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

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ

имущественных прав
по обязательствам из договора
об участии в долевом строительстве
по адресу:

г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, лит. О

ЗАКАЗЧИК	ПАО «УК «Арсагера» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Арсагера – жс»
ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	15 декабря 2017 года
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	15 декабря 2017 года
ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	№ 299

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

2017

Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав по обязательствам из договора участия в долевом строительстве
по состоянию на 15 декабря 2017 года
Сопроводительное письмо

Оценщиком Толмачевым А.В., заключившим трудовой договор с ООО “Эккона-Оценка” и в соответствии с Заданием на оценку № 299 от 15 декабря 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 прав требования на вновь создаваемый объект недвижимости, расположенные по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, лит. О.

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

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

На основании наших расчетов, предположений и методологии оценки, мы пришли к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость права требования на вновь создаваемый объект недвижимости (без учета налога на добавленную стоимость – НДС) по состоянию на дату проведения оценки 15 декабря 2017 года составляет:

№ п/п	Условный номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Общая проектная площадь	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, лит. О				
1	208	1	6	30,24	3 830 000
	ИТОГО:				**3 830 000**

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

Генеральный директор **Кивисепп Б.В.**

ООО «Эккона – Оценка»

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5

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

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ 7

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 8

6. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ....10

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....11

7.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....11
7.2. КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....11
7.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРВИЧНОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....11
7.4. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА. 13
7.5. ВЫВОДЫ И ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ. 14

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 15

8.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ 16
8.2 СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА 23

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ....28

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 29

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

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 32

12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ 34

13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:....35

НОРМАТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ 35
МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ....35
ИСТОЧНИКИ ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ 35

14. ПРИЛОЖЕНИЯ 36

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

I Общая информация об объектах оценки	
Адреса объекта оценки	г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, лит. О
Тип объекта оценки	Квартира в строящемся доме
Объект	Общая проектная площадь, кв.м.
208	30,24
Текущее использование	Жилое
Текущее состояние	Квартира в строящемся доме
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 299 от 15 декабря 2017 года к договору № 01/06 от 06.06.2005г., об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд
Дата проведения оценки	15 декабря 2017 года
Дата составления отчета	15 декабря 2017 года
Оцениваемые права	Права требования на вновь создаваемый объект
Обременения, сервитуты	Нет данных
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.
208	4 469 820	3 190 320	Не применялся

III Итоговая величина стоимости	
Объект	**Итоговая величина** рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, руб.
208	3 830 000
ИТОГО:	**3 830 000**
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	Квартира в строящемся доме
Адрес объекта оценки	г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, лит. О
Площадь объекта оценки, кв.м.	
Объект	Общая проектная площадь, кв.м.
208	30,24
Тип объекта оценки	Вновь создаваемый объект недвижимости
Балансовая стоимость объекта оценки, (инвентарная стоимость), руб.	Данные отсутствуют
Имущественные права на объект оценки	Объект оценки принадлежат на праве долевой собственности пайщикам фонда
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости 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»
Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость
Дата оценки	15 декабря 2017 года
Срок проведения оценки	15 декабря 2017 года
Документы, использованные в процессе оценки	Договор долевого участия в строительстве

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

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются:

1) Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2) Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, № 298, № 297, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации:
   - Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), определяющим общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;
   - Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), раскрывающим цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной;
   - Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), устанавливающим требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчётам.
   - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7) устанавливающим требования к проведению оценки недвижимости.
   - Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, утвержденного Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
   - Стандартом СТО СДС СРО НКСО №1.1-2007, Утвержденным Советом (Правлением) Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» .

