1-9	41,21		
Текущее использование	Жилое		
Текущее состояние	Квартиры в строящемся доме		
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 280 от 05 апреля 2017 года к договору № 01/06 от 06.06.2005г., об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд		
Дата проведения оценки	05 апреля 2017 года		
Дата составления отчета	05 апреля 2017 года		
Оцениваемые права	Права требования на вновь создаваемые объекты		
Обременения, сервитуты	Не зарегистрированы		
Наиболее эффективное использование	Жилое		
<b>II Результаты оценки</b>			
Наименование объекта	Результат оценки, полученный при применении <b>затратного</b> подхода, руб.	Результат оценки, полученный при применении <b>сравнительного</b> подхода, руб.	Результат оценки, полученный при применении <b>доходного</b> подхода, руб.
Квартира № 6-3	2 919 000	2 491 000	Не применялся
Квартира № 1-9	2 747 000	2 344 000	Не применялся
<b>III Итоговая величина стоимости</b>			
Объект	<b>Итоговая величина</b> рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки, руб.		
Квартира № 6-3	2 705 000		
Квартира № 1-9	2 550 000		
<b>ИТОГО:</b>	<b>5 255 000</b>		
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)
<b>Площадь объектов оценки, кв.м.</b>	
Объект	Общая проектная площадь, кв.м.
Квартира № 6-3	43,8
Квартира № 1-9	41,21
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	05 апреля 2017 года
Срок проведения оценки	05 апреля 2017 года
Документы, использованные в процессе оценки	Соглашения об уступке прав и замены сторон

**3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

<b>Заказчик</b>	
Организационно-правовая форма	Публичное акционерное общество
Полное наименование	Публичное 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
<b>Оценщик</b>	
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/776/00112/6 дата выдачи 10 октября 2016 года, срок действия полиса с 11 октября 2016 г. по 10 октября 2017г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2004 года
<b>Юридическое лицо, с которым Оценщики заключили трудовой договор</b>	
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/776/00113/6 дата выдачи 10 октября 2016 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 неправомерных 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<sup>1</sup> – 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;

<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup>

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».

---

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 209, принят Государственной Думой 21 октября 1994 года.

## 6. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

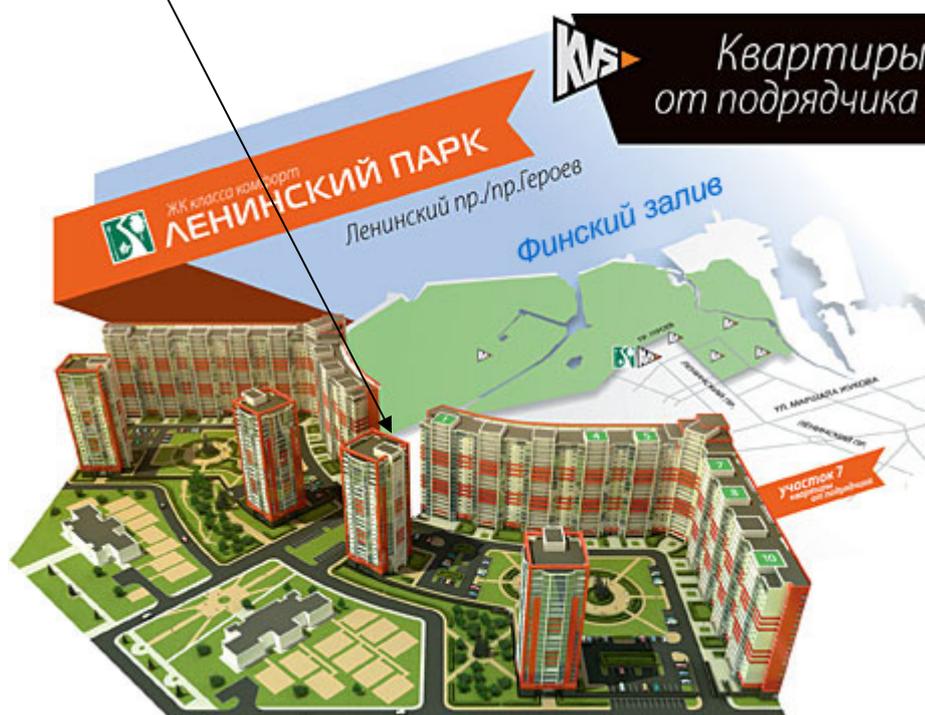
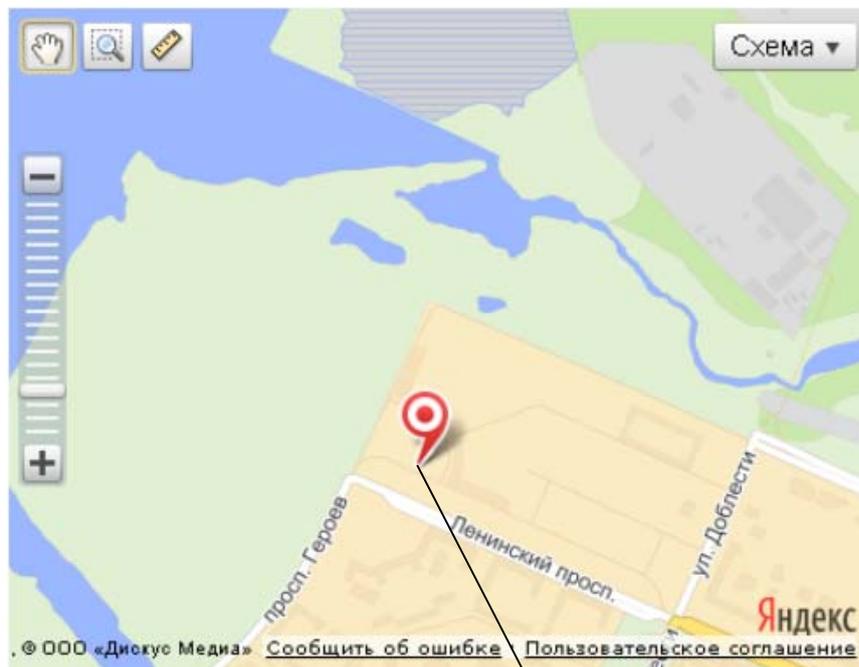
- 1 Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
- 2 Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:
  - Осмотр объекта оценки: на данном этапе Оценщик осматривает объект оценки.
  - Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были 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 приводятся 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 № 280 от 05 апреля 2017 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 после 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; квартирный 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, Александринский.

- 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, ППП 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 RENAУ, 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

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП в сентябре показал отрицательную динамику, составив -0,2 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля. В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г.

ВВП снизился на 0,7 %, за девять месяцев – на 0,7 % г/г.

В сентябре ситуация в промышленном производстве ухудшилась. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства после августовского роста (0,3 % м/м) вновь вышел в область отрицательных значений (-0,2 % м/м). Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,4 % м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост (0,2 % м/м), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил 0,1 % м/м.

В секторе промежуточного спроса в сентябре сократился рост в отраслях лесопромышленного комплекса, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, стагнация - в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в сентябре сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий и кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования.

Индекса производства продукции сельского хозяйства с исключением сезонности в сентябре 2016 г. составил -0,5 % м/м.

Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» продолжил снижение (-0,9 % м/м).

В сентябре 2016 г. безработица осталась на уровне августа – 5,2 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора – 5,5 % от рабочей силы).

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в сентябре, по предварительным данным, выросла на 0,1 % (по уточненным данным в августе сезонно очищенный рост составил 1,1 % вместо снижения на 0,7 % по предварительным данным).

После снижения на 1,1 % м/м в августе 2016 г. динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора в сентябре вернулась в область положительных значений: рост составил 1,5 % м/м.

На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2016 года продемонстрировал рост на 0,1 % м/м.

После двухмесячного роста по 0,2 % м/м платные услуги с исключением сезонного фактора в сентябре сократились на 0,9 % м/м.

Экспорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США (23,6 % г/г).

Импорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на 4,4 % г/г).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, снизившись на 46,6 % г/г.

В сентябре инфляция составила 0,2 %, с начала года – 4,1 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %, с начала года – 10,4 %).

## Основные показатели развития экономики (прирост в %, г/г)\*

	2015 год		2016 год			
	сент.	январь-сент.	август	сент.	сент. (с искл. сезон. и факт., к пред. п-ду) <sup>1)</sup>	январь-сент.
ВВП <sup>1)</sup>	-3,9	-3,7	0,2	-0,7	-0,2	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,6	10,4	0,0	0,2		4,1
Промышленное производство <sup>3)</sup>	-3,7	-3,2	0,7	-0,8	-0,2	0,3
Обрабатывающие производства	-5,4	-5,2	0,1	-1,6	-0,4	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	3,1	1,8	5,9 <sup>4)</sup>	1,7	-0,5	3,0
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-8,6	-8,4	-2,0	-4,2	-0,9	-4,4
Ввод в действие жилых домов	-5,3	7,9	6,5	-3,6		-5,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>5)</sup>	-6,1 <sup>6)</sup>	-4,2 <sup>6)</sup>	-8,2	-2,8	1,5	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-11,4	-9,1	2,7 <sup>4)</sup>	2,8 <sup>5)</sup>	0,1	0,4 <sup>7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32911	33078	35405 <sup>4)</sup>	36115 <sup>5)</sup>		35750 <sup>5)</sup>
Уровень безработицы	5,2	5,5	5,2	5,2	5,5	5,6
Оборот розничной торговли	-10,7	-8,9	-5,1	-3,6	0,1	-5,4
Объем платных услуг населению	-2,5 <sup>6)</sup>	-1,8 <sup>6)</sup>	1,9 <sup>4)</sup>	-1,2	-0,9	-0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	26,3	260,4	23,3	25,0 <sup>7)</sup>		199,0 <sup>7)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,8	142,1	18,4	17,7 <sup>7)</sup>		135,9 <sup>7)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,7	54,4	43,7	44,2		39,7

Индекс промышленного производства снизился в сентябре на 0,8 % г/г, по итогам девяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % г/г. Добыча полезных ископаемых в сентябре продолжает показывать положительные темпы (2,1 % г/г), за девять месяцев – рост на 2,4 % г/г. Обрабатывающие производства резко снизились в сентябре (-1,6 % г/г), снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,4 % в сентябре и на 0,7 % в январе-сентябре г/г.

	1 кв.	1 пол.	июл.	авг.	сент.	9 мес.
<b>Производство – всего, % г/г</b>	-0,6	0,4	-0,3	0,7	-0,8	0,3
Добыча полезных ископаемых	3,4	2,6	1,8	1,8	2,1	2,4
Обрабатывающие производства	-3,1	-0,9	-1,5	0,1	-1,6	-0,9
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	0,6	0,4	0,8	1,3	1,4	0,7

Источник: Росстат

В сентябре 2016 г. темпы добычи нефти восстановились до 1,9 % г/г. Данные Минэнерго России немного консервативнее, хотя и подтверждают эту динамику: по ним рост добычи в сентябре составил 1,6 % г/г, а ежесуточная добыча составила 10,85 млн. баррелей в сутки.

<b>ТЭК, %, г/г</b>	<b>сентябрь</b>	<b>январь-сентябрь</b>
Всего	2,3	2,6
Нефть добытая	1,9	2,4
Газ горючий природный	6,5	-0,8
Уголь	0,2	6,0
Электроэнергия	1,8	1,2
Тепловая энергия	4,2	0,4

Добыча газа горючего природного (далее – газ), по данным Росстата, в сентябре 2016 г. выросла на 6,5 % г/г до 44,2 млрд. куб. м, но за январь-сентябрь динамика все еще отрицательна (-0,8 % г/г). Рост был ожидаем в связи с началом отопительного сезона, увеличение поставок наблюдалось как на внутренний рынок и в страны СНГ, так и в страны Европы.

Добыча угля в сентябре увеличилась на 0,2 %, за девять месяцев – на 6,0 % г/г.

В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды присутствует положительная динамика (прирост на 0,7 % за январь-сентябрь 2016 г.), в то же время сезонно очищенный показатель третий месяц подряд показывает отрицательные значения. По данным Системного оператора ЕЭС, потребление электроэнергии по итогам сентября в целом по России показало рост, увеличившись на 1,7 % г/г, за девять месяцев 2016 года рост составил 1,1% г/г. Данные Росстата практически аналогичны – 1,8 % и 1,2 % соответственно.

В обрабатывающих производствах в сентябре наблюдалась следующая динамика:

Производство кокса и нефтепродуктов, традиционно занимающее значительную долю в обрабатывающей промышленности (около 15 %), снизилось на 1,7% в сентябре и на 3,4 % по итогам девяти месяцев.

### **Выводы**

- ВВП снизился на 0,7 %, за девять месяцев – на 0,7 % г/г.
- В сентябре ситуация в промышленном производстве ухудшилась. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства после августовского роста (0,3 % м/м) вновь вышел в область отрицательных значений (-0,2 % м/м). Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,4 % м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост (0,2 % м/м), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил 0,1 % м/м.
- В секторе промежуточного спроса в сентябре сократился рост в отраслях лесопромышленного комплекса, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, стагнация - в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.
- Из потребительских отраслей в сентябре сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий и кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.
- В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования.

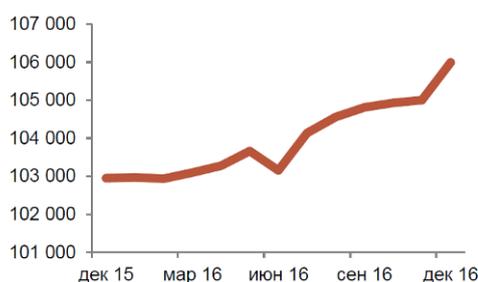
- Индекса производства продукции сельского хозяйства с исключением сезонности в сентябре 2016 г. составил -0,5 % м/м.
- Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» продолжил снижение (-0,9 % м/м).
- В сентябре 2016 г. безработица осталась на уровне августа – 5,2 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора – 5,5 % от рабочей силы).
- Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в сентябре, по предварительным данным, выросла на 0,1 % (по уточненным данным в августе сезонно очищенный рост составил 1,1 % вместо снижения на 0,7 % по предварительным данным).
- После снижения на 1,1 % м/м в августе 2016 г. динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора в сентябре вернулась в область положительных значений: рост составил 1,5 % м/м.
- На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2015 года продемонстрировал рост на 0,1 % м/м.
- После двухмесячного роста по 0,2 % м/м платные услуги с исключением сезонного фактора в сентябре сократились на 0,9 % м/м.
- Экспорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США (23,6 % г/г).
- Импорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на 4,4 % г/г).
- Положительное сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, снизившись на 46,6 % г/г.
- В сентябре инфляция составила 0,2 %, с начала года – 4,1 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %, с начала года – 10,4 %).

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

## 8.2 СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

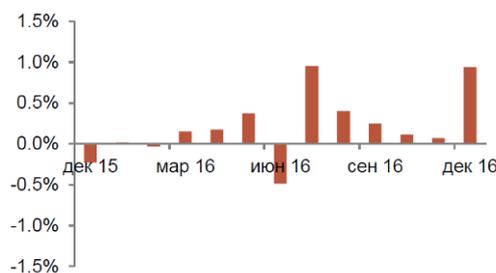
За минувший 2016 год изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило 3%, это 3038 тыс. руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения в декабре 2016 года составил 106 тыс. руб. за кв. м.

