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

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

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ

объекта недвижимости,
расположенного по адресу:
**г. Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, д. 15**

| | |
|---|---|
| **ЗАКАЗЧИК** | ПАО «УК «Арсагера» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Арсагера – жс» |
| **ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ** | 21 ноября 2017 года |
| **ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА** | 21 ноября 2017 года |
| **ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА** | № 295 |

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

2017

**Оценка рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект недвижимости (жилая квартира) по состоянию на 21 ноября 2017 года**

**Сопроводительное письмо**

Оценщиком Толмачевым А.В., заключившим трудовой договор с ООО “Эккона-Оценка” и в соответствии с заданием на оценку № 295 от 21 ноября 2017 года к договору № 01/06 от 06.06.2005г., заключенным между ООО “Эккона-Оценка” и ПАО "Управляющая компания "Арсагера" "Д. У." Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Арсагера – жилищное строительство", проведена оценка рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, д. 15.

В процессе оценки мы использовали подходы и методы, наиболее подходящие для данного объекта. Оценочные работы были проведены в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Цели оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20.05.2015 г.; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г., Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, утвержденного Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н, стандартом СТО СДС СРО НКСО №1.1-2007, Утвержденным Советом (Правлением) Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» .

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

На основании наших расчетов, предположений и методологии оценки, мы пришли к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость права собственности на объект недвижимости (без учета налога на добавленную стоимость – НДС) по состоянию на дату проведения оценки 21 ноября 2017 года составляет:

| **Адрес объекта** | **Номер квартиры** | **Количество комнат** | **Общая площадь квартиры, кв.м.** | **Площадь лоджий и балконов, квм** | **Этаж** | **Рыночная (справедливая) стоимость, руб.** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, д. 15 | 611 | 1 | 36,9 | 2,4 | 6 | 4 300 000 |
| **ИТОГО** | | | | | | **4 300 000** |

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

**Генеральный директор** **Кивисепп Б.В.**

**ООО «Эккона – Оценка»**

# СОДЕРЖАНИЕ

**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ....4**

**2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ....5**

**3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ....6**

**4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ....7**

**5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ....8**

**6. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ....10**

**7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....11**

7.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....11
7.2. КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....11
7.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....12
7.4. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА. ....12
7.5. ВЫВОДЫ И ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ. ....17

**8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ....18**

8.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ ....19
8.2 СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ....27

**9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ....31**

**10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ....32**

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

**11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ....40**

**12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ....41**

**13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:....42**

НОРМАТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ....42
МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ....42
ИСТОЧНИКИ ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ ....42

**14. ПРИЛОЖЕНИЯ ....43**

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

| **I Общая информация об объекте оценки** | | | |
|---|---|---|---|
| Адрес объекта оценки | Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, д. 15 | | |
| Тип объекта оценки | Встроенное помещение (жилая квартира) | | |
| Объект | Общая площадь, кв.м. | | |
| Квартира № 611 | 36,9 | | |
| Текущее использование | Жилое | | |
| Текущее состояние | б/отделки (новый дом) | | |
| Основание для проведения оценки | Задание на оценку № 295 от 21 ноября 2017 года к договору № 01/06 от 06.06.2005г., об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд | | |
| Дата проведения оценки | 21 ноября 2017 года | | |
| Дата составления отчета | 21 ноября 2017 года | | |
| Оцениваемые права | Право общей долевой собственности | | |
| Обременения, сервитуты | Доверительное управление | | |
| Наиболее эффективное использование | Жилое | | |
| **II Результаты оценки** | | | |
| Наименование объекта | Результат оценки, полученный при применении **затратного** подхода, руб. | Результат оценки, полученный при применении **сравнительного** подхода, руб. | Результат оценки, полученный при применении **доходного** подхода, руб. |
| Квартира № 611 | Не применялся | 4 300 000 | Не применялся |
| **III Итоговая величина стоимости** | | | |
| Объект | **Итоговая величина** рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, руб. | | |
| Квартира № 611 | 4 300 000 | | |
| **ИТОГО:** | **4 300 000** | | |
| Ограничения и пределы применения полученного результата | Итоги анализа не могут быть использованы другими лицами и/или в других целях. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. | | |

# 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| | |
|---|---|
| Объект оценки | Встроенное помещение (жилая квартира) |
| Адрес объекта оценки | г. Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, д. 15 |
| **Площадь объекта оценки, кв.м.** | |
| Объект | Общая площадь, кв.м. |
| Квартира № 611 | 36,9 |
| Тип объекта оценки | Квартира в жилом доме |
| 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 объекта оценки |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Результаты оценки могут быть использованы в соответствии с Федеральным Законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (принят ГД ФС РФ 11.10.2001) |
| Вид стоимости | Рыночная (справедливая) стоимость |
| Дата оценки | 21 ноября 2017 года |
| Срок проведения оценки | 21 ноября 2017 года |
| Документы, использованные в процессе оценки | Свидетельство о государственной регистрации права<br>Акт приема передачи |

# 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

| | |
|---|---|
| **Заказчик** | |
| 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 |
| **Оценщик** | |
| ФИО | Толмачев Александр Викторович |
| Сведения о трудовом договоре | Трудовой договор с Исполнителем № 2 от 01 января 2005 года |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»; зарегистрирован за № 00323 17.01.2008 г. |
| Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Закончил ИПК СПбГИЭУ; диплом ПП № 595725; срок обучения: сентябрь 2003 - июль 2004 года; курс «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» |
| Информация о страховании гражданской ответственности | Ответственность Толмачева Александра Викторовича застрахована в ОАО «Альфа-Страхование», полис № 7811R/776/00091/7 дата выдачи 05 октября 2017 года, срок действия полиса с 11 октября 2017 г. по 10 октября 2018 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. |
| Стаж работы в оценочной деятельности | С 2004 года |
| **Юридическое лицо, с которым Оценщики заключили трудовой договор** | |
| Организационно-правовая форма | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование | Эккона-Оценка |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1037821050222 |
| Дата присвоения ОГРН | 10 февраля 2003 года |
| Информация о страховании гражданской ответственности | Ответственность ООО «Эккона-Оценка» застрахована в ОАО «Альфа-Страхование», полис № 7811R/776/00089/7 дата выдачи 05 октября 2017 года, Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. |
| Адрес местонахождения | 195112, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, дом 18, офис 311 |

# 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

# 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются:

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются:

1) Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

2) Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, № 297, № 299, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации:

   - Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), определяющим общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;
   - Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), раскрывающим цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной (справедливой) стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной;
   - Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), устанавливающим требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчётам;
   - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», развивающим, дополняющим и конкретизирующим требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3.
   - Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, утвержденного Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н,

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

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

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ:**

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

Исходя из этого определения, предполагаются следующие условия:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

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

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

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ:**

**Содержание права собственности:**

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

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

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

# 6. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

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

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

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

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

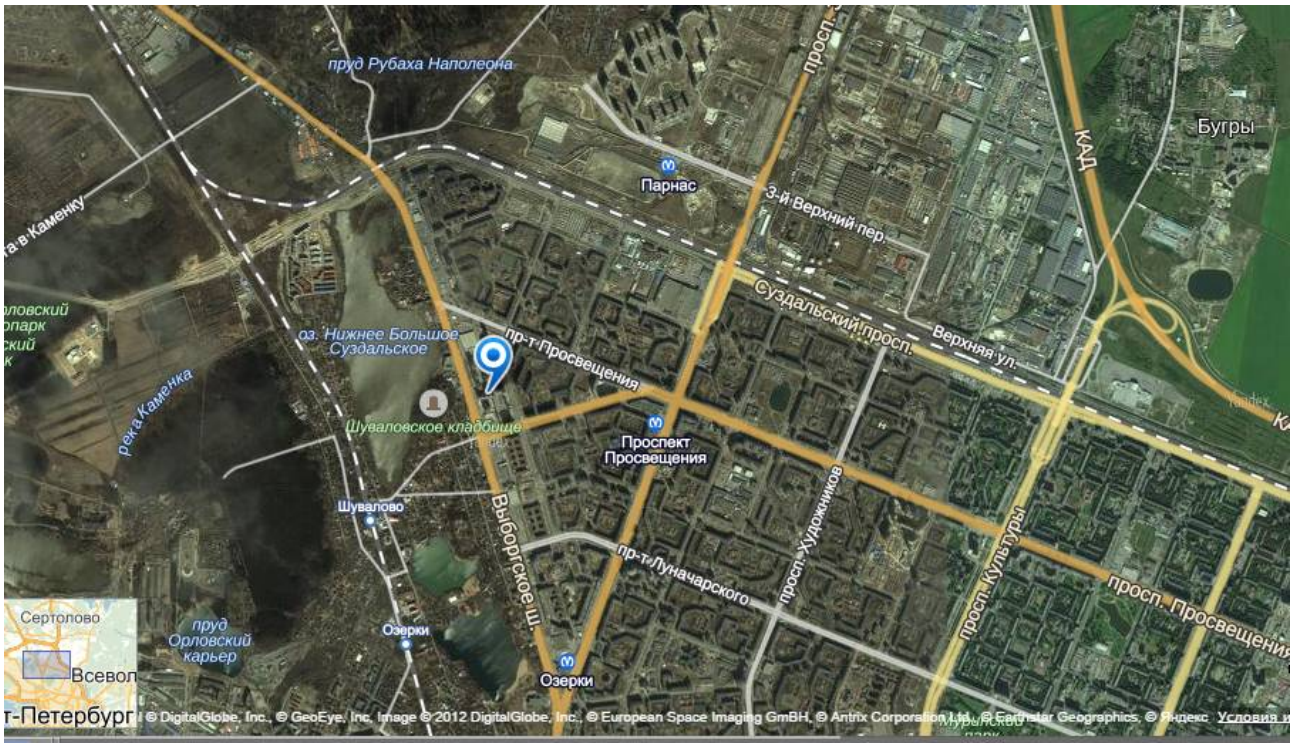
5 Подготовка Отчета о рассчитанной стоимости. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде Отчета.

# 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

## *7.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ*

Согласно Приложение №1 к заданию на оценку № 78 от 21 ноября 2017 года к договору № 01/06 от 06.06.2005г., объектом оценки является квартира в жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, д. 15.