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ:

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

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

Исходя из этого определения, предполагаются следующие условия:

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

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

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ:

Содержание права собственности:

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

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

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

6. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

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

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

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

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

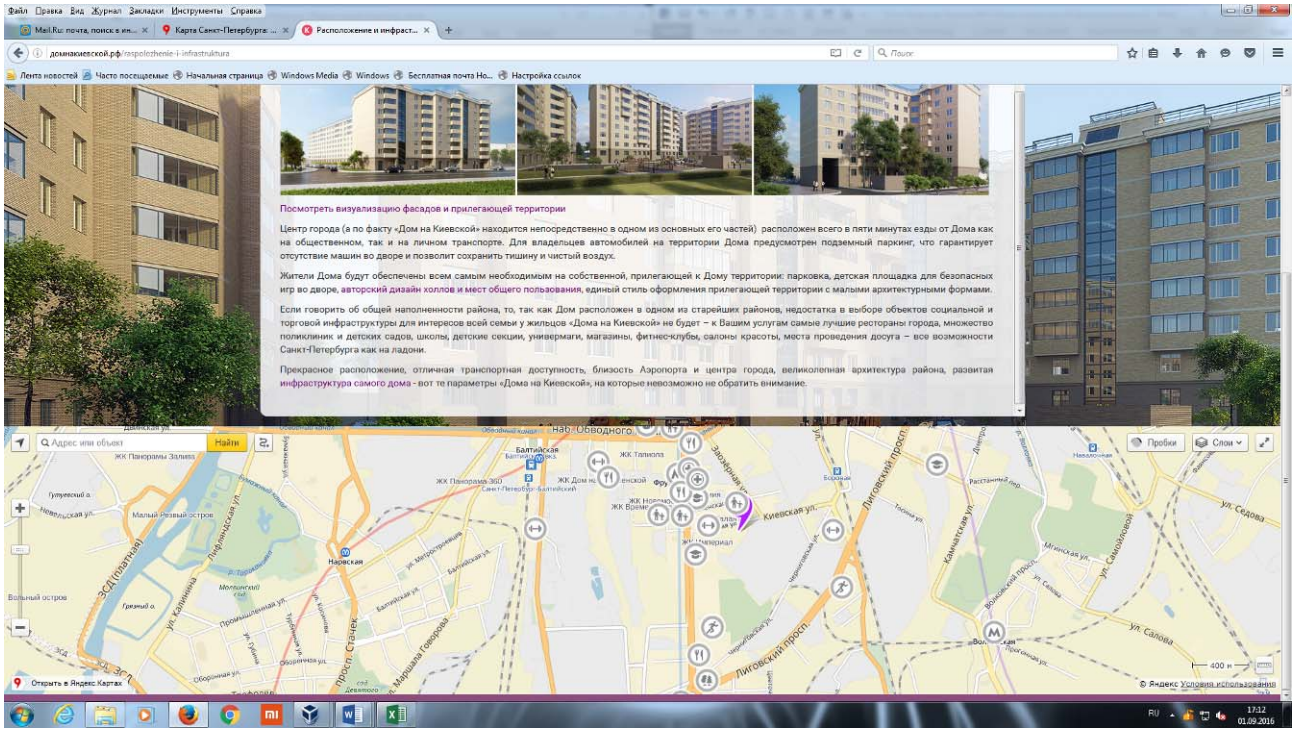
5 Подготовка Отчета о рассчитанной стоимости. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде Отчета.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

7.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Приложения №1 к Заданию на оценку № 299 от 15 декабря 2017 года к договору № 01/06 от 06.06.2005г.) объектом оценки является квартира в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, лит. О.

7.2. КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



7.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРВИЧНОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