Цена, руб./кв. м



© По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюллетень Недвижимости»

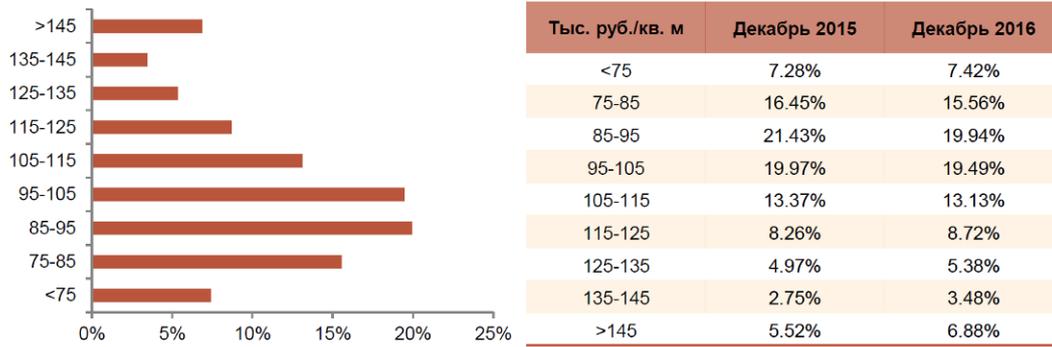
Изменение цены, % к предыдущему месяцу



© По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюллетень Недвижимости»

Доля объектов, цена которых меньше 85 тыс. руб. за кв. м, составила в декабре 2016 года 23% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимает диапазон цены от 85 до 105 тыс. руб. за кв. м, это 39,4% от объема выставленных на продажу квартир. Диапазон стоимости квадратного метра от 105 до 125 тыс. руб. занимает 21,9%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 125 тыс. руб. за кв. м, составляет 15,7% от всего предложения.

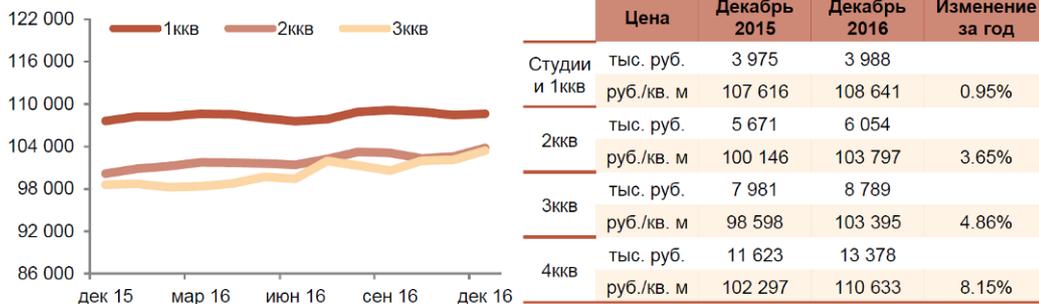
Распределение цены (тыс. руб./кв. м), % от общего объема



© По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюллетень Недвижимости»

В среднем по вторичному рынку цена предложения на однокомнатные квартиры повысилась за минувший год на 1%, на двухкомнатные повысилась на 3,7%. Трехкомнатные квартиры подорожали на 4,9%. Средние цены предложения на конец декабря 2016 года составили на студии и однокомнатные квартиры 4 млн руб., на двухкомнатные – 6,1 млн руб., на трехкомнатные – 8,8 млн руб.

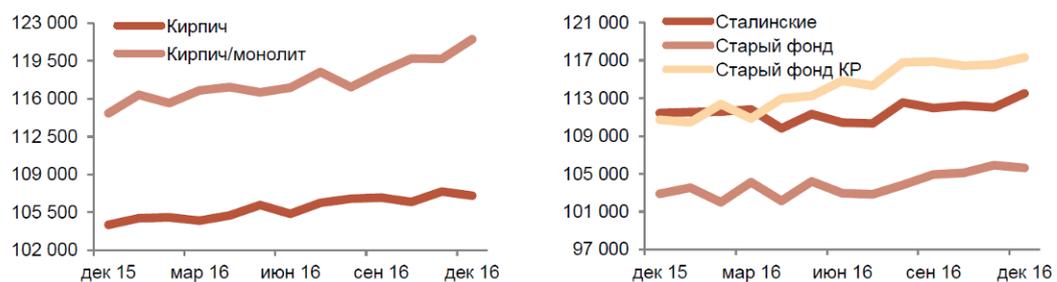
Цена по типу квартиры, руб./кв. м



© По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюллетень Недвижимости»

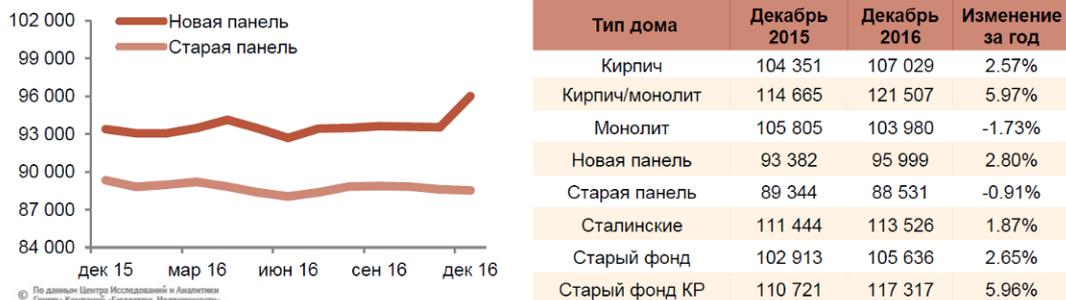
По типу дома на вторичном рынке квартир за прошедший год больший процент изменения цены квадратного метра показали квартиры в кирпично-монолитных домах. Наименьший процент изменения продемонстрировали квартиры в домах типа «старая панель».

Цена по типу дома, руб./кв. м



© По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюллетень Недвижимости»

© По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюллетень Недвижимости»



© По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюллетень Недвижимости»

За прошедший год самый большой процент изменения средней цены предложения на вторичном рынке показали двухкомнатные квартиры в домах старого фонда с капитальным ремонтом. Изменение составило 8%. Самыми дорогими по стоимости квадратного метра

являются однокомнатные квартиры в домах старого фонда с капитальным ремонтом. Цена квартир составляет 129,7 тыс. руб. за кв. м (в среднем 5,5 млн руб. за квартиру). Самыми дешевыми вариантами остаются трехкомнатные квартиры группы домов «старая панель»: на конец декабря 2016 года средняя цена предложения составила 81,2 тыс. руб. за кв. м (5,1 млн руб. за квартиру).

*Цена по типу дома и типу квартиры, руб./кв. м*

<i>Студии и однокомнатные квартиры</i>				<i>Двухкомнатные квартиры</i>			
Тип дома	Тыс. руб.	Руб./кв. м	Изменение за год	Тип дома	Тыс. руб.	Руб./кв. м	Изменение за год
Кирпич	3 860	106 923	-0.8%	Кирпич	5 952	104 744	3.3%
Кирпич/монолит	4 408	118 039	5.7%	Кирпич/монолит	7 969	118 739	6.2%
Монолит	4 036	107 526	-0.4%	Монолит	6 563	103 751	0.5%
Новая панель	3 743	103 035	3.1%	Новая панель	4 982	93 311	0.7%
Сталинские	4 081	111 070	-6.3%	Сталинские	6 512	113 344	-0.7%
Старая панель	3 335	98 884	-2.1%	Старая панель	4 189	87 669	-0.3%
Старый фонд	4 588	118 736	-6.4%	Старый фонд	6 470	109 329	1.5%
Старый фонд КР	5 532	129 736	4.3%	Старый фонд КР	8 418	123 896	8.0%