## *7.2. КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ*



## *7.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.*

ХАРАКТЕРИСТИКА ДОМА по адресу Выборгское ш., д.15, лит.А

| | | | |
|---|---|---|---|
| Год постройки | III кв. 2011 года | Канализация | есть |
| Материал стен дома: | кирпично-монолитный | Отопление | есть |
| Число этажей | 13-15-17-19 | Водоснабжение | есть |
| Лифт | есть | Состояние подвала | хорошее |
| Мусоропровод | есть | Состояние подъезда | отличное |
| Электроосвещение | медная электропроводка | Окна | стеклопакеты |

ХАРАКТЕРИСТИКА КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ

| Элементы | Описание |
|---|---|
| Полы | цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту |
| Стены | штукатурка стен; без приобретения и оклейки обоями |
| Потолок | затирка потолков |
| Окна | двухкамерные стеклопакеты |
| Входная дверь | установка входной двери |
| Элементы | Описание |
| Водоснабжение, сантехника, канализация | без приобретения и установки сантехоборудования; без трубных разводок в санузлах; без установки квартирных счетчиков ГВС (горячего водоснабжения); без установки квартирных счетчиков расхода холодной воды; устройство стояков горячего и холодного водоснабжения и канализации |
| Отопление | устройство системы отопления квартиры |
| Электрооборудование | без выполнения внутриквартирной разводки |

**Инфраструктура и описание дома**.

**Адрес дома:** Выборгский административный район, Шувалово-Озерки, квартал 9 (пересечение Выборского шоссе и ул. Хошимина)
**Тип дома:** кирпично-монолитный
**Количество квартир:** 583
**Сдача проекта:** III кв. 2011г.
**Начало продаж:** 10.03.2008
**Отличительные особенности:** кирпично-монолитный дом переменной этажности (13-15-17-19 этажа)
- Встроенный паркинг
- Закрытый внутренний двор
- Благоустроенная придомовая территория
- Современная система вентиляции
- Квартиры с видом на Суздальские озера
- Удобный выезд за город
- Развитая инфраструктура района

## *7.4. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.*

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

Выборгский район расположен в северной части Петербурга.

Расположенный между Приморским и Калининским районами, Выборгский район клином врезается в город. Он начинается от Невы между Литейным мостом и Большой Невкой. Граничит также с Петроградским районом. Западная граница проходит по Большой Невке до Кантемировского моста; по Кантемировской, Студенческой улицам и далее по железнодорожной ветке. С востока район ограничен улицами Академика Лебедева, Лесным проспектом, Литовской улицей, Полюстровским проспектом, Политехнической улицей, Тихорецким проспектом и проспектом Культуры.

К Выборгскому району также относятся два поселка: Парголово и Левашово.

**Границы района**

Граничит с районами:

Приморским – граница от оси реки Большая Невка идет на северо-восток по оси Кантемировского моста и улицы Кантемировской, по западной стороне Кантемировской площади, исключая из границ территорию завода, на северо-запад по оси улицы Студенческой и по оси улицы Торжковской, далее на северо-восток по западной стороне полосы отвода железной дороги Санкт-Петербург-Выборг до дороги Каменка-Парголово, далее по ее оси на юго-запад идет до западной границы Песочинского лесничества Парголовского парклесхоза. Затем идет на север по восточной стороне кварталов 92, 77, 75 Песочинского лесничества, по юной стороне квартала 74 и по юго-восточной стороне кварталов 71, 70, 69, 68 до реки Черной;

Калининским – граница идет на юг от западной границы земель АО «Бугры» (граница со Всеволожским районом) по оси путепровода через железную дорогу Ручьи-Парголово, далее по оси проспекта Культуры, Тихорецкого проспекта, улицы Политехнической, улицы Карбышева, Полюстровского проспекта, улицы Литовской, Лесного проспекта, улицы Академика Лебедева, Литейного моста до оси реки Невы;

Петроградским - по оси реки Большой Невки от Кантемировского моста до Литейного.

Центральным – по оси реки Невы;

На севере район граничит с Всеволожским и Курортным районами.

**Площадь**

Площадь района – 11 538 га.

**Территориальное деление района**

Южная часть Выборгской стороны, прилегающая к Неве, была заселена еще в начале XVIII века. Здесь был построен в 1717 году госпиталь, вокруг которого образовалась госпитальная слобода. На базе госпиталя впоследствии была создана Медико-хирургическая академия, ныне военно-медицинская академия. По соседству с госпитальной слободой были бочарная и военная слободы.

Значительная часть земель современного Выборгского района принадлежала царским вельможам: на юге – Кушелеву, на севере – Шуваловым. Они поселили на этих землях привезенных сюда крепостных крестьян (села Мурино, Суздальское и др.).

Во второй половине XIX века вдоль берегов Большой Невки складывается промышленная зона, создаются металлообрабатывающие, текстильные и другие предприятия, рядом с которыми селятся рабочие.

В центральную часть района в первой половине XIX века перевели из Царского Села Лесное училище, из которого выросла нынешняя Лесотехническая академия, с большим парком около нее. В середине XIX века район Лесного училища застраивается дачами, но с вводом в действие в 1870-х годах Финляндской железной дороги, дачные места продвинулись на север, в Шувалово, Озерки.

Современная застройка южной и центральной частей района сформировалась, главным образом, в 1950-1970-х годах, а северных районов – в 1980-1990-х годах.

Озерки, Шувалово и Парголово вошли в состав района в 1963 году. Они относятся к так называемым «спальным» районам с существующими зонами отдыха.

На части территории Шуваловского парка создана промышленная зона «Парнас», где продолжается промышленное строительство.

Также к промышленной зоне относится территория Выборгской набережной, Большого Сампсониевского проспекта.

Современный Выборгский район можно условно разделить на 5 частей:

1. Прибрежная промышленная зона, от гостиницы "Санкт-Петербург" до станции метро "Выборгская" и "Лесная";

2. Средняя часть – от Первого Муринского проспекта до Северного проспекта – элитный район с престижными сталинскими и серийными домами, зелеными зонами Удельного парка и Сосновки. Даже обычные "хрущевки" в этом районе довольно дороги по сравнению с ценами на них в других районах города;

3. Спальный район, так называемый 12 квартал – район Шувалово-Озерки. Эта часть Выборгского района считается одним из самых престижных новых районов города и цены на квартиры у метро "Озерки" и "Пр. Просвещения" высоки;

4. Промышленная зона "Парнас";

5. Район индивидуальной частной застройки Парголово и Осиновая Роща.

**Население**

Население района – 442,4 тысячи человек.

**Транспорт**

а) Станции метро:

Кировско-Выборгская линия (1) - «Лесная», «Выборгская»;

Московско-Петроградская линия (2) – «Проспект Просвещения», «Озерки», «Удельная».

б) Основные транспортные магистрали:

главными транспортными магистралями района, соединяющими его северную и южную части, являются: Большой Сампсониевский проспект – проспект Энгельса и Выборгское шоссе, а также Лесной проспект – Политехническая улица – Тихорецкий проспект и проспект культуры.

С запада на восток связь обеспечивается проспектами: Вторым Муринским, Светлановским, Северным, Луначарского, Просвещения, Суздальским.

в) Связь с другими районами города:

Выборгский – Петроградский - три моста через Большую Невку: Кантемировский, Гренадерский и Сампсониевский;

Выборгский – Центральный – Литейный мост через Неву.

Выборгский – Приморский – Светлановский проспект - Богатырский проспект, Сердобольская улица, Белоостровская улица.

Выборгский – Калининский – Светлановский проспект, проспект Луначарского, проспект Просвещения, Северный проспект.

Выборгский – Ленинградская область – Выборгское шоссе.

Однако по состоянию на начало 1999 года Выборгский район захлебывается в транспортных пробках. Ему остро необходимы транспортные развязки на Кантемировской площади, у Поклонной горы, около станций метро «Площадь Мужества» и «Удельная».

**Экология района**

По оценкам специалистов КГА в районе расположены обильные зеленые массивы, которые необходимо уберечь от уничтожения.

В 1920-1930-х годах были созданы сады Карла Маркса и Выборгский. В 1970-1990-х годах были проведены работы по озеленению территории. Основным достоинством Выборгского района являются его парки. Более 1000 га, а это более 1/3 территории всего района, занимают парки, сады, скверы, бульвары. Территория Сосновского парка составляет около 322 га, парка Лесотехнической академии и Шувалово – 168 га, зеленых насаждений в Левашово – 346 га, сады же, скверы, бульвары составляют около 200 га. На одного жителя района приходится около 54 м2 зеленых насаждений.

К неблагополучным местам, с точки зрения экологической обстановки, можно отнести территорию около станции метро "Удельная". Там отмечена повышенная концентрация NO2, пылевое загрязнение воздуха и повышенное содержание фенола.

Район имеет водные объекты: Большая Нева (умеренное загрязнение), Большая Невка (умеренное загрязнение) и три Суздальских озера (станция метро "Озерки"), в двух малых озерах разрешено купаться.

Также неблагополочуной с точки зрения экологии может считаться Выборгская сторона. Даже в настоящее время, когда большинство промышленных предприятий не работает, уровень загрязнения почв (по содержанию тяжелых металлов) повсеместно оценивается как опасный и очень опасный. Донные отложения Большой Невки вдоль Выборгской набережной имеют 3-й и 4-й классы загрязненности.

Радиационная обстановка в районе нормальная, за исключением территории около станции метро "Удельная". Там наблюдается радиационный фон 12мкР/ч.

По уровню шума неблагополучной является часть Сампсониевского проспекта в районе Кантемировского моста (81-85 дБ), Выборгское шоссе в пределах района, часть проспекта Энгельса, проспект Просвещения – 76-80дБ.

Экологическое состояние жилых кварталов района в целом хорошее, но степень загрязненности почв в микрорайонах существенно различается, а вот уровень загрязненности воздуха в целом выше, чем в соседнем Приморском районе, где воздух активно вентилируется с залива (по данным Городского Центра Санитарно–Эпидемиологического надзора).

**Жилой фонд**

Выборгский – благополучный и престижный район с высоким рейтингом недвижимости, слегка подпорченным аварией метрополитена. В южной части района преобладают дореволюционные и довоенные здания, но чем дальше на север, тем больше новостроек.

В Выборгском районе как новое, так и уже имеющееся жилье, в основном, престижных серий. Особенно популярны 137 и индивидуальные серии. Район Озерков и станции метро «Проспект Просвещения» идет дороже и активнее. В районе станции метро «Площадь Мужества» спрос тоже постоянный, однако, число реальных продаж здесь невысоко, так как трудно найти свободное жилье - район устоявшийся, квартир продается мало.

В Выборгском районе один из самых престижных видов «сталинских» домов.