ХАРАКТЕРИСТИКА ДОМА

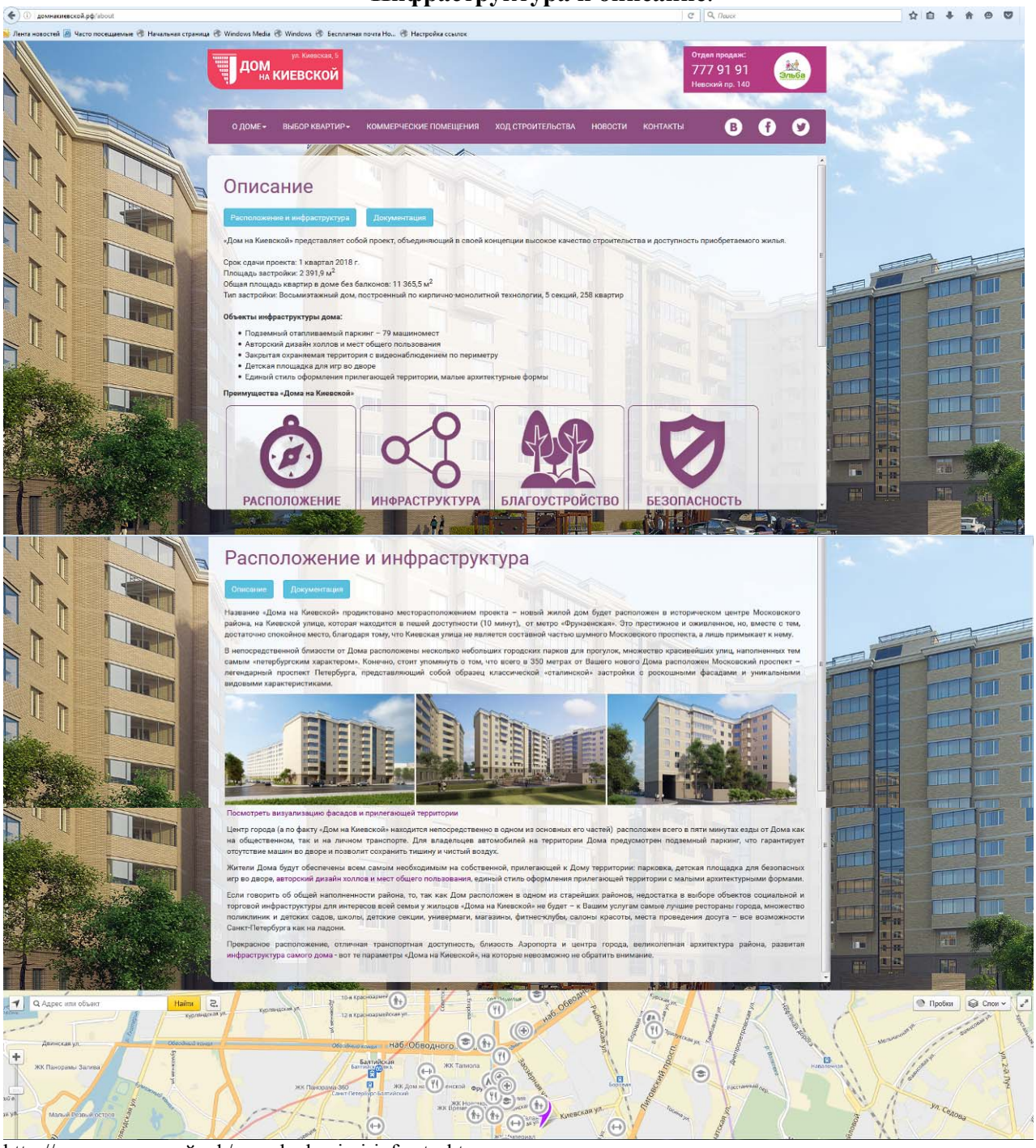
Срок сдачи	I кв. 2018 года	Канализация	есть
Материал стен дома:	кирпично-монолитный	Отопление	есть
Число этажей	8	Водоснабжение	есть
Лифт	есть	Наличие паркинга	есть
Мусоропровод	есть	Состояние подъезда	отличное
Электроосвещение	медная электропроводка	Окна	стеклопакеты

Состояние квартиры

Элементы	Описание
стены оштукатурены	
перегородки межкомнатные из керамзитобетонных блоков	
полы - железобетонные монолитные с выравнивающей цементно-песчаной стяжкой	
устройство гидроизоляции пола в ванной и санузле	
оконные блоки - металлопластиковые двухкамерные	
дверь входная в квартиру - металлическая	
отопление - установка радиаторов с терморегуляцией	
установка полотенцесушителя	
вентиляция для квартир естественная	