*Трехкомнатные квартиры*

Тип дома	Тыс. руб.	Руб./кв. м	Изменение за год
Кирпич	8 502	102 948	0.2%
Кирпич/монолит	13 539	128 543	6.7%
Монолит	8 249	95 542	-6.5%
Новая панель	6 491	89 975	2.2%
Сталинские	8 867	108 486	2.4%
Старая панель	5 079	81 245	-1.6%
Старый фонд	9 050	106 383	6.5%
Старый фонд КР	9 437	109 366	5.3%

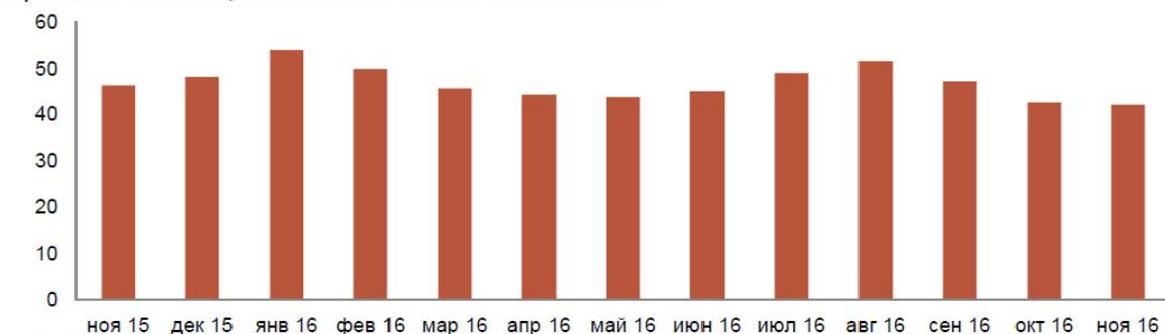
Самое дорогое жилье предлагается в центральных районах города (Центральном, Петроградском, Василеостровском, Адмиралтейском и Московском). Средняя цена в этих районах в декабре 2016 года – от 109 до 158,1 тыс. руб. за кв. м. Самые дешевые квартиры – в Красносельском, Невском и Красногвардейском районах Петербурга, «квадрат» жилья в них стоит в среднем от 79,2 тыс. руб., в зависимости от типа квартиры и типа дома.

Район	Студии и однокомнатные квартиры				Двухкомнатные квартиры			
	Цена, руб./кв. м		Изменение за год		Цена, руб./кв. м		Изменение за год	
	декабрь 2015	декабрь 2016	руб./кв. м	%	декабрь 2015	декабрь 2016	руб./кв. м	%
Адмиралтейский	131 833	131 705	-127	-0.1%	108 752	114 875	6 123	5.6%
Василеостровский	127 215	125 979	-1 236	-1.0%	116 009	120 368	4 359	3.8%
Выборгский	105 300	104 421	-880	-0.8%	98 891	104 795	5 904	6.0%
Калининский	103 695	102 764	-931	-0.9%	92 905	92 865	-40	0.0%
Кировский	104 240	104 468	228	0.2%	94 775	94 042	-733	-0.8%
Красногвардейский	100 015	98 867	-1 148	-1.1%	89 236	89 370	134	0.2%
Красносельский	96 101	97 106	1 005	1.0%	87 123	86 542	-581	-0.7%
Московский	114 025	121 054	7 029	6.2%	107 637	114 538	6 901	6.4%
Невский	100 554	99 949	-605	-0.6%	89 417	91 648	2 232	2.5%
Петроградский	155 762	156 323	560	0.4%	139 787	145 233	5 446	3.9%
Приморский	108 793	111 283	2 490	2.3%	103 538	108 919	5 381	5.2%
Фрунзенский	107 864	107 891	26	0.0%	92 172	93 784	1 612	1.7%
Центральный	133 734	134 344	610	0.5%	122 484	130 852	8 368	6.8%

Район	Трехкомнатные квартиры			
	Цена, руб./кв. м		Изменение за год	
	декабрь 2015	декабрь 2016	руб./кв. м	%
Адмиралтейский	105 970	108 954	2 984	2.8%
Василеостровский	111 058	115 968	4 910	4.4%
Выборгский	97 397	97 776	379	0.4%
Калининский	91 845	87 860	-3 985	-4.3%
Кировский	88 204	91 732	3 528	4.0%
Красногвардейский	88 231	88 409	178	0.2%
Красносельский	80 951	79 187	-1 764	-2.2%
Московский	107 634	118 231	10 597	9.8%
Невский	84 479	85 349	869	1.0%
Петроградский	134 117	158 050	23 933	17.8%
Приморский	100 913	101 609	695	0.7%
Фрунзенский	88 965	90 571	1 607	1.8%
Центральный	117 362	130 803	13 440	11.5%

Минимальный срок экспозиции, как правило, у ликвидного жилья – однокомнатных и малогабаритных двухкомнатных квартир. Максимальный период экспозиции рекламы – у квартир с числом комнат более трех. Время экспозиции объектов на конец ноября 2016 года в среднем по вторичному рынку квартир составило 42 дня, что на 9,1% ниже по сравнению с ноябрем 2015 года.

Время экспозиции, количество дней в листингах БН



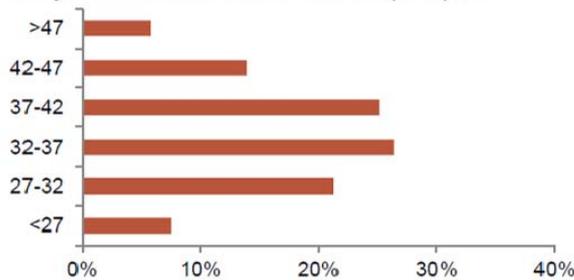
© По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюллетень Недвижимости»

На конец 2016 года максимальное количество предложений студий и однокомнатных квартир, выставленных на продажу, зафиксировано в диапазоне от 27 до 42 кв. м общей площади, что занимает 72,8% от всего объема по указанному типу. В сегменте двухкомнатных квартир максимальное предложение объектов приходится на диапазоны от

40 до 50 и от 50 до 60 кв. м, в сумме они составляют 67,7%. По трехкомнатным максимальное число предложений объектов находится в диапазоне общей площади от 55 до 85 кв. м, это 65,7% от всего объема по данному типу квартир.

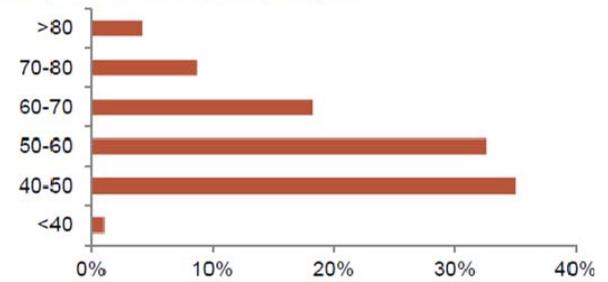
*Диапазоны площади, кв. м*

*Студии и однокомнатные квартиры*



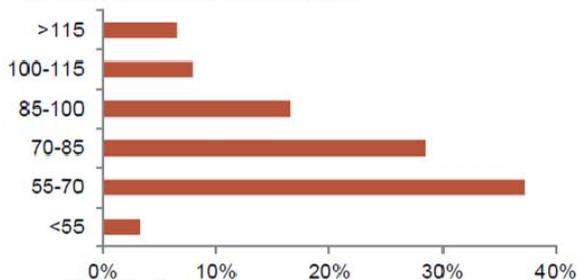
© По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюллетень Недвижимости»

*Двухкомнатные квартиры*



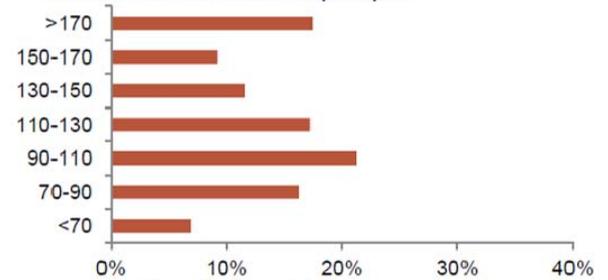
© По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюллетень Недвижимости»

*Трехкомнатные квартиры*



© По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюллетень Недвижимости»

*Многокомнатные квартиры*



© По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюллетень Недвижимости»

В структуре предложения на вторичном рынке квартир по-прежнему преобладают студии и одно- и двухкомнатные квартиры, они составили 63,6% рынка, трехкомнатные – 27,8%, многокомнатные – 8,6% от общего объема.