По данным на 1999 год, общее число жилых зданий, расположенных на территории района – 4461. В районе продолжается строительство многоэтажных объектов жилья и индивидуальных жилых домов в поселках Парголово, Левашово, Осиновая Роща. Проводится реконструкция старого жилого фонда. По объемам нового строительства район занимает третье место по городу.

Наиболее престижной считается средняя часть района, от Первого Муринского проспекта до Северного проспекта. Эти элитные кварталы находятся в зеленой зоне, рядом с парками и представлены сталинскими и серийными домами.

По характеристикам жилья район можно условно разделить на несколько зон:

Сампсониевский проспект:

Здания, в основном, старого фонда, сталинские дома, кирпичные и панельные «хрущевки», небольшое количество кирпичных точек (у станции метро «Лесная»).

Домов старого фонда много в начале Сампсониевского и Лесного проспектов. Спрос в этой части города чрезвычайно низкий, связан с плохой экологической обстановкой. По мере удаления от Финляндского вокзала количество старых домов уменьшается, а количество сталинских домов растет. «Сталинки» хорошего качества расположены у станции метро «Лесная» (Кантемировская, Литовская ул., Сампсониевский пр.). Вокруг «Лесной» много «хрущевок», как панельных, так и кирпичных пятиэтажек.

Микрорайоны вокруг парка «Сосновка»

Парк определяет более высокие цены на жилье по сравнению со средней ценой в районе. Пользуются повышенным спросом квартиры в домах, расположенных вдоль оживленных транспортных магистралей: пр. Мориса Тореза, Светлановский пр. Жилой фонд

представлен «хрущевками», 9-ти этажными блочными домами, есть «сталинские» дома (пр. Мориса Тореза), 9-ти этажные кирпичные здания и кирпичные точки. Чем дальше дом находится от «Сосновки», тем сложнее продать в нем жилье.

Проспект Энгельса до Поклонной горы

Дома в этой зоне в значительной степени «сталинские» с примесью «хрущевок» во дворах, современные кирпичные дома, совсем небольшое количество блочных домов. Наиболее дешевы квартиры по проспекту Энгельса из-за повышенного транспортного потока.

Основные минусы – близость железной дороги и общая неблагоустроенность вокруг станции метро «Удельная» – лотки, прилавки, грязь, много народа и вблизи станции метро и рядом с железнодорожной станцией «Удельная» (направление на Выборг).

«Сталинские» дома не только пятиэтажные, есть дома в 2-3-4 этажа («дачный» вариант). Наиболее элитные места – перпендикулярные улицы, отходящие от пр. Энгельса вправо, в сторону пр. Мориса Тореза – Манчестерская, Дрезденская, Гданьская, Гаврская улицы.

Район площади Мужества

Пользуется хорошим спросом в связи с хорошей экологической обстановкой (парк Лесотехнической академии) и развитой инфраструктурой. Жилой фонд довольно пестрый: «сталинки», «хрущевки», 5-ти этажные кирпичные дома постройки 50-70-х годов с хорошими планировками, кирпичные точки 70-80-х годов.

Шувалово-Озерки

Вся территория Шувалово-Озерков изначально проектировалась как жилая застройка, спальный район города. Проектировалась и активно застраивалась эта территория в 1970-80 годах, в основном панельными домами.

Микрорайоны у станции метро «Озерки» - наиболее элитная зона с высокими ценами на жилье. Особо лакомый кусочек – треугольник, ограниченный пр. Энгельса, Луначарского и Выборгским шоссе. Здесь расположены кирпичные дома современной постройки, с хорошими планировками квартир, дома 137 и 606 серий. Часть микрорайона справа от пр. Энгельса – «корабли», блочные дома постройки 1980-х годов, кирпичные точки. Зона у станции метро «Проспект Просвещения»: жилой фонд практически такой же как у станции метро «Озерки». Спрос на жилье здесь несколько ниже.

**Коммерческая недвижимость**

В числе достоинств Выборгского района – его развитая инфраструктура. Район известен своими торговыми зонами у м. «Удельная», напротив станции «Политехническая», торговым центром «Шуваловский». «Светлановский» на пр. Энгельса – огромный современный торгово-досуговый центр в районе Озерков. Открылся в 2002 году супермаркет "О-Кей" сети "Лиат-Дикси".

На Выборской стороне действуют бизнес-центры «Акватория» (Выборгская набережная), «Нобель» (Пироговская набережная), «Бекар» (Б. Сампсониевский пр.). В апреле 2003 года был открыт бизнес-центр «Петровский форт»

**Промышленность**

Свыше 40 – крупных и средних промышленных предприятий.

Площадь промзоны «Парнас»: 550 га.

Промышленная зона «Парнас» - самая организованная из 14 нежилых зон города и лучше всех обеспечена инфраструктурой. В ней находятся такие небезызвестные производства, как ОАО «Пивзавод «Балтика», ЗАО «Парнас – М», ОАО «Роска», АОЗТ «I кондитерский комбинат «Азарт». Пищевая промышленность в районе занимает лидирующее положение: она дает около 84% прибыли от общерайонного объема. Кроме пищевой в районе представлена химическая промышленность, машиностроение. На территории

Выборгского района находятся известные крупные промышленные предприятия: завод «Русский дизель», АООТ «Светлана», завод «Двигатель».

Прибрежная промышленная зона занимает пространство от гостиницы "Санкт-Петербург" до станций метро "Выборгская" и "Лесная".

Промышленные предприятия:

- «Арсенал» – машиностроительный завод;
- Компрессорный завод;
- Абразивный завод;
- НПО им. Климова;
- «Позитрон» – приборостроение;
- «Красный маяк», «Красная нить», «Октябрьская» – текстиль.

**Наука и образование**

Высшие учебные заведения:

- Лесотехническая академия;
- Педиатрическая медицинская академия;
- Торгово-экономический институт;
- Военно-медицинская академия;
- Институт физической культуры;
- Военно-морская академия.

Научно-исследовательские учреждения:

- Физико-технический институт им. Иоффе;
- Институт токов высокой частоты имени П.В. Вологдина;
- Институт эволюционной физиологии и биохимии им. И.М. Сеченова;
- Главная геофизическая обсерватория им. А.И. Воейкова.

**Памятники истории и архитектуры**

Старых домов осталось немного. Сохранился усадебный комплекс в Шуваловском парке: церковь св. Петра и Павла (1831-1846 гг., арх. А. Брюллов), Малый дворец (1849-1850 гг., арх. Г.Боссе), Конный двор (1906-1907 гг., арх. С.Кричинский).

**Культура и отдых**

Учреждения культуры и искусства:

- Дворец культуры «Выборгский»;
- Дворец культуры 1-го Мая.

**ВЫВОДЫ:**

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

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

## *7.5. ВЫВОДЫ И ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ.*

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

***Учитывая вышесказанное, объект оценки относится к встроенным помещениям жилого назначения и предназначено для проживания.***

# 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

Развитие рынка недвижимости определяется:

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

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

## *8.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ*

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза и исходит из целей и приоритетов, определенных в документах стратегического планирования, а также необходимости реализации задач, поставленных в майских указах и в посланиях Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации.

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики. В прогнозе учтены итоги социально- экономического развития Российской Федерации в январе-августе 2016 г., а также материалы федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков. Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

Прогноз разработан исходя из единой для всех вариантов гипотезы развития мировой экономики со среднегодовым темпом роста в 2016 году на уровне 2,9% и последующим ускорением роста до 3,3% в 2017 году и 3,6% - в 2018 - 2019 годах.

Базовый вариант рассматривает развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов с учетом возможного ухудшения внешнеэкономических и иных условий и характеризуется сохранением сдержанной бюджетной политики.

Вариант отражает консервативный сценарий развития, имеет статус консервативного варианта прогноза и не предполагает кардинального изменения модели экономического роста.

Базовый вариант разработан исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки "Юралс": на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40 долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода. Подобная оценка уровня цен на нефть является консервативной, так как она существенно ниже текущего консенсус-прогноза цен на нефть. Предполагается существенное увеличение объемов экспорта нефти - почти на 21 млн. тонн к 2019 году по сравнению с 2016 годом при одновременном увеличении доли несырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 34,8% в ценах 2015 года.

В условиях ограниченных финансовых возможностей и медленного восстановления экономики основные социальные параметры будут характеризоваться сдержанной динамикой, при этом предусматривается обязательное исполнение минимальных социальных обязательств государства. В этих условиях оборот розничной торговли также будет восстанавливаться умеренными темпами - до 1,8% в 2019 году. В условиях сохранения умеренно жесткой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5,8% в 2016 году (в годовом исчислении), а по итогам 2017 года достигнет 4,0% и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода.

К середине 2017 года ожидается стабилизация инвестиционной активности. В 2018 году рост инвестиций возобновится. Среднегодовой прирост инвестиций в 2018 - 2019 годах составит 1,3% и будет определяться возможностью наращивания частных инвестиций на фоне сокращения государственных инвестиционных расходов.

Чистый отток капитала увеличится с 18 млрд. долларов США в 2016 году до 25 млрд. долларов США к концу прогнозного периода.

Подходы к бюджетной политике в целом консервативны и не отличаются по вариантам прогноза. Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 - 2019 годов во всех вариантах прогноза. С целью финансирования дефицита потребуются использование средств бюджетных фондов, привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,6%, и уже к концу года в экономике предполагается переход от стагнации к восстановлению экономического роста. В 2017 году темп роста ВВП перейдет в положительную область и составит 0,6%, в 2018 году темп роста ВВП повысится до 1,7%, в 2019 году - до 2,1 процента.

Вариант "базовый+" рассматривает развитие российской экономики в более благоприятных внешнеэкономических условиях и основывается на траектории умеренного роста цен на нефть "Юралс" до 48 долларов США за баррель в 2017 году, 52 доллара США за баррель в 2018 году и 55 долларов США за баррель в 2019 году.

В социальной сфере данный вариант прогноза предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет восстанавливаться по мере ускорения роста доходов, а также за счет расширения потребительского кредитования. В 2019 году рост оборота розничной торговли повысится до 3,5%, объема платных услуг населению - до 2,8 процента.

На фоне более активного восстановления потребительского спроса замедление инфляции будет умеренным: по итогам 2017 года инфляция снизится до 4,5%, а в 2018 - 2019 годах до 4,3% и 4,1% соответственно.

Чистый отток капитала из частного сектора будет сокращаться и к 2019 году составит 15 млрд. долларов США.