водоснабжение - магистарльные стояки холодной и горячей воды, без разводки, без установки санитарно-технических приборов, с установкой регулятора давления,фильтра, шарового крана на вводе холодной и горячей воды в квартиру
электроснабжение - разводка электропроводки с установкой квартирного щитка, двухтарифных электрических счетчиков, розеток и выключателей
без установки электроплиты
радиофикация - радиоточка в каждой квартире
телефонизация - точка подклюения в поэтажном щите
телевидение - точка подключения в поэтажном щите
установка домофона
система пожарной сигнализации: датчики задымления в квартире

Инфраструктура и описание.



http://домнакиевской.рф/raspolozhenie-i-infrastruktura

7.4. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.

Согласно существующему административно-территориальному делению, объект оценки находится в Московском районе г. Санкт-Петербурга.

Одна из самых престижных и благоустроенных частей города, **Московский район**, сегодня находится в центре внимания инвесторов. В отличие, допустим, от Золотого треугольника, здесь еще можно найти резервные участки под реализацию крупных инвестпроектов.

Московский район расположен а юго-западе Петербурга. Общая площадь – 7107 га. Территория ограничена Обводным каналом, Балтийской и Витебской линиями Октябрьской железной дороги. Московский соседствует с Кировским, Фрунзенским, Пушкинским, Красносельским районами, а также с Ломоносовским районом Ленинградской области.

Район образован в 1919 году, в современных границах существует с 1965 года. Центральная магистраль – Московский проспект, давшая название району, – возникла еще в первые годы существования Северной столицы и формировалась в течение двух столетий. Об этом свидетельствуют сохранившиеся архитектурные памятники и ансамбли: Чесменская церковь (сейчас она носит имя Иоанна Крестителя), Чесменский дворец, Новодевичий монастырь, некрополь, Московские триумфальные ворота, воздвигнутые в честь победы русской армии над турками и персами, верстовые столбы.

В 1930-е годы на территории Московского района планировалось создать новый городской центр. Его ядром должен был стать ансамбль Московской площади с Домом Советов.

Во время Великой Отечественной войны по территории района проходила линия фронта. В память тех событий в районе был заложен Парк Победы, воздвигнут монумент на площади Победы. В мае 2006 года на Московской площади открылся фонтанный комплекс

Транспортную доступность района, по сравнению с другими административными зонами города, можно охарактеризовать как удовлетворительную. На территории Московского района шесть станций метрополитена: «Фрунзенская», «Московские Ворота», «Электросила», «Парк Победы», «Московская» и «Звездная»; а также семь железнодорожных станций: Броневая, Ленинский проспект, Предпортовая, Аэропорт (направление с Балтийского вокзала), Воздухоплавательный парк, Проспект Славы, Купчино (направление с Витебского вокзала).

В районе сосредоточено немало учреждений культуры и досуга, среди которых Российская национальная библиотека, спортивно-концертный комплекс «Петербургский». Здесь расположены три крупных парка: Московский парк Победы, парк Городов-Героев и парк Авиаторов. Московский – один из самых благоустроенных районов Петербурга. Впрочем, это относится больше к центральным кварталам района, чем к отдаленным микрорайонам.

По составу и качеству жилищного фонда Московский район можно разделить условно на три части: территория между Варшавской улицей и Новоизмайловским проспектом, несколько кварталов между проспектами Юрия Гагарина и Космонавтов, а также «сталинский» Московский.

К последней части относят территорию, ограниченную улицами Варшавской, Решетникова, проспектом Ю. Гагарина, улицами Орджоникидзе, Алтайской и Ленсовета, площадью Победы. Это одна из дорогих территорий, которая входит в тройку самых престижных в городе, уступая только Золотому треугольнику и Каменноостровскому проспекту.