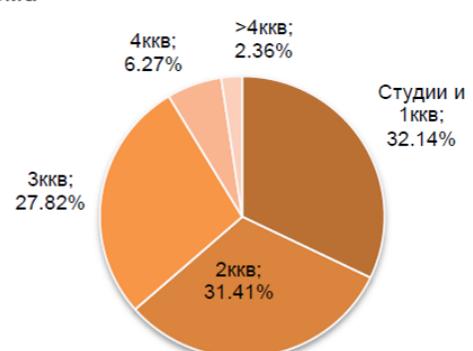
В предложении с разбивкой по типу дома в декабре 2016-го, как и в декабре 2015-го, преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля на конец декабря 2016-го составляет 43,2%. Также наибольший объем в структуре предложения занимают панельные дома старой постройки – 25,1% от всего рынка. Меньший процент приходится на квартиры в сталинских домах.

*Структура по типам домов, % от общего объема*



© По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюллетень Недвижимости»

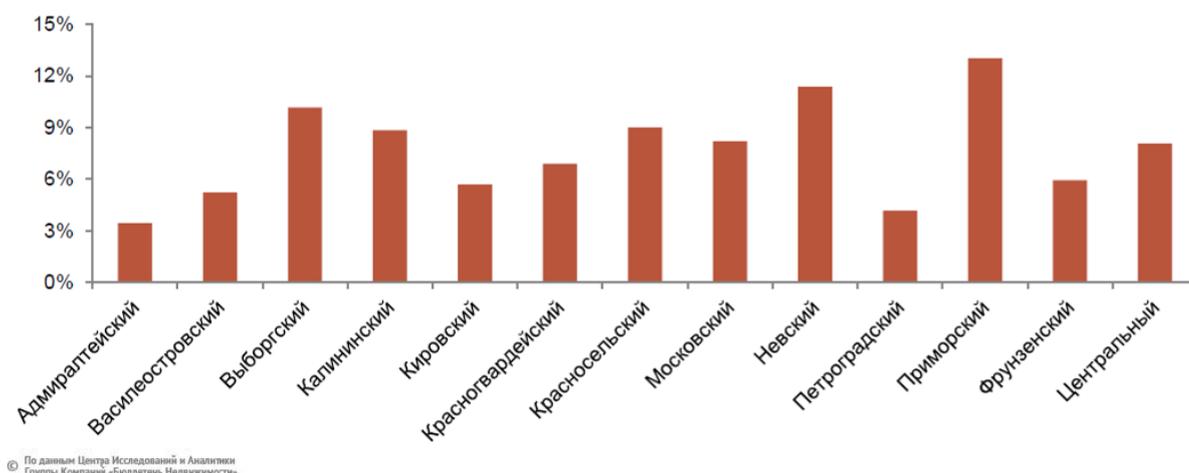
*Структура по типам квартир, % от общего объема*



© По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюллетень Недвижимости»

В структуре предложения по районам на конец 2016 года лидирующие позиции занимают Приморский, Невский и Выборгский районы Петербурга – 13%, 11,4% и 10,2% соответственно от всего объема рынка вторичных квартир. Минимальную долю составляет предложение в Адмиралтейском районе – 3,4% от общего объема выставленных на продажу квартир.

Структура по районам, % от общего объема



Источник информации: [http://www.bn.ru/uploads/2017\\_01/vtorithcnyirynok\\_itogi2016goda.pdf](http://www.bn.ru/uploads/2017_01/vtorithcnyirynok_itogi2016goda.pdf)

## 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 многоквартирном 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 № 6-3	1	2	43,8	2 919 000
2	квартира № 1-9	1	3	41,21	2 747 000
	<b>ИТОГО:</b>				<b>5 666 000</b>

**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,

$C_o$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

$C_{oi}$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го аналога,

$W_i$  – 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:

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta C_{ij}$$

где  $C_i$  – цена  $i$ -го аналога,

$n$  – количество ценообразующих факторов,

$\Delta C_{ij}$  – 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)					
<b>1</b>	квартира № 6-3	1	2	43,8	2 491 000
<b>2</b>	квартира № 1-9	1	3	41,21	2 344 000
	<b>ИТОГО:</b>				<b>4 835 000</b>

**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:

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

№ 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 № 6-3	1	2	43,80	2 919 000	2 491 000	2 705 000
2	квартира № 1-9	1	3	41,21	2 747 000	2 344 000	2 550 000
	<b>Весовой коэффициент</b>				0,5	0,5	
	<b>ИТОГО:</b>				<b>5 666 000</b>	<b>4 835 000</b>	<b>5 255 000</b>

## 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 05 апреля 2017 года  
(без учета налога на добавленную стоимость – НДС) составляет:**

Адрес объекта	Номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь квартиры, кв.м.	Этаж	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., уч.7 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести)	6-3	1	43,8	2	2 705 000
г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., уч.7 (северо-западнее	1-9	1	41,21	3	2 550 000

Адрес объекта	Номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь квартиры, кв.м.	Этаж	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
пересечения с ул. Доблести)					
<b>ИТОГО</b>					<b>5 255 000</b>

**Генеральный директор**  
**ООО «Эккона – Оценка»**

**Кивисепп Б.В.**

**Оценщик**

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

### 13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

#### *Нормативные материалы*

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ.
3. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральные стандарты оценки (ФСО N1; ФСО N2, ФСО N3), утверждённые Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. N 299
5. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.,
6. 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 организаций 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 Томашеву  
Александру Викторовичу  
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „15“ сентября 2003 по „01“ июля 2004г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Щепограсневом  
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)  
институте повышения квалификации и переподготовки кадров Свб государственного  
технико-экономического университета  
(наименование программы дополнительного профессионального образования)  
по специальности:

„Оценка стоимости предприятия (бизнеса)“

Государственная аттестационная комиссия решением от „01“ июля 2004г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Томашева  
Александра Викторовича  
(фамилия, имя, отчество)

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



Председатель государственной аттестационной комиссии К. Селиванов  
Директор М. Малахов

Город Санкт-Петербург

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



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Молмачеву  
(фамилия, имя, отчество)

Александрю Викторовичу

в том, что он(а) с "14" мая 2004 г. по "22" июня 2004 г.

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

по по программе:  
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

"Оценочная деятельность"

в объеме 104 часов  
(количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговый комплексный экзамен</u>		<u>отлично</u>

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

Выполнил(а) нет  
(наименование темы)



Директор (директор) \_\_\_\_\_  
 Секретарь Ю.В. [подпись]

Город С. Петербург год 2004

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

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

**Выписка № 019/78**  
**из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

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

Толмачева Александра Викторовича

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

о том, что Толмачев Александр Викторович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен

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

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 29 января 2016 года.

Дата составления выписки 29 января 2016 года.

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



Э.П. Баяндин



## ПОЛИС № 7811R/776/00112/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00112/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., 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:**

А) 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).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (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.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

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

**Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**

**Франшиза: не установлена**

**Территория страхового покрытия: Российская Федерация**

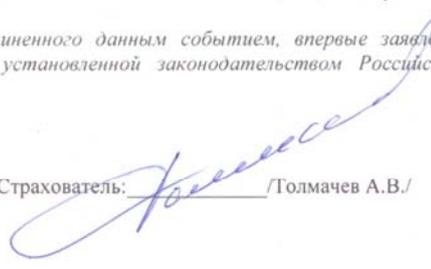
**Срок действия Договора страхования:** Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "11" октября 2016 года и действует по 23 часа 59 минут "10" октября 2017 года включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:  Булгарин Г.О./  
М.П.