На фоне роста цен на нефть, укрепления курса рубля и более благоприятной внешней конъюнктуры инвестиции в основной капитал будут восстанавливаться более быстрыми темпами. Среднегодовой прирост инвестиций в 2017 - 2019 годах составит 2,9% в год при опережающем росте инвестиций отраслей инфраструктурного сектора и частных инвестиций.

За счет более высокой цены на нефть в варианте "базовый+" величина нефтегазовых доходов федерального бюджета будет заметно выше, что позволит обеспечить достижение сбалансированного федерального бюджета.

Восстановление экономики в условиях варианта "базовый+" будет характеризоваться более высокими темпами: 1,1% - в 2017 году, 1,8% - в 2018 году, 2,4% - в 2019 году.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается в среднесрочной перспективе выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. В результате, оборот розничной торговли после умеренного роста на 1,5-2,3% в 2017 - 2018 годах ускорится до 5,3% в 2019 году.

Инфляция достигнет уровня 3,9% по итогам 2018 года. В 2019 году инфляция сохранится на уровне 2018 года на фоне повышенного потребительского спроса.

Внешние условия сохраняются на уровне варианта "базовый+", но для достижения намеченных целевых параметров будет необходим переход экономики на инвестиционную модель развития. Это предполагает сдерживание в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и снижение различных видов издержек для бизнеса.

Экспорт товаров будет увеличиваться более высокими темпами, чем в базовых вариантах, темпы роста несырьевого неэнергетического экспорта превысят темпы роста экспорта в целом и составят в среднем 4,9% в 2017 - 2019 годах в реальном

выражении. Объем несырьевого неэнергетического экспорта в стоимостном выражении будет ежегодно увеличиваться на 9 процентов. В структуре импорта будет увеличиваться доля инвестиционных товаров, при этом инвестиционный импорт будет расти опережающими темпами.

Постепенное оживление экономики в прогнозный период будет способствовать улучшению делового климата, что будет проявляться в сокращении чистого оттока капитала вплоть до его полного прекращения к 2019 году.

Новая экономическая модель предполагает активную инвестиционную политику. Создание инвестиционного ресурса и условий для трансформации сбережений в инвестиции, увеличение склонности к инвестированию путем реализации макроэкономических и регуляторных мер, направленных на повышение уровня доверия бизнеса и улучшение бизнес-среды, приведут к повышению темпов роста инвестиций в основной капитал в 2017 - 2019 годах в среднем до 5,2% в год при опережающем росте частных инвестиций и инвестиций в отрасли инфраструктурного сектора.

Начиная с 2017 года, при условии постепенного снижения процентных ставок, что благоприятно отразится на кредитовании бизнеса, с учетом осуществления и начала реализации новых крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП достигнут 4,4% в 2019 году, что на 2,3 п. п. выше по сравнению с базовым вариантом.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 - 2019 годы

| | 2015 год отчет | 2016 год оценка | 2017 год | 2018 год | 2019 год |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | прогноз | | |
| Цены на нефть "Юралс" (мировые), долларов США за баррель | | | | | |
| базовый | 51,2 | 41 | 40 | 40 | 40 |
| "базовый+" | 51,2 | 41 | 48 | 52 | 55 |
| целевой | 51,2 | 41 | 48 | 52 | 55 |
| Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю | | | | | |
| базовый | 12,9 | 5,8 | 4,0 | 4,0 | 4,0 |
| "базовый+" | 12,9 | 5,8 | 4,5 | 4,3 | 4,1 |
| целевой | 12,9 | 5,8 | 4,3 | 3,9 | 3,9 |
| Валовой внутренний продукт, % | | | | | |
| базовый | -3,7 | -0,6 | 0,6 | 1,7 | 2,1 |
| "базовый+" | -3,7 | -0,6 | 1,1 | 1,8 | 2,4 |
| целевой | -3,7 | -0,6 | 1,8 | 3,0 | 4,4 |
| Инвестиции в основной капитал, % | | | | | |
| базовый | -8,4 | -3,7 | -0,5 | 0,9 | 1,6 |
| "базовый+" | -8,4 | -3,7 | 1,5 | 2,8 | 4,4 |
| целевой | -8,4 | -3,7 | 3,5 | 5,5 | 6,5 |
| Промышленность,% | | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| базовый | -3,4 | 0,4 | 1,1 | 1,7 | 2,1 |
| "базовый+" | -3,4 | 0,4 | 1,6 | 2,3 | 2,7 |
| целевой | -3,4 | 0,4 | 2,2 | 3,0 | 3,7 |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения, % | | | | | |
| базовый | -4,3 | -5,6 | 0,2 | 0,5 | 0,8 |
| "базовый+" | -4,3 | -5,6 | 1,2 | 1,8 | 2,2 |
| целевой | -4,3 | -5,6 | 0,9 | 1,5 | 3,4 |
| Реальная заработная плата работников организаций, % | | | | | |
| базовый | -9,0 | 0,3 | 0,4 | 2,0 | 1,6 |
| "базовый+" | -9,0 | 0,3 | 1,7 | 3,1 | 2,8 |

| | 2015 год отчет | 2016 год оценка | 2017 год | 2018 год | 2019 год |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | прогноз | | |
| целевой | -9,0 | 0,3 | 1,2 | 2,6 | 4,3 |
| Оборот розничной торговли, % | | | | | |
| базовый | -10,0 | -4,6 | 0,6 | 1,1 | 1,8 |
| "базовый+" | -10,0 | -4,6 | 2,0 | 2,7 | 3,5 |
| целевой | -10,0 | -4,6 | 1,5 | 2,3 | 5,3 |
| Экспорт - всего, млрд. долларов США | | | | | |
| базовый | 341,5 | 279,0 | 284 | 290 | 297 |
| "базовый+" | 341,5 | 279,0 | 315 | 344 | 370 |
| целевой | 341,5 | 279,0 | 316 | 347 | 376 |
| Импорт - всего, млрд. долларов США | | | | | |
| базовый | 193,0 | 186,7 | 194 | 200 | 207 |
| "базовый+" | 193,0 | 186,7 | 207 | 224 | 241 |
| целевой | 193,0 | 186,7 | 207 | 226 | 247 |

Темпы роста ВВП увеличиваются в 2017 году до 1,8%, в 2018 году - до 3 процентов.

Для достижения целевых параметров социально-экономического развития требуется проведение значительных структурных преобразований в рамках бюджетной политики, предполагающих наряду с оптимизацией и повышением эффективности, рост производительных расходов, обеспечивающих макроэкономическую эффективность бюджетных расходов.

Базовый вариант предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2016 год.

Основные приоритеты социально-экономического развития Российской Федерации

К 2019 году необходимо сформировать условия для реализации основных элементов новой модели экономического развития, отечественная экономика должна выйти на стабильный рост, базирующийся на ускоренном росте частных инвестиций с использованием современных технологических решений и механизмов стратегического планирования.

В соответствии с Федеральным законом от 28 июня 2014 г. № 172-ФЗ "О стратегическом планировании в Российской Федерации" до конца 2018 года будет завершен этап формирования системы документов стратегического планирования в рамках единого цикла стратегического планирования Российской Федерации.

Будет осуществлен комплекс научно-методологических исследований и организационных мероприятий по совершенствованию нормативно-правовой базы стратегического планирования, по оптимизации системы отчетности федеральных органов исполнительной власти о ходе реализации документов стратегического планирования и эффективности реализованных мер государственного регулирования в сфере социально-экономического развития.

В основе социально-экономической политики Правительства Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2017 - 2019 годы) лежат приоритеты, сформулированные в указах Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 596-606 и в Основных направлениях деятельности Правительства Российской Федерации на период до 2018 года.

Основными приоритетами экономической политики в прогнозный период являются:

повышение инвестиционной привлекательности Российской Федерации, улучшение делового климата и создание благоприятной деловой среды;

рост доли производительных расходов в структуре бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;

импортозамещение;

повышение качества жизни и увеличение объема инвестиций в человеческий капитал;

сбалансированное региональное развитие;

повышение качества функционирования институтов государственной власти;

развитие информационных технологий и поддержка высокотехнологичных секторов экономики.

В части повышения инвестиционной привлекательности Российской Федерации, улучшения делового климата и создания благоприятной деловой среды в 2017 - 2018 годах основное внимание будет уделено реализации новых инициатив предпринимательского сообщества, практике правоприменения и доведения информации о результатах реализации "дорожных карт" до представителей бизнеса.

В целях сохранения потенциально платежеспособных участников хозяйственного оборота в законодательство о банкротстве будут внесены изменения, направленные на совершенствование механизмов их финансового оздоровления.

Рост доли производительных расходов в структуре бюджетов бюджетной системы Российской Федерации будет обеспечен через использование механизма государственных программ Российской Федерации в бюджетном процессе на фоне проведения бюджетной консолидации, предполагающей, в первую очередь, меры по оптимизации и повышению эффективности бюджетных расходов, не обеспечивающих значительные макроэкономические эффекты.

На сохранение стабильности налоговых условий направлена реализация Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 246-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля", которым предусматривается установление 3-летних "надзорных каникул" в отношении плановых проверок для предприятий, в течение трех лет не имевших серьезных нарушений установленных требований к ведению предпринимательской деятельности.

В рамках процесса импортозамещения, начиная с 2017 года, будут реализованы мероприятия по созданию механизма льготного кредитования для упрощенного доступа сельскохозяйственных товаропроизводителей к кредитным средствам.

В части повышения качества жизни и инвестиций в человеческий капитал запланирован комплекс мероприятий:

сохранение в 2017 году нулевой ставки НДС в отношении услуг по перевозке пассажиров железнодорожным транспортом в пригородном сообщении;

строительство в рамках программы "Жилье для российской семьи" объектов инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, включая 92 детских дошкольных учреждения и 44 общеобразовательных школы;

создание условий для улучшения гражданами Российской Федерации жилищных условий не реже одного раза в 15 лет.

Ожидается, что к 2018 году средняя процентная ставка по ипотечным жилищным кредитам (в рублях) будет превышать индекс потребительских цен не более чем на 2,2 процентного пункта.

В области образования проводятся региональные, национальные и отраслевые чемпионаты профессионального мастерства, всероссийские олимпиады и конкурсы по профессиям и специальностям среднего профессионального образования для повышения общественного престижа рабочих профессий и среднего профессионального образования.

Утверждена программа содействия созданию в субъектах Российской Федерации (исходя из прогнозируемой потребности) новых мест в общеобразовательных организациях на 2016 - 2025 годы, установлены равные условия доступа к финансированию за счет бюджетных ассигнований государственных, муниципальных и частных организаций дополнительного образования детей. Кроме того, создана сеть ресурсных учебно-методических центров по обучению инвалидов на базе образовательных организаций высшего образования.