Здесь располагаются элитные сталинки, которые возводились в советское время для представителей партийной и хозяйственной номенклатуры. Квартиры в них отличаются «повышенной комфортностью», удобством планировок. Обращают на себя внимание и принципы застройки микрорайона. Дома не стоят вплотную друг к другу, нет пресловутых питерских «колодцев» – дворы открытые, в окна квартир беспрепятственно устремляется свет и воздух. Каждый квартал рассматривался как целостный комплекс – со своими детскими учреждениями, магазинами, аптеками, скверами, спортивными площадками. А выходящие на магистраль здания формировали его ансамбль.

Микрорайон улицы Варшавской – Новоизмайловского проспекта ограничен улицами Благодатной, Варшавской, Галстяна, Кубинской и 1-м Предпортовым проездом.

В жилищном фонде этой территории преобладают панельные пятиэтажные хрущевки. Здесь они составляют около 75%. И около четверти домов между Варшавской и Новоизмайловским – это типовые кирпичные здания постройки 1970-х. Еще есть несколько недавно возведенных домов вдоль Варшавской улицы. Спросом у населения пользуется в основном эта часть жилфонда, и ценник на квартиры здесь почти не уступает Московскому проспекту. Стоимость квартир в этих домах влияет на среднюю цену предложения в районе, значительно ее повышая.

В микрорайоне Варшавская – Новоизмайловский особенно заметно деление на маргинальные кварталы вдоль Кубинской улицы и благополучную Варшавскую улицу, географически наиболее приближенную к дорогому «сталинскому» Московскому. Кубинская – транзитный грузовой дублер Московского проспекта – для окружающих жилых домов играет негативную роль. Привлекательность жилья здесь также снижают полоса отчуждения Варшавской железной дороги и промышленные зоны. Эксперты считают, что строительство в непосредственной близости от Кубинской улицы Западного скоростного диаметра может также отрицательно сказаться на популярности жилья в этих кварталах.

Впрочем, превращению здешней территории в депрессивную зону могут помешать масштабное благоустройство и комплексная программа реконструкции хрущевок. По данным Центра исследований и аналитики ГК «Бюллетень Недвижимости», средние цены на квартиры здесь выше, чем в целом по городу, и составляют не менее 80 тыс. рублей за «квадрат».

Часть Московского района между проспектами Юрия Гагарина и Космонавтов ограничена Витебским, Дунайским проспектами, Московским шоссе, улицей Орджоникидзе, проспектом Космонавтов, улицей Типанова, проспектом Ю. Гагарина и Бассейной улицей. По составу жилищного фонда территорию можно условно разделить на две.

Первая – микрорайон между проспектами Витебским и Ю. Гагарина до улицы Орджоникидзе. Эти кварталы застраивались, в основном, в 1960–1970-е годы панельными хрущевками. Несколько кирпичных серийных домов расположено вдоль улицы Типанова. Несмотря на ветхость и низкие потребительские характеристики, квартиры в хрущевках микрорайона Ю. Гагарина – Космонавтов, благодаря близости Парка Победы и зеленым дворам, пользуются спросом и являются одними из самых дорогих среди объектов данного типа в городе.

Вторая часть территории – новые жилые кварталы у станции метро «Звездная». В последние несколько лет здесь активно развивается торговая инфраструктура, а рядом идет интенсивное жилищное строительство. Быстро появляющееся новое жилье высокого качества превращает кварталы у «Звездной» в престижный спальный район и заметно влияет на общий ценовой уровень территории. Стоимость квартир в районе проспектов Ю. Гагарина – Космонавтов выше среднегородской и составляет около 80 тыс. рублей за кв. м.

ВЫВОДЫ:

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

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

7.5. ВЫВОДЫ И ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ.

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

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

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

Развитие рынка недвижимости определяется:

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

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

8.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

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.