Страхователь:  /Толмачев А.В./

Место и дата выдачи полиса:  
г. Санкт-Петербург  
«10» октября 2016 года

---

**ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**

**СОГЛАШЕНИЕ ОБ УСТУПКЕ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ**  
по Договору № ПО/С/1067-6-3 участия в долевом строительстве от 16.10.2013 г.

г. Санкт-Петербург

«23» марта 2017 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Трест «Сантехмонтаж-62»**, являющееся юридическим лицом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 04 ноября 2003 года Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 9 по Санкт-Петербургу, согласно Свидетельству о государственной регистрации серии 78 № 004039156, ОГРН 1037865010160, ИНН 7840005470/ КПП 470301001, Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения от 17 августа 2011 года серия 47 № 002705537, выданное Инспекцией Федеральной налоговой службы России по Всеволожскому району Ленинградской области, местонахождение Общества: Россия, 188660, Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Бугры, улица Шоссейная, дом 43-А, *в лице осуществляющего полномочия единоличного исполнительного органа* - Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания № 1», зарегистрированного 12 февраля 2010 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России № 15 по Санкт-Петербургу, согласно Свидетельству о государственной регистрации серии 78 № 007673197, ОГРН 110784033194, ИНН/КПП 7810578593/781001001, Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения на территории Российской Федерации от 12 февраля 2010 года серии 78 № 007673198, выданное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России № 15 по Санкт-Петербургу, местонахождение Общества: Россия, 196158, Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, дом 30, корпус 4, *действующего на основании Устава и Договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа* от 22 июля 2014 года, заключенного между ООО «Трест «Сантехмонтаж-62» и ООО «Управляющая компания № 1», единоличным исполнительным органом которого (ООО «Управляющая компания № 1») является Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания № 2», в лице Генерального директора гражданина Российской Федерации Шафрана Михаила Юльевича, действующего на основании Устава и Договора передачи полномочий исполнительного органа от 11 февраля 2016 года, заключенного между ООО «Управляющая компания № 1» и ООО «Управляющая компания № 2», (ООО «Управляющая компания № 2», ИНН/КПП 7810576846/781001001, зарегистрированного 29 января 2010 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России № 15 по Санкт-Петербургу, согласно Свидетельству о государственной регистрации серии 78 № 007656320 за Основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1107847009500, Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения на территории Российской Федерации от 29 января 2010 года серии 78 № 007656321, выданное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России № 15 по Санкт-Петербургу, местонахождение Общества: Россия, 196158, Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, дом 30, корпус 4), именуемое далее **«Прежний дольщик»**, с одной стороны,

и **Публичное акционерное общество «Управляющая компания «Арсатера» «Д.У.»** **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсатера - жилищное строительство»**, являющееся юридическим лицом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 23 августа 2004 года Межрайонной Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 15 по Санкт-Петербургу за Основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1047855067633, о чём выдано Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 №005475747, ИНН/КПП 7840303927/783501001, местонахождение Общества: 194021, город Санкт-Петербург, ул. Шателена, дом 26 А, помещение 1-Н, в лице Председателя Правления Соловьева Василия Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое далее **«Новый дольщик»** с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», подписали настоящее Соглашение об уступке права требования по Договору № ПО/С/1067-6-3 от 16.10.2013 г. (далее - Соглашение) о нижеследующем:

1. Прежний дольщик уступает все права и передает обязанности, вытекающие из договора № ПО/С/1067-6-3 участия в долевом строительстве от 16.10.2013 г., включающем как его неотъемлемую часть все Дополнительные соглашения к указанному договору (далее - Договор), Новому дольщику, а Новый дольщик принимает на себя все права и обязанности Прежнего дольщика по указанному договору с момента государственной регистрации настоящего Соглашения.

Договор № ПО/С/1067-6-3 участия в долевом строительстве от 16.10.2013 г. заключен между «Застройщиком» Обществом с ограниченной ответственностью «Спутник» и «Прежним дольщиком» Обществом с ограниченной ответственностью «Трест «Сантехмонтаж-62» и зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 04 февраля 2014 года, номер регистрации 78-78-95/002/2014-075.

Согласно условиям Договора Новый дольщик принимает участие в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания, а также открытыми автостоянками и подземным паркингом, возводимого по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., участок 7 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести), в объеме финансирования строительства однокомнатной квартиры на 2 этаже, строительные оси А-И; 10-16, условный № квартиры 6-3, проектной площадью 43,80 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. С момента подписания настоящего Соглашения и его государственной регистрации Прежний дольщик утрачивает, а Новый дольщик приобретает все права и обязанности в порядке статей 382 и 391 Гражданского кодекса РФ по указанному Договору.

3. Прежний дольщик обязуется при подписании настоящего Соглашения предоставить Новому дольщику письменное согласие Застройщика на уступку прав требования по настоящему Соглашению на Нового дольщика.

4. 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.

5. Прежний дольщик гарантирует, что полностью исполнил свои обязательства перед Застройщиком по оплате цены Договора согласно пункту 2.1. Договора (за исключением обязательств, предусмотренных разделом 5 Договора) в сумме 3 121 678,56 руб. (Три миллиона сто двадцать одна тысяча шестьсот семьдесят восемь рублей 56 копеек), НДС не облагается, что подтверждается следующими документами: Актом сверки взаиморасчетов от 26 мая 2014 года по договору № ПО/С/1067-6-3 участия в долевом строительстве от 16 октября 2013 года

6. Прежний дольщик обязуется передать Новому дольщику оригинал Договора и всех дополнительных соглашений к Договору, а также документы, подтверждающие исполнение Прежним дольщиком обязанностей по Договору. Исполнение указанной обязанности подтверждается передаточным актом, подписываемым Сторонами и содержащим полный перечень дополнительных соглашений к Договору, являющихся его неотъемлемой частью и определяющих условия Договора. Указанный передаточный акт составляется в трех экземплярах, один из которых передается Застройщику.

7. За уступку прав требований по Договору, указанных в п. 1 настоящего Соглашения, Новый дольщик обязуется оплатить Прежнему дольщику сумму в размере 2 705 000 (Два миллиона семьсот пять тысяч рублей), за счет собственных денежных средств в следующем порядке:

7.1. Сумма в размере 2 705 000 (Два миллиона семьсот пять тысяч рублей) уплачивается Новым дольщиком в течение 14-ти дней с момента заключения Сторонами настоящего соглашения путем открытия покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива в пользу Прежнего дольщика, открытого Новым дольщиком в Филиале ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в г. Санкт-Петербурге БИК 044030704 Кор. счет 30101810200000000704 на следующих, признаваемых Сторонами существенными условиях:

Вид аккредитива: покрытый, безотзывный;

- сумма покрытого безотзывного аккредитива - 2 705 000 (Два миллиона семьсот пять тысяч рублей);

- Банк-эмитент: Филиал ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в г. Санкт-Петербурге БИК 044030704 Кор.счет 30101810200000000704;  
 - Исполняющий банк: Филиал ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в г. Санкт-Петербурге БИК 044030704 Кор.счет 30101810200000000704;  
 - Банк Получателя: ФИЛИАЛ С-ПЕТЕРБУРГ ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ» БИК 044030720 Кор.счет 30101810200000000720;  
 - Получатель: **Общество с ограниченной ответственностью «Трест «Сантехмонтаж-62»**  
 - Срок действия аккредитива – 120 (Сто двадцать) календарных дней с даты открытия  
 Все связанные с аккредитивом комиссии оплачивает Участник долевого строительства.  
 - дата открытия – в срок до «06» апреля 2017 года.  
 - способ исполнения аккредитива – платеж непосредственно по представлении

Исполняющему банку Получателем следующих документов: копия настоящего Соглашения, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, заверенная нотариально или заверенная Новым дольщиком печатью и подписью из карточки образцов подписей;

Исполнение аккредитива в пользу Прежнего дольщика в соответствии с настоящим пунктом Соглашения является надлежащим исполнением Новым дольщиком обязательств по уплате Прежнему дольщику денежных средств в размере, указанном в настоящем пункте.