В сфере здравоохранения ключевыми направлениями государственной политики до 2018 года являются:

обеспечение принятия дополнительных мер по повышению медико- экономической эффективности системы здравоохранения на основе научно- обоснованного анализа;

разработка методики учета затрат в медицинских организациях на оказание медицинской помощи и расчета стоимости программы государственных гарантий бесплатного оказания гражданам медицинской помощи;

внедрение системы клинических рекомендаций (протоколов лечения); принятие "дорожной карты" развития центров ядерной медицины и

диагностики.

В области профессионального развития в течение ближайших двух лет в целях развития эффективного и гибкого рынка квалицированного труда продолжится работа по развитию профессиональных квалификаций, в том числе путем обновления требований к компетенциям и квалификациям работников, а также формирования системы независимой оценки их профессионального уровня. В части развития информационных технологий и поддержки высокотехнологичных секторов экономики продолжается работа по устранению "цифрового неравенства" посредством развития широкополосного доступа к информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", запуска цифрового эфирного вещания на всей территории России, обеспечения широкой доступности телевидения с учетом новых технологических возможностей. В 2017 - 2018 годах продолжится поддержка импортозамещения продукции в сфере информационных технологий и стимулирования экспорта программного обеспечения.

В 2018 году будет разработана Стратегия пространственного развития Российской Федерации, в рамках исполнения которой доля просроченной кредиторской

задолженности в расходах консолидированных бюджетов субъектов Российской Федерации должна быть снижена с 0,22% в 2015 году до 0,1% в 2020 году.

В части повышения качества функционирования институтов государственной власти важной целью структурных социально-экономических преобразований является повышение качества государственного управления. Для достижения данной цели предусматривается внедрение института оценки фактического воздействия принятых законодательных актов, создание сети многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг.

Остаются актуальными задачи повышения эффективности управления федеральным имуществом, приватизация и формирование интегрированных структур, а также совершенствование механизмов управления находящимися в федеральной собственности акциями и объектами недвижимости, в том числе земельными участками. При этом в 2017 - 2018 годах будет продолжен курс на последовательное сокращение государственного сектора экономики.

**Выводы**

– Вариант отражает консервативный сценарий развития, имеет статус консервативного варианта прогноза и не предполагает кардинального изменения модели экономического роста.

– Базовый вариант разработан исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки "Юралс": на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40 долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода. Подобная оценка уровня цен на нефть является консервативной, так как она существенно ниже текущего консенсус-прогноза цен на нефть. Предполагается существенное увеличение объемов экспорта нефти - почти на 21 млн. тонн к 2019 году по сравнению с 2016 годом при одновременном увеличении доли несырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 34,8% в ценах 2015 года.

– В условиях ограниченных финансовых возможностей и медленного восстановления экономики основные социальные параметры будут характеризоваться сдержанной динамикой, при этом предусматривается обязательное исполнение минимальных социальных обязательств государства. В этих условиях оборот розничной торговли также будет восстанавливаться умеренными темпами - до 1,8% в 2019 году. В условиях сохранения умеренно жесткой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5,8% в 2016 году (в годовом исчислении), а по итогам 2017 года достигнет 4,0% и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода.

– К середине 2017 года ожидается стабилизация инвестиционной активности. В 2018 году рост инвестиций возобновится. Среднегодовой прирост инвестиций в 2018 - 2019 годах составит 1,3% и будет определяться возможностью наращивания частных инвестиций на фоне сокращения государственных инвестиционных расходов.

– Чистый отток капитала увеличится с 18 млрд. долларов США в 2016 году до 25 млрд. долларов США к концу прогнозного периода.

– Подходы к бюджетной политике в целом консервативны и не отличаются по вариантам прогноза. Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 - 2019 годов во всех вариантах прогноза. С целью финансирования дефицита потребуются использование средств бюджетных фондов, привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

– В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,6%, и уже к концу года в экономике предполагается переход от стагнации к восстановлению экономического роста. В 2017 году темп роста ВВП перейдет в положительную область и составит 0,6%, в 2018 году темп роста ВВП повысится до 1,7%,

– в 2019 году - до 2,1 процента.

– Вариант "базовый+" рассматривает развитие российской экономики в более благоприятных внешнеэкономических условиях и основывается на траектории умеренного роста цен на нефть "Юралс" до 48 долларов США за баррель в 2017 году, 52 доллара США за баррель в 2018 году и 55 долларов США за баррель в 2019 году.

– В социальной сфере данный вариант прогноза предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет восстанавливаться по мере ускорения роста доходов, а также за счет расширения потребительского кредитования. В 2019 году рост оборота розничной торговли повысится до 3,5%, объема платных услуг населению - до 2,8 процента.

– На фоне более активного восстановления потребительского спроса замедление инфляции будет умеренным: по итогам 2017 года инфляция снизится до 4,5%, а в 2018 - 2019 годах до 4,3% и 4,1% соответственно.

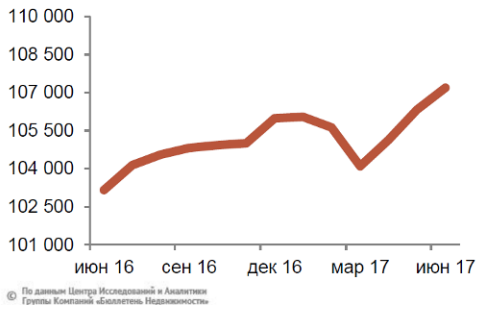
– Чистый отток капитала из частного сектора будет сокращаться и к 2019 году составит 15 млрд. долларов США.

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

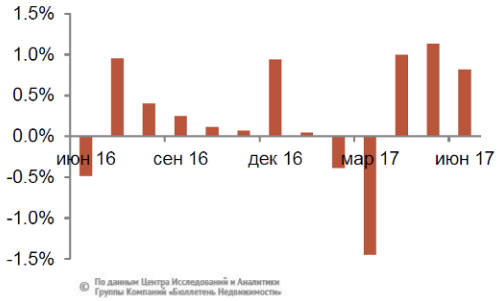
## *8.2 СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА*

За минувший месяц изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило 0,8%, это 869 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения в июне 2017 года составил 107,2 тыс. руб. за кв. м.

*Цена, руб./кв. м*

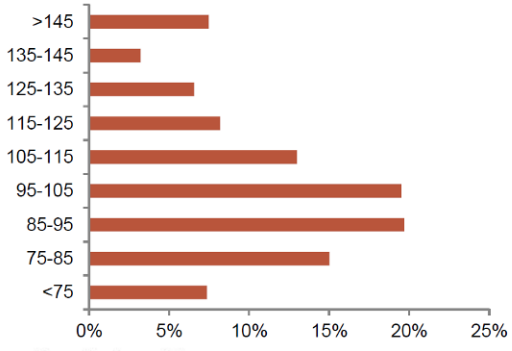



*Изменение цены, % к предыдущему месяцу*




Доля объектов, цена которых меньше 85 тыс. руб. за кв. м, составила в июне 2017 года 22,4% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимает диапазон цены от 85 до 105 тыс. руб. за кв. м, это 39,2% от объема выставленных на продажу квартир. Диапазон стоимости квадратного метра от 105 до 125 тыс. руб. занимает 21,2%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 125 тыс. руб. за кв. м, составляет 17,2% от всего предложения.

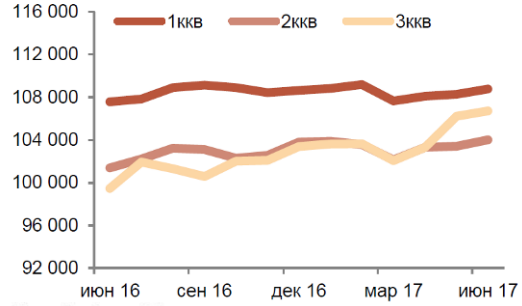
*Распределение цены (тыс. руб./кв. м), % от общего объема*




| Тыс. руб./кв. м | Май 2017 | Июнь 2017 |
|---|---|---|
| <75 | 7.51% | 7.35% |
| 75-85 | 15.40% | 15.02% |
| 85-95 | 19.63% | 19.68% |
| 95-105 | 19.41% | 19.52% |
| 105-115 | 12.63% | 13.00% |
| 115-125 | 8.25% | 8.19% |
| 125-135 | 6.08% | 6.57% |
| 135-145 | 3.42% | 3.21% |
| >145 | 7.66% | 7.47% |

В среднем по вторичному рынку цена предложения на однокомнатные квартиры повысилась за минувший месяц на 0,5%, на двухкомнатные повысилась на 0,6%. Трехкомнатные квартиры подорожали на 0,5%. Средние цены предложения на конец июня 2017 года составили на студии и однокомнатные квартиры 4,1 млн руб., на двухкомнатные – 6,1 млн руб., на трехкомнатные – 9,4 млн руб.

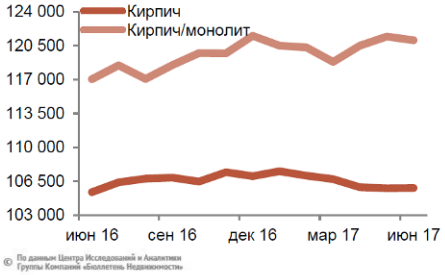
*Цена по типу квартиры, руб./кв. м*

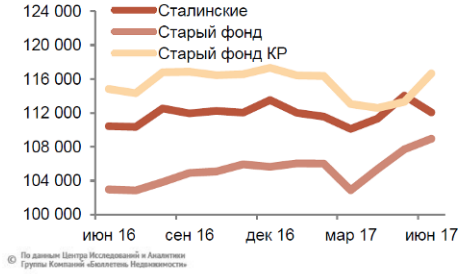


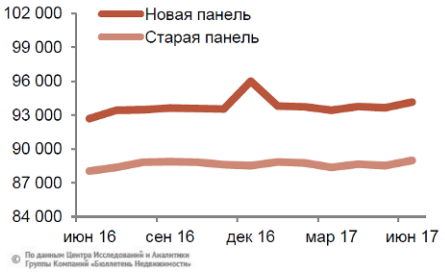

| | Цена | Май 2017 | Июнь 2017 | Изменение за месяц |
|---|---|---|---|---|
| Студии и 1ккв | тыс. руб. | 3 968 | 4 062 | |
| | руб./кв. м | 108 286 | 108 784 | 0.46% |
| 2ккв | тыс. руб. | 6 091 | 6 146 | |
| | руб./кв. м | 103 425 | 104 005 | 0.56% |
| 3ккв | тыс. руб. | 9 240 | 9 350 | |
| | руб./кв. м | 106 215 | 106 714 | 0.47% |
| 4ккв | тыс. руб. | 13 797 | 13 918 | |
| | руб./кв. м | 112 329 | 114 202 | 1.67% |

По типу дома на вторичном рынке квартир за прошедший месяц больший процент изменения цены квадратного метра показали квартиры в домах старого фонда с капитальным ремонтом. Наименьший процент изменения продемонстрировали квартиры в кирпичных домах.