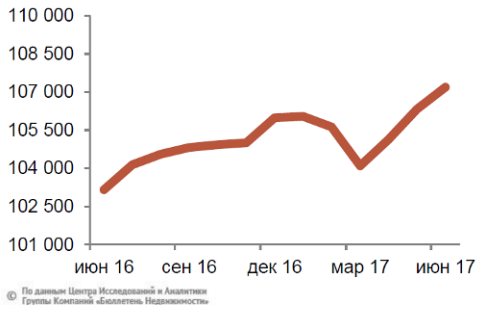
– Чистый отток капитала из частного сектора будет сокращаться и к 2019 году составит 15 млрд. долларов США.

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

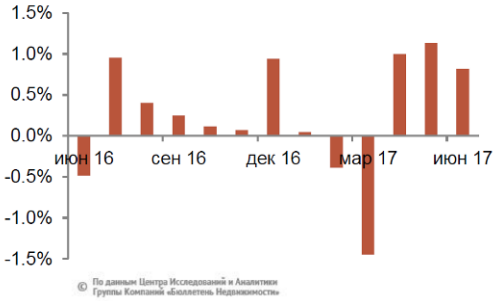
8.2 СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

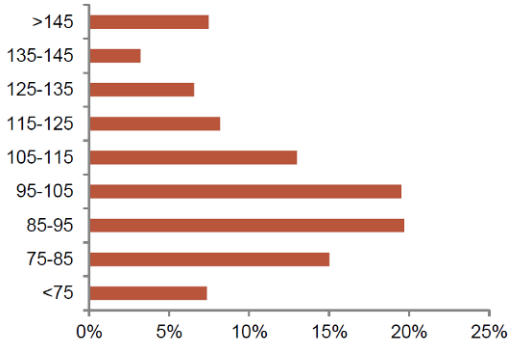


Изменение цены, % к предыдущему месяцу



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

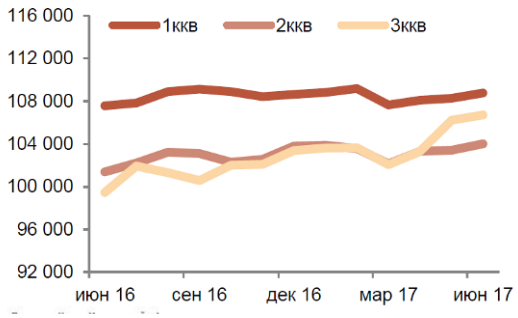


Тыс. руб./кв. м	Май 2017	Июнь 2017
<75	7.51%	7.35%
75-85	15.40%	15.02%
85-95	19.63%	19.68%
95-105	19.41%	19.52%
105-115	12.63%	13.00%
115-125	8.25%	8.19%
125-135	6.08%	6.57%
135-145	3.42%	3.21%
>145	7.66%	7.47%

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.