Комиссии Банка – эмитента и Исполняющего Банка оплачивает Новый дольщик.

10. Настоящее Соглашение составлено и подписано в четырех экземплярах, имеющих  
 а) одинаковую юридическую силу, подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента его регистрации.

#### ПОДПИСИ СТОРОН:

##### Прежний дольщик:

ООО «Трест «Сантехмонтаж-62»

ОГРН 1037865010160, ИНН/ КПП 7840005470/ 470301001

188660, Ленинградская обл., Всеволожский р-он, п. Бугры, ул. Шоссейная, д.43-А

Банковские реквизиты:

ФИЛИАЛ С-ПЕТЕРБУРГ ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ», р/с 407 028 108 077 200 89 365

к/с 30 101 810 200 000 000 720, БИК 044030720

##### Генеральный директор

ООО «Управляющая компания № 2»:

*М.Ю. Шафран* /  


##### Новый дольщик:

Публичное акционерное общество «Управляющая компания «Арсатера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсатера - жилищное строительство»

Адрес места нахождения: 194021, город Санкт-Петербург, ул. Шателена, дом 26 А, помещение 1-Н

Почтовый адрес: 194021, город Санкт-Петербург, ул. Шателена, дом 26 А, помещение 1-Н

Тел.: (812) 313-05-30, Факс: (812) 313-05-33

ИНН 7840303927, КПП 783501001, ОГРН 1047855067633

Р/сч 40701810837000000080 в Филиале ОПЕРУ ПАО Банк ВТБ в Санкт-Петербурге г. Санкт-Петербург, к/с 30101810200000000704, БИК 044030704

##### Председатель Правления

*В.Е. Соловьев* /  




**СОГЛАШЕНИЕ ОБ УСТУПКЕ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ**  
по Договору № ПО/С/1068-1-9 участия в долевом строительстве от 16.10.2013 г.

г. Санкт-Петербург

«23» марта 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Трест «Сантехмонтаж-62», являющееся юридическим лицом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 04 ноября 2003 года Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 9 по Санкт-Петербургу, согласно Свидетельству о государственной регистрации серии 78 № 004039156, ОГРН 1037865010160, ИНН 7840005470/ КПП 470301001, Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения от 17 августа 2011 года серия 47 № 002705537, выданное Инспекцией Федеральной налоговой службы России по Всеволожскому району Ленинградской области, местонахождение Общества: Россия, 188660, Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Бугры, улица Шоссейная, дом 43-А, в лице осуществляющего полномочия единоличного исполнительного органа - Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания № 1», зарегистрированного 12 февраля 2010 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России № 15 по Санкт-Петербургу, согласно Свидетельству о государственной регистрации серии 78 № 007673197, ОГРН 110784033194, ИНН/КПП 7810578593/781001001, Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения на территории Российской Федерации от 12 февраля 2010 года серии 78 № 007673198, выданное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России № 15 по Санкт-Петербургу, местонахождение Общества: Россия, 196158, Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, дом 30, корпус 4, действующего на основании Устава и Договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 22 июля 2014 года, заключенного между ООО «Трест «Сантехмонтаж-62» и ООО «Управляющая компания № 1», единоличным исполнительным органом которого (ООО «Управляющая компания № 1») является Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания № 2», в лице Генерального директора гражданина Российской Федерации Шафрана Михаила Юльевича, действующего на основании Устава и Договора передачи полномочий исполнительного органа от 11 февраля 2016 года, заключенного между ООО «Управляющая компания № 1» и ООО «Управляющая компания № 2», (ООО «Управляющая компания №2», ИНН/КПП 7810576846/781001001, зарегистрированного 29 января 2010 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России № 15 по Санкт-Петербургу, согласно Свидетельству о государственной регистрации серии 78 № 007656320 за Основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1107847009500, Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения на территории Российской Федерации от 29 января 2010 года серии 78 № 007656321, выданное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России № 15 по Санкт-Петербургу, местонахождение Общества: Россия, 196158, Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, дом 30, корпус 4), именуемое далее «**Прежний дольщик**», с одной стороны,

и **Публичное акционерное общество «Управляющая компания «Арсатера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсатера - жилищное строительство»**, являющееся юридическим лицом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 23 августа 2004 года Межрайонной Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 15 по Санкт-Петербургу за Основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1047855067633, о чём выдано Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 №005475747, ИНН/КПП 7840303927/783501001, местонахождение Общества: 194021, город Санкт-Петербург, ул. Шателена, дом 26 А, помещение 1-Н, в лице Председателя Правления Соловьева Василия Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое далее «**Новый дольщик**» с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», подписали настоящее Соглашение об уступке права требования по Договору № ПО/С/1068-1-9 от 16.10.2013 г. (далее - Соглашение) о нижеследующем:

1. Прежний дольщик уступает все права и передает обязанности, вытекающие из договора № ПО/С/1068-1-9 участия в долевом строительстве от 16.10.2013 г., включающем как его неотъемлемую часть все Дополнительные соглашения к указанному договору (далее - Договор), Новому дольщику, а Новый дольщик принимает на себя все права и обязанности Прежнего дольщика по указанному договору с момента государственной регистрации настоящего Соглашения.

Договор № ПО/С/1068-1-9 участия в долевом строительстве от 16.10.2013 г. заключен между «Застройщиком» Обществом с ограниченной ответственностью «Спутник» и «Прежним дольщиком» Обществом с ограниченной ответственностью «Трест «Сантехмонтаж-62» и зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 04 февраля 2014 года, номер регистрации 78-78-95/002/2014-074.

Согласно условиям Договора Новый дольщик принимает участие в долевом строительстве **жилого комплекса со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания, а также открытыми автостоянками и подземным паркингом, возводимого по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., участок 7 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести), в объеме финансирования строительства однокомнатной квартиры на 3 этаже, строительные оси А-И; 60-63, условный № квартиры 1-9, проектной площадью 41,21 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. С момента подписания настоящего Соглашения и его государственной регистрации Прежний дольщик утрачивает, а Новый дольщик приобретает все права и обязанности в порядке статей 382 и 391 Гражданского кодекса РФ по указанному Договору.

3. Прежний дольщик обязуется при подписании настоящего Соглашения предоставить Новому дольщику письменное согласие Застройщика на уступку прав требования по настоящему Соглашению на Нового дольщика.

4. 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.

5. Прежний дольщик гарантирует, что полностью исполнил свои обязательства перед Застройщиком по оплате цены Договора согласно пункту 2.1. Договора (за исключением обязательств, предусмотренных разделом 5 Договора) в сумме **2 937 086,15 руб. (Два миллиона девятьсот тридцать семь тысяч восемьдесят шесть рублей 15 копеек)**, НДС не облагается., что подтверждается следующими документами: **Актом сверки взаиморасчетов от 26 мая 2014 года по договору № ПО/С/1068-1-9 участия в долевом строительстве от 16 октября 2013 года**

6. Прежний дольщик обязуется передать Новому дольщику оригинал Договора и всех дополнительных соглашений к Договору, а также документы, подтверждающие исполнение Прежним дольщиком обязанностей по Договору. Исполнение указанной обязанности подтверждается передаточным актом, подписываемым Сторонами и содержащим полный перечень дополнительных соглашений к Договору, являющихся его неотъемлемой частью и определяющих условия Договора. Указанный передаточный акт составляется в трех экземплярах, один из которых передается Застройщику.