*Цена по типу дома, руб./кв. м*




| Тип дома | Май 2017 | Июнь 2017 | Изменение за месяц |
|---|---|---|---|
| Кирпич | 105 788 | 105 800 | 0.01% |
| Кирпич/монолит | 121 425 | 121 058 | -0.30% |
| Монолит | 104 847 | 105 000 | 0.15% |
| Новая панель | 93 641 | 94 156 | 0.55% |
| Старая панель | 88 520 | 88 989 | 0.53% |
| Сталинские | 114 051 | 112 054 | -1.75% |
| Старый фонд | 107 719 | 108 952 | 1.14% |
| Старый фонд КР | 113 322 | 116 663 | 2.95% |

За прошедший месяц самый большой процент изменения средней цены предложения на вторичном рынке показали однокомнатные квартиры в сталинских домах. Изменение составило 4,4%. Самыми дорогими по стоимости квадратного метра являются однокомнатные квартиры в сталинских домах. Цена квартир составляет 128,0 тыс. руб. за кв. м (в среднем 4,5 млн руб. за квартиру). Самыми дешевыми вариантами остаются трехкомнатные квартиры группы домов «старая панель»: на конец июня 2017 года средняя цена предложения составила 81,2 тыс. руб. за кв. м (5,0 млн руб. за квартиру).

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

*Студии и однокомнатные квартиры*

| Тип дома | Тыс. руб. | Руб./кв. м | Изменение за месяц |
|---|---|---|---|
| Кирпич | 3 990 | 107 313 | -0.8% |
| Кирпич/монолит | 4 361 | 115 606 | 0.6% |
| Монолит | 4 102 | 107 283 | 0.1% |
| Новая панель | 3 590 | 98 902 | -0.9% |
| Сталинские | 4 512 | 128 026 | 4.4% |
| Старая панель | 3 213 | 97 803 | -0.7% |
| Старый фонд | 4 518 | 122 647 | 0.3% |
| Старый фонд КР | 5 483 | 127 561 | 3.4% |

*Двухкомнатные квартиры*

| Тип дома | Тыс. руб. | Руб./кв. м | Изменение за месяц |
|---|---|---|---|
| Кирпич | 5 855 | 103 833 | -1.4% |
| Кирпич/монолит | 8 097 | 119 840 | 0.7% |
| Монолит | 7 235 | 108 612 | 1.1% |
| Новая панель | 4 902 | 92 270 | 0.9% |
| Сталинские | 6 394 | 112 216 | -1.1% |
| Старая панель | 4 149 | 86 882 | 0.0% |
| Старый фонд | 6 949 | 109 847 | 0.1% |
| Старый фонд КР | 8 765 | 126 876 | 3.4% |

*Трехкомнатные квартиры*

| Тип дома | Тыс. руб. | Руб./кв. м | Изменение за месяц |
|---|---|---|---|
| Кирпич | 8 480 | 103 805 | 1.3% |
| Кирпич/монолит | 12 855 | 125 321 | -3.9% |
| Монолит | 8 911 | 99 203 | -1.0% |
| Новая панель | 6 356 | 87 988 | 0.8% |
| Сталинские | 8 860 | 109 685 | -3.8% |
| Старая панель | 5 001 | 81 198 | -0.1% |
| Старый фонд | 9 891 | 109 356 | -0.8% |
| Старый фонд КР | 10 589 | 114 755 | 2.1% |

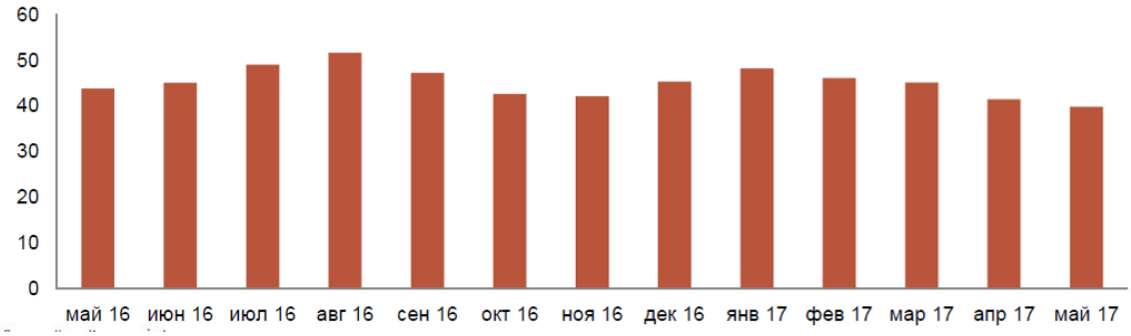
Самое дорогое жилье предлагается в центральных районах города (Центральном, Петроградском, Василеостровском, Адмиралтейском и Московском). Средняя цена в этих районах в июне 2017 года – от 113,0 до 164,8 тыс. руб. за кв. м. Самые дешевые квартиры – в Красносельском, Невском и Красногвардейском районах Петербурга, квадрат жилья в них стоит в среднем от 79,5 тыс. руб., в зависимости от типа квартиры и типа дома.

| Район | Студии и однокомнатные квартиры | | | | Двухкомнатные квартиры | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Цена, руб./кв. м | | Изменение за месяц | | Цена, руб./кв. м | | Изменение за месяц | |
| | май 2017 | июнь 2017 | руб./кв. м | % | май 2017 | июнь 2017 | руб./кв. м | % |
| Адмиралтейский | 131 184 | 130 034 | -1 149 | -0.9% | 112 473 | 119 358 | 6 885 | 6.1% |
| Василеостровский | 125 654 | 123 277 | -2 377 | -1.9% | 128 242 | 121 573 | -6 670 | -5.2% |
| Выборгский | 104 272 | 103 152 | -1 119 | -1.1% | 103 011 | 102 880 | -131 | -0.1% |
| Калининский | 103 575 | 102 870 | -705 | -0.7% | 93 395 | 92 259 | -1 135 | -1.2% |
| Кировский | 102 820 | 101 551 | -1 268 | -1.2% | 94 848 | 92 309 | -2 539 | -2.7% |
| Красногвардейский | 101 333 | 101 308 | -25 | 0.0% | 89 886 | 89 856 | -30 | 0.0% |
| Красносельский | 96 265 | 96 926 | 661 | 0.7% | 85 817 | 85 603 | -214 | -0.2% |
| Московский | 120 525 | 118 974 | -1 551 | -1.3% | 113 538 | 115 057 | 1 519 | 1.3% |
| Невский | 99 160 | 98 299 | -861 | -0.9% | 90 340 | 90 090 | -250 | -0.3% |
| Петроградский | 156 875 | 164 751 | 7 877 | 5.0% | 153 007 | 158 891 | 5 883 | 3.8% |
| Приморский | 109 652 | 109 189 | -463 | -0.4% | 107 424 | 108 518 | 1 094 | 1.0% |
| Фрунзенский | 105 344 | 104 441 | -903 | -0.9% | 93 669 | 93 792 | 123 | 0.1% |
| Центральный | 135 212 | 138 607 | 3 396 | 2.5% | 127 001 | 130 625 | 3 624 | 2.9% |

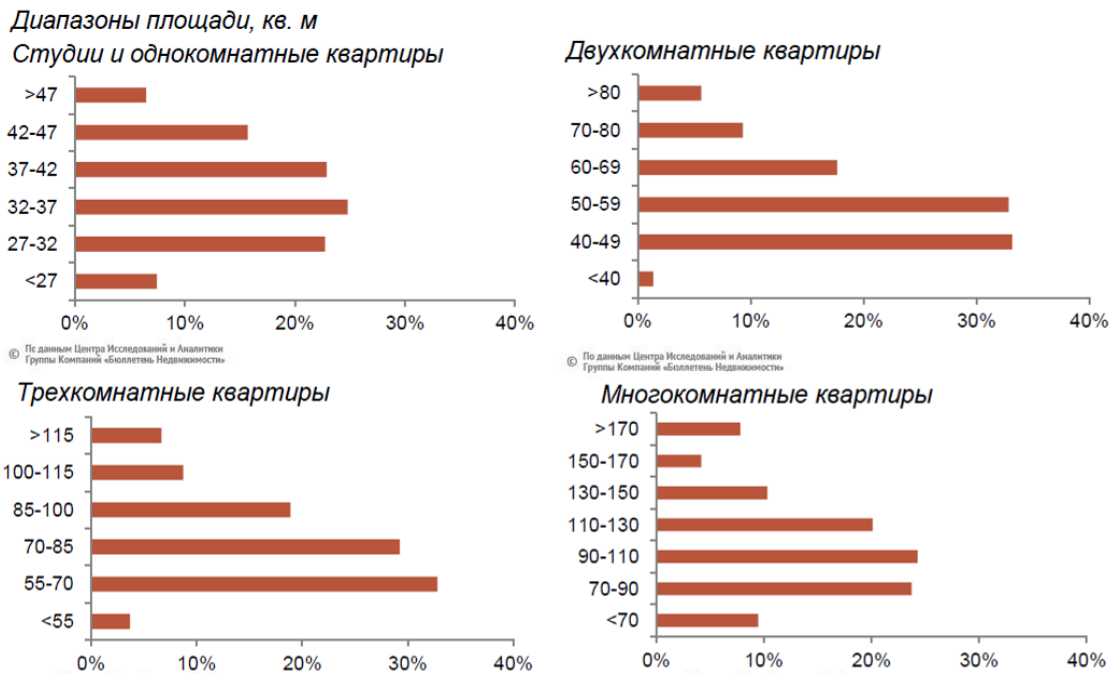
| Район | Трехкомнатные квартиры | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Цена, руб./кв. м | | Изменение за месяц | |
| | май 2017 | июнь 2017 | руб./кв. м | % |
| Адмиралтейский | 108 443 | 114 391 | 5 948 | 5.5% |
| Василеостровский | 119 846 | 117 656 | -2 190 | -1.8% |
| Выборгский | 97 065 | 96 828 | -237 | -0.2% |
| Калининский | 90 661 | 90 101 | -561 | -0.6% |
| Кировский | 86 914 | 88 227 | 1 314 | 1.5% |
| Красногвардейский | 89 863 | 93 538 | 3 676 | 4.1% |
| Красносельский | 80 444 | 79 547 | -897 | -1.1% |
| Московский | 113 175 | 113 010 | -165 | -0.1% |
| Невский | 83 179 | 85 380 | 2 201 | 2.6% |
| Петроградский | 155 824 | 164 269 | 8 444 | 5.4% |
| Приморский | 102 267 | 100 087 | -2 180 | -2.1% |
| Фрунзенский | 89 826 | 88 341 | -1 485 | -1.7% |
| Центральный | 140 486 | 147 135 | 6 649 | 4.7% |

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 мая 2017 года в среднем по вторичному рынку квартир составило 40 дней, что на 3,9% ниже по сравнению с апрелем 2017 года.