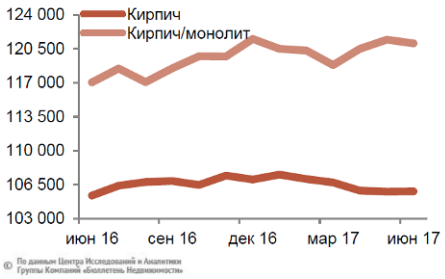
Цена по типу квартиры, руб./кв. м

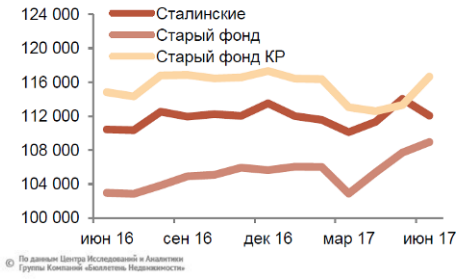


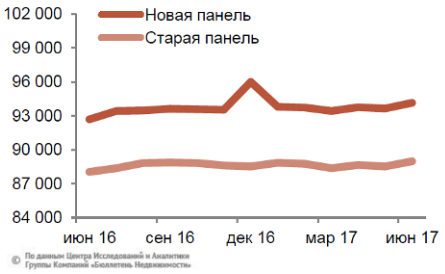
	Цена	Май 2017	Июнь 2017	Изменение за месяц
Студии и 1ккв	тыс. руб.	3 968	4 062	
	руб./кв. м	108 286	108 784	0.46%
2ккв	тыс. руб.	6 091	6 146	
	руб./кв. м	103 425	104 005	0.56%
3ккв	тыс. руб.	9 240	9 350	
	руб./кв. м	106 215	106 714	0.47%
4ккв	тыс. руб.	13 797	13 918	
	руб./кв. м	112 329	114 202	1.67%

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

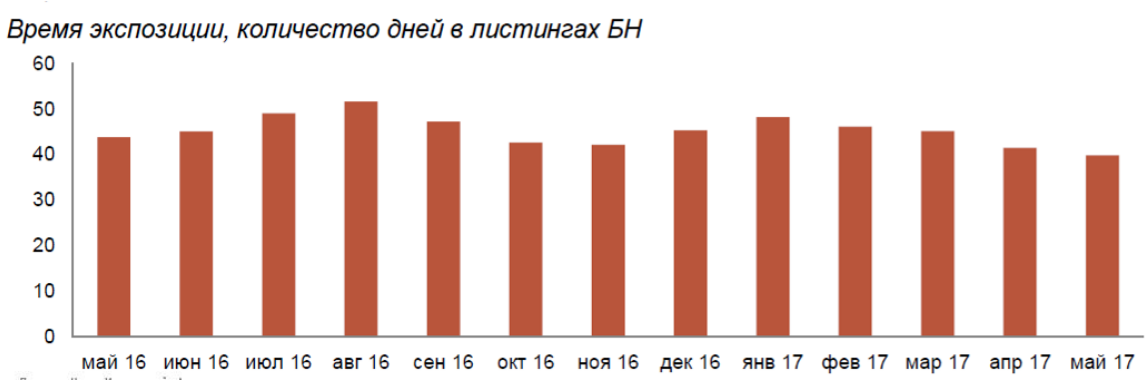
Тип дома	Тыс. руб.	Руб./кв. м	Изменение за месяц
Кирпич	8 480	103 805	1.3%
Кирпич/монолит	12 855	125 321	-3.9%
Монолит	8 911	99 203	-1.0%
Новая панель	6 356	87 988	0.8%
Сталинские	8 860	109 685	-3.8%
Старая панель	5 001	81 198	-0.1%
Старый фонд	9 891	109 356	-0.8%
Старый фонд КР	10 589	114 755	2.1%

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.