7. За уступку прав требований по Договору, указанных в п. 1 настоящего Соглашения, Новый дольщик обязуется оплатить Прежнему дольщику сумму в размере **2 550 000 (Два миллиона пятьсот пятьдесят тысяч рублей)**, за счет собственных денежных средств в следующем порядке:

7.1. Сумма в размере **2 550 000 (Два миллиона пятьсот пятьдесят тысяч рублей)** уплачивается Новым дольщиком в течение 14-ти дней с момента заключения Сторонами настоящего соглашения путем открытия покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива в пользу Прежнего дольщика, открытого Новым дольщиком в Филиале ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в г. Санкт-Петербурге БИК 044030704 Кор. счет 30101810200000000704 на следующих, признаваемых Сторонами существенными условиях:

Вид аккредитива: покрытый, безотзывный;

- сумма покрытого безотзывного аккредитива - 2 550 000 (Два миллиона пятьсот пятьдесят тысяч рублей);

- Банк-эмитент: Филиал ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в г. Санкт-Петербурге БИК 044030704 Кор.счет 30101810200000000704;

- Исполняющий банк: Филиал ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в г. Санкт-Петербурге БИК 044030704 Кор.счет 30101810200000000704;

- Банк Получателя: ФИЛИАЛ С-ПЕТЕРБУРГ ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ» БИК 044030720 Кор.счет 30101810200000000720;

- Получатель: **Общество с ограниченной ответственностью «Трест «Сантехмонтаж-62»**

- Срок действия аккредитива – 120 (Сто двадцать) календарных дней с даты открытия

Все связанные с аккредитивом комиссии оплачивает Участник долевого строительства.

- дата открытия – в срок до «06» апреля 2017 года.

- способ исполнения аккредитива – платеж непосредственно по представлении

Исполняющему банку Получателем следующих документов: копия настоящего Соглашения, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, заверенная нотариально или заверенная Новым дольщиком печатью и подписью из карточки образцов подписей;

Исполнение аккредитива в пользу Прежнего дольщика в соответствии с настоящим пунктом Соглашения является надлежащим исполнением Новым дольщиком обязательств по уплате Прежнему дольщику денежных средств в размере, указанном в настоящем пункте.

Комиссии Банка – эмитента и Исполняющего Банка оплачивает Новый дольщик.

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

#### ПОДПИСИ СТОРОН:

##### Прежний дольщик:

ООО «Трест «Сантехмонтаж-62»

ОГРН 1037865010160, ИНН/ КПП 7840005470/ 470301001

188660, Ленинградская обл., Всеволожский р-он, п. Бугры, ул. Шоссейная, д.43-А

Банковские реквизиты:

ФИЛИАЛ С-ПЕТЕРБУРГ ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ», р/с 407 028 108 077 200 89 365

к/с 30 101 810 200 000 000 720, БИК 044030720

Генеральный директор

ООО «Управляющая компания № 2»:



##### Новый дольщик:

Публичное акционерное общество «Управляющая компания «Арсатера» «ЗУ» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсатера - жилищное строительство»

Адрес места нахождения: 194021, город Санкт-Петербург, ул. Шателена, дом 26 А, помещение 1-Н

Почтовый адрес: 194021, город Санкт-Петербург, ул. Шателена, дом 26 А, помещение 1-Н

Тел.: (812) 313-05-30, Факс: (812) 313-05-33

ИНН 7840303927, КПП 783501001, ОГРН 1047855067633

Р/сч 40701810837000000080 в Филиале ОПЕРУ ПАО Банк ВТБ в Санкт-Петербурге г. Санкт-

Петербург, к/с 30101810200000000704, БИК 044030704

Председатель Правления





**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:	2	Лоджия/балкон	лоджия
Площадь проектная, кв.м.	43,8	Входная дверь	металлическая
Площадь жилая, кв.м.	-	Состояние вентиляционной шахты	хорошее
Площадь 1 комнаты, кв.м.	-	Плита	электрическая
Площадь 2 комнаты, кв.м.	-	Ориентация окон	улица
Площадь 3 комнаты, кв.м.	-	Особенности планировки	простая
Площадь, кухни, кв.м.	-	Отделка квартиры	чистовая отделка
Площадь ванны, санузла, кв.м.	-		

**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 после 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; квартирный 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 объектам представителям, предоставляемая Региональным центром ценообразования в строительстве (г. Санкт-Петербург).

Стоимость единицы измерения (1 кв.м.) оцениваемого объекта составит: **65782 руб.**

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

№ п/п	Наименование коэффициента	Имеет (+) / не имеет (-)	К
<b>ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА</b>			
1	<b>СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>		1,03
	а) социальные услуги удалены	-	
	б) частичные присутствие	+	
	в) присутствие всех социальных услуг	-	
2	<b>УДАЛЕННОСТЬ ОТ ЦЕНТРА</b>		1,03
	а) удаленные от центра районы	-	
	б) районы, примыкающие к центру	+	
	в) центр	-	
3	<b>ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ</b>		1,03
	а) трамвай	-	
	б) троллейбус	-	
	в) автобус	-	
	г) все виды транспорта	+	
№ п/п	Наименование коэффициента	Имеет (+) / не имеет (-)	К
<b>ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА</b>			
4	<b>РАССТОЯНИЕ ДО ОСТАНОВКИ, м</b>		1,01
	а) далее 500	-	
	б) в пределах 500	-	
	в) в пределах 100	+	
5	<b>ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА</b>		1,01
	а) загазованность выше нормы	-	
	б) загазованность в норме	+	
6	<b>ШУМОВОЙ МЕШОК</b>		1,00
	а) выше уровня ПДУ	-	
	б) в пределах нормы ПДУ	+	
7	<b>АВТОСТОЯНКА</b>		1,01
	а) цоколь	-	
	б) паркинг	+	
<b>ХАРАКТЕРИСТИКА ДОМА</b>			
8	<b>ГОД ПОСТРОЙКИ, лет</b>		1,01
	а) более 25	-	
	б) 15-25	-	
	в) 10-15	-	
	г) 5-10	-	
	д) 5	-	
	е) на момент оценки	+	
9	<b>МАТЕРИАЛ СТЕН</b>		1,00
	а) панельный (крупноблочный)	-	
	б) кирпич	+	
10	<b>СЕРИЯ ДОМА</b>		1,00
	а) "хрущевка"	-	
	б) улучшенная	+	
	в) обычная	-	
11	<b>ПЛОЩАДЬ КУХНИ</b>		1,00
	а) до 8 м	+	
	б) более 8 м	-	
12	<b>ОТОПЛЕНИЕ</b>		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		1,00
	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) выше 3	-	
22	САМУЗЕЛ		1,00
	а) смежный	-	
	б) отдельный	+	
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		1,01

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

$$65782 \quad \times \quad 1,01 = 66\,655 \quad \text{руб.}$$

Полная восстановительная стоимость оцениваемого объекта составит:

$$66\,655 \quad \times \quad 43,8 = \mathbf{2\,919\,000} \quad \text{руб.}$$

### 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:

$$\Phi_{зд} = \left( \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} * Li \right),$$

где  $\Phi_{зд}$  – физический износ здания (%);

$\Phi_{ki}$  – 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 кв. в строящемся доме.

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта с учетом износов составит:

$$2\,919\,000,00 \quad \times \quad \left( 1 - \frac{0}{100} \right) = 2\,919\,000 \quad \text{руб. (без учета НДС)}$$

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

**2 919 000**

## 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.	апрель 2017 г.	апрель 2017 г.	апрель 2017 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, %	-25,0	-25,0	-25,0
29	Скорректированная цена, 1 кв.м. (29+(30/100)), руб.	55 624	55 589	63 253
30	Суммарная корректировка (35/1)	0,750	0,750	0,750
31	Вес	2	3	1
32	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб.	<b>56 878</b>		

## 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, корректировка 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 объект 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 -25%

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:

$$56\,878 \times 43,8 = 2\,491\,000 \text{ руб.}$$

округленно:

**2 491 000**

### 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.