*Время экспозиции, количество дней в листингах БН*

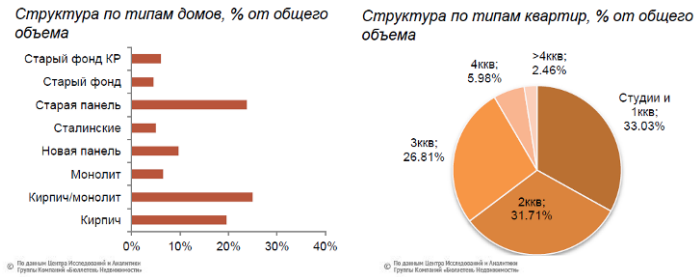



На конец июня 2017 года максимальное количество предложений студий и однокомнатных квартир, выставленных на продажу, зафиксировано в диапазоне от 27 до 42 кв. м общей площади, что занимает 70,4% от всего объема по указанному типу. В сегменте двухкомнатных квартир максимальное предложение объектов приходится на диапазоны от 40 до 50 и от 50 до 60 кв. м, в сумме они составляют 66,0%. По трехкомнатным максимальное число предложений объектов находится в диапазоне общей площади от 55 до 85 кв. м, это 62,0% от всего объема по данному типу квартир.

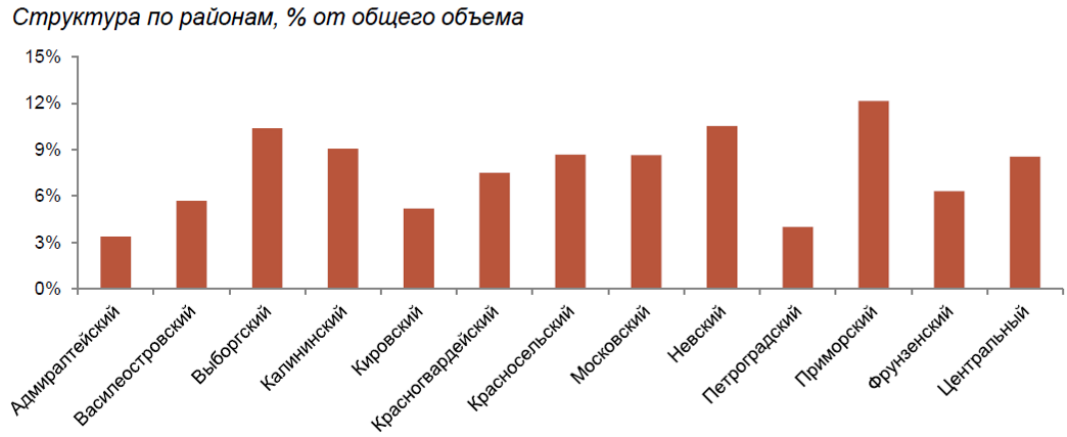



В структуре предложения на вторичном рынке квартир по-прежнему преобладают студии и одно- и двухкомнатные квартиры, они составили 64,7% рынка, трехкомнатные – 26,8%, многокомнатные – 8,4% от общего объема.

В предложении с разбивкой по типу дома в июне 2017-го, как и в мае 2017-го, преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля на конец июня 2017-го составляет 44,5%. Также наибольший объем в структуре предложения занимают панельные дома старой постройки – 25,0% от всего рынка. Меньший процент приходится на квартиры в домах старого фонда без капитального ремонта.




В структуре предложения по районам на конец июня лидирующие позиции занимают Приморский, Невский и Выборгский районы Петербурга – 12,1%, 10,5% и 10,4% соответственно от всего объема рынка вторичных квартир. Минимальную долю составляет предложение в Адмиралтейском районе – 3,4% от общего объема выставленных на продажу квартир.




Источник информации: http://www.bn.ru/uploads/2017_07/vtorithcnyirynok_iyun2017goda.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: Объектом оценки является квартира в жилом доме, в районе жилой застройки, что при дальнейшем анализе позволяет рассматривать НЭИ в качестве жилья без рассмотрения других вариантов.***

# 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

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

## 10.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

Таким образом, в затратном подходе стоимость оцениваемого объекта равна восстановительной стоимости его строительства по имеющейся проектно-сметной документации с учетом интересов всех участников проекта и налогов за вычетом накопленного износа плюс стоимость земельного участка (в собственности или аренде). Данный метод может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ.

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

Затратный подход особенно полезен:

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

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

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

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

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

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

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

## 10.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

## 10.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

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

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

Основными критериями отбора объектов аналогов служили следующие:

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

**Описание объектов-аналогов.**

| Факторы сравнения | Выборгское ш., 23, к.2 | Выборгское ш., 35, к.1 | Хошимина, 14 | Выборгское шоссе, 15 | Сиреневый бул., 20 | Выборгское ш., д.27 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Источник информации | www.emls.ru | www.emls.ru | www.emls.ru | www.emls.ru | www.emls.ru | www.emls.ru |
| Цена предложения., руб. | **4 140 000** | **3 400 000** | **4 100 000** | **4 300 000** | **4 150 000** | **4 350 000** |
| Цена предложения., руб./кв м. | 108947 | 98837 | 109275 | 104878 | 103750 | 108750 |
| Общая площадь | **38** | **34,4** | **37,52** | **41** | **40** | **40** |
| Район | Выборгский | Выборгский | Выборгский | Выборгский | Выборгский | Выборгский |
| **Тип дома** | **К** | **К/М** | **К/М** | **К** | **К** | **К/М** |
| Тип квартиры | 1-я комнатная квартира | 1-я комнатная квартира | 1-я комнатная квартира | 1-я комнатная квартира | 1-я комнатная квартира | 1-я комнатная квартира |
| Этаж | 11/13 | 5/25 | 5/20 | 5/24 | 12/16 | 19/22 |
| Площадь жилых комнат, кв м | 18 | 15 | 16 | 14,5 | 16 | 16 |
| Площадь кухни, кв м | 8,4 | 9 | 8 | 9 | 10 | 10,2 |
| Местоположение | аналогичное о.о. | немного хуже о.о. | аналогичное о.о. | аналогичное о.о. | аналогичное о.о. | аналогичное о.о. |
| Состояние | хорошее | без отделки | без отделки | тр. ремонт | отличное | отличное |
| Транспортная доступность | ст. м. "пр.Просвещения" 15-20 мин пеш. | ст. м. "пр.Просвещения" 7-10 мин тр. | ст. м. "пр.Просвещения" 5 мин пеш. | ст. м. "пр.Просвещения" 5-7 мин тр. | ст. м. "пр.Просвещения" 15 мин пеш. | ст. м. "пр.Просвещения" 10 мин пеш. |
| ***Первая группа элементов сравнения*** | | | | | | |
| Права на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Условия финансирования | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Условия сделки | предложение | предложение | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Дата | Ноябрь 2017 | Ноябрь 2017 | Ноябрь 2017 | Ноябрь 2017 | Ноябрь 2017 | Ноябрь 2017 |

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

**Корректировки по первой группе элементов сравнения.**

*Поправки на права на объект.*

Все объекты-аналоги и объект оценки находятся в собственности, Корректировка не требуется.

*Поправка на условия финансирования.*

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

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

*Поправка на дату сделки.*

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

*Поправка на условия сделки.*

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

| Объекты сравнения | Выборгское ш., 23, к.2 | Выборгское ш., 35, к.1 | Хошимина, 14 | Выборгское шоссе, 15 | Сиреневый бул., 20 | Выборгское ш., д.27 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Цена предложения., руб./кв м. | 108947 | 98837 | 109275 | 104878 | 103750 | 108750 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Общая площадь | 38 | 34,4 | 37,52 | 41 | 40 | 40 |
| Права на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка, % | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Откорр. цена | 108947 | 98837 | 109275 | 104878 | 103750 | 108750 |
| Условия финансирования | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Корректировка, % | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Откорр. цена | 108947 | 98837 | 109275 | 104878 | 103750 | 108750 |
| Условия сделки | предложение | предложение | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка, % | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 |
| Откорр. цена | 106768 | 96860 | 107090 | 102780 | 101675 | 106575 |
| Дата | Ноябрь 17 | Ноябрь 17 | Ноябрь 17 | Ноябрь 17 | Ноябрь 17 | Ноябрь 17 |
| Корректировка, % | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена продажи, руб./кв.м | 106768 | 96860 | 107090 | 102780 | 101675 | 106575 |

**Корректировки по второй группе элементов сравнения.**

Исходя из описания аналогов и количества элементов сравнения, было принято решение о применении в данном случае качественного метода оценки – “относительный сравнительный анализ”. “Относительный сравнительный анализ” заключается в разделении всех объектов сравнения на две группы. К первой группе относят объекты, превосходящие по своим характеристикам объект оценки, а ко второй группе относят объекты, имеющие более низкие качественные характеристики, чем объект оценки. Таким образом, выделяется ценовой диапазон вероятной стоимости объекта оценки.

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

Кодирование производилось по следующим характеристикам:

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

*Местоположение*.

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

*Общая площадь.*

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

*Площадь кухни.*

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

*Состояние.*

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

*Транспортная доступность.*

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

Таблица кодирования

| **Площадь объекта** | **Код** |
|---|---|
| до 40 кв.м. | 1,5 |
| 40 кв.м. и более | 1 |
| **Площадь объекта** | **Код** |
| Аналогичное о.о. | 1,5 |
| Немного хуже о.о. | 1 |
| **Состояние** | |
| Отличное, евро, хорошее | 1,5 |
| Без отделки, требуется ремонт | 1 |
| **Площадь кухни** | |
| Более 9 кв.м. | 1,5 |
| До 9 кв.м. | 1 |

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

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

**Корректировка по второй группе элементов сравнения**

| **Факторы сравнения** | Объект оценки | Выборгское ш., 23, к.2 | Выборгское ш., 35, к.1 | Хошимина, 14 | Жени Егоровой, 12, к.2 | Сиреневый бул., 20 | Выборгское ш., д.27 | Максим. значение |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Общая площадь | 36,9 | 38 | 34,4 | 37,52 | 41 | 40 | 40 | **1,5** |
| **код** | **1,5** | **1,5** | **1,5** | **1,5** | **1** | **1** | **1** | |
| Состояние | о.о. | аналогичное о.о. | немного хуже о.о. | аналогичное о.о. | аналогичное о.о. | аналогичное о.о. | аналогичное о.о. | **1,5** |
| **код** | **1,5** | **1,5** | **1** | **1,5** | **1,5** | **1,5** | **1,5** | |
| Площадь кухни, кв м | без отделки | хорошее | без отделки | без отделки | тр. ремонт | отличное | отличное | **1,5** |
| **код** | **1** | **1,5** | **1** | **1** | **1** | **1,5** | **1,5** | |

**Результаты расчета 1 комнатная жилая квартира.**

| **Факторы сравнения** | Объект оценки | Выборгское ш., 23, к.2 | Выборгское ш., 35, к.1 | Хошимина, 14 | Жени Егоровой, 12, к.2 | Сиреневый бул., 20 | Выборгское ш., д.27 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Общая площадь | 0,97 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,53 | 0,53 | 0,53 | |
| Состояние | 0,99 | 1,00 | 0,67 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| Площадь кухни, кв м | 0,73 | 1,00 | 0,67 | 0,67 | 0,67 | 1,00 | 1,00 | |
| Цена предложения., руб./кв м. | 1,00 | 0,65 | 0,65 | 0,65 | 0,65 | 0,97 | 0,97 | |
| Сумма кодов | | 106768 | 96860 | 107090 | 102780 | 101675 | 106575 | |
| Ставка /сумму | 3,69 | 3,65 | 2,98 | 3,32 | 2,85 | 3,51 | 3,51 | Среднее |

| | |
|---|---|
| Рассчитанная цена продажи, руб./кв.м (метод усредненного суммарного коэффициента) | **116526** |

| | |
|---|---|
| Рассчитанная цена продажи, руб. (метод усредненного суммарного коэффициента) | **4 300 000** |

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

| Адрес объекта | Номер квартиры | Количество комнат | Общая площадь квартиры, кв.м. | Площадь лоджий и балконов, квм | Этаж | Стоимость, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, д. 15 | 611 | 1 | 36,9 | 2,4 | 6 | 4 300 000 |
| **ИТОГО** | | | | | | **4 300 000** |

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

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

*Согласование результатов расчета*

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

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

При определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки применялся один подход – **сравнительный (метод сравнения продаж)**.

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

| Адрес объекта | Номер квартиры | Количество комнат | Общая площадь квартиры, кв.м. | Площадь лоджий и балконов, квм | Этаж | Рыночная (справедливая) стоимость, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, д. 15 | 611 | 1 | 36,9 | 2,4 | 6 | 4 300 000 |
| **ИТОГО** | | | | | | **4 300 000** |

# 12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ

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

- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющимся предметом данного отчета: мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной величины права пользования за объект оценки;
- обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с требованиями:
    - Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,
    - Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20 мая 2015 г.,
    - Федерального стандарта оценки «Цели оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 г.,
    - Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г.;
    - Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.,
    - Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, утвержденного Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н, ,
    - Стандартом СТО СДС СРО НКСО №1.1-2007, Утвержденным Советом (Правлением) Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».
- расчетная величина рыночной (справедливой) стоимости признается действительной на дату проведения оценки.

**Рыночная (справедливая) стоимость объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, д. 15, по состоянию на дату проведения оценки 21 ноября 2017 года (без учета налога на добавленную стоимость – НДС) составляет:**

| Адрес объекта | Номер квартиры | Количество комнат | Общая площадь квартиры, кв.м. | Площадь лоджий и балконов, квм | Этаж | Рыночная (справедливая) стоимость, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, д. 15 | 611 | 1 | 36,9 | 2,4 | 6 | 4 300 000 |
| **ИТОГО** | | | | | | **4 300 000** |

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

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

# 13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

***Нормативные материалы***

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ.
3. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральные стандарты оценки (ФСО N1; ФСО N2, ФСО N3), утверждённые Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. N 299
5. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.,
6. Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, утвержденного Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н,
7. Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ».
8. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.
9. Распоряжение Минимущества РФ от 10.04.2003 г. № 1102-р.
10. Международные стандарты оценки, МСО 2005
11. Стандарты и Правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «Российская коллегия оценщиков».

***Методические материалы***

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

***Источники общей информации***

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

# 14. ПРИЛОЖЕНИЯ

## ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

22.03.2016 № 07-01971/16

на № 1130 от 17.03.2016

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

Мазско Т.В.

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

**ВЫПИСКА**
**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков**

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

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

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

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

## О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 595725

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

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

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

„Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

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

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

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

Председатель государственной аттестационной комиссии

(Ректор (директор))

М.П.

Город С-Петербург 2004

МПФ Гознака. 1996.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

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

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

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

в объеме 104 часов
(количество часов)

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

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

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

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

Ректор (директор)

Секретарь

Город С.-Петербург год 2007

МПФ Рознака. 1996.

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

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

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

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

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

-

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

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

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 29 января 2016 года.

Дата составления выписки 29 января 2016 года.

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

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

**П О Л И С № 7811R/776/00091/7**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00091/7 (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 или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, 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 2017 года и действует по 23 часа 59 минут "10" октября 2018 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./ Страхователь: _____/Толмачев А.В./

М.П.

*Место и дата выдачи полиса:*
*г. Санкт-Петербург*
*«05» октября 2017 года*

## ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

**Дата выдачи:** "25" июля 2014 года

**Документы-основания:** • Договор от 04.08.2010 №208Л/ШО9-1, дата регистрации 22.09.2010, № 78-78-39/051/2010-022

• Акт приема-передачи квартиры от 21.05.2014 №611

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 09.08.2012 №78-3303в-2012

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

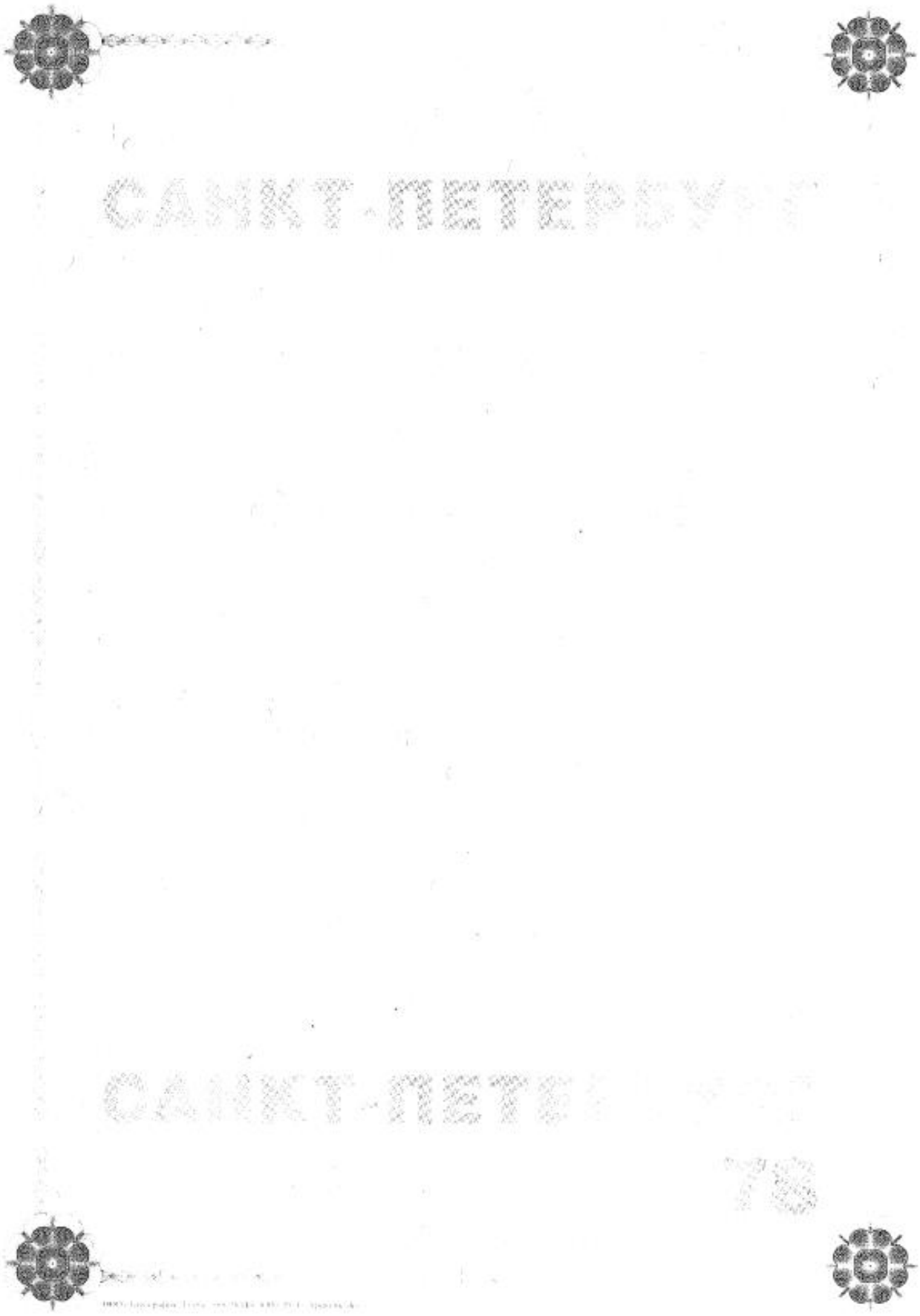
**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** квартира, назначение: жилое, общая площадь 36,9 кв.м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, д.15, кв.611

**Кадастровый (или условный) номер:** 78:36:0005509:5473

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" июля 2014 года сделана запись регистрации № 78-78-59/025/2014-043

**Регистратор** (подпись)

78 – А З 533764