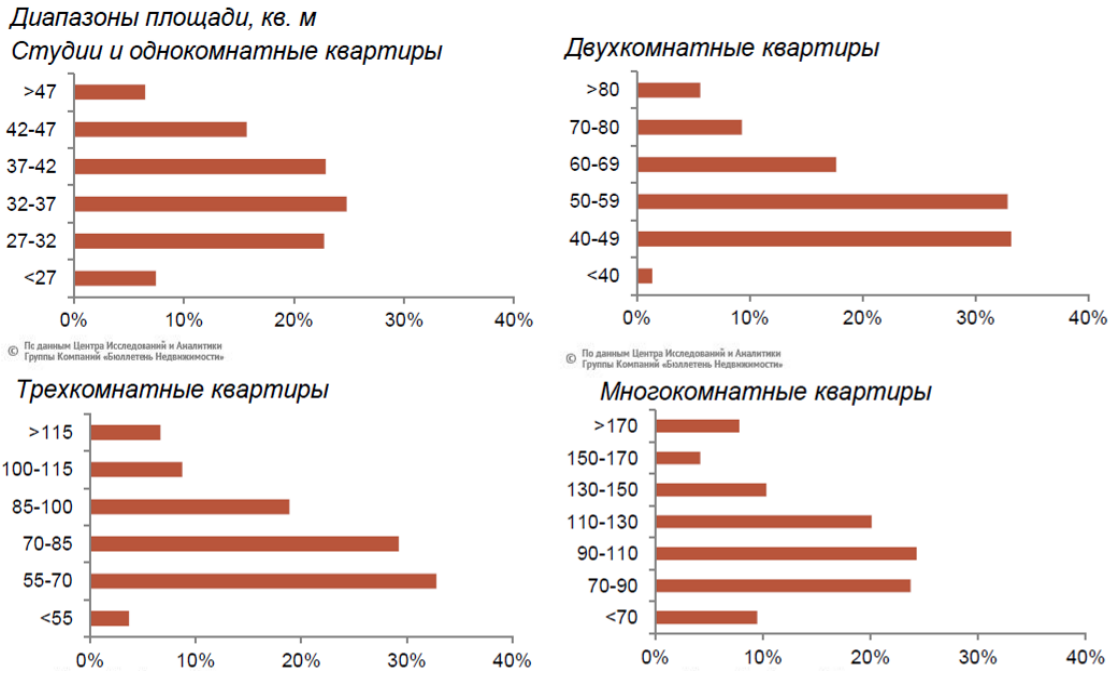
Район	Студии и однокомнатные квартиры				Двухкомнатные квартиры			
	Цена, руб./кв. м		Изменение за месяц		Цена, руб./кв. м		Изменение за месяц	
	май 2017	июнь 2017	руб./кв. м	%	май 2017	июнь 2017	руб./кв. м	%
Адмиралтейский	131 184	130 034	-1 149	-0.9%	112 473	119 358	6 885	6.1%
Василеостровский	125 654	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.

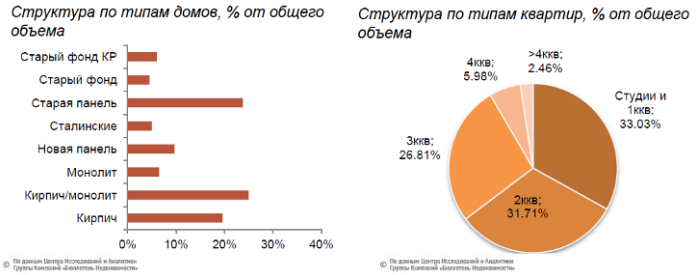


На конец июня 2017 года максимальное количество предложений студий и однокомнатных квартир, выставленных на продажу, зафиксировано в диапазоне от 27 до 42 кв. м общей площади, что занимает 70,4% от всего объема по указанному типу. В сегменте двухкомнатных квартир максимальное предложение объектов приходится 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 строящемся многоэтажном доме, в районе жилой застройки, что при дальнейшем анализе позволяет рассматривать НЭИ в качестве жилья без рассмотрения других вариантов.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

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

10.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

Затратный подход особенно полезен:

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

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

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

№ п/п	Условный номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Общая проектная площадь	Затратный подход, руб.
	г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, лит. О				
1	208	1	6	30,24	4 469 820
	ИТОГО:				**4 469 820**

Расчеты представлены в Приложении.

10.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

10.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где k – количество аналогов,

Co – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

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

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

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

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

где Цi – цена i-го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

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

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

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

№ п/п	Условный номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Общая проектная площадь	Сравнительный подход, руб.
	г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, лит. О				
1	208	1	6	30,24	3 190 320
	ИТОГО:				**3 190 320**

Расчеты представлены в Приложении.

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.

Сравнительный подход

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

Затратный подход

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

Доходный подход

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

Согласование результатов расчета

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

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

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

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

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

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

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

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

№ п/п	Условный номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Общая проектная площадь	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, лит. О						
1	208	1	6	30,24	4 469 820	3 190 320	3 830 000
	Весовой коэффициент				0,5	0,5	
	ИТОГО:				**4 469 820**	**3 190 320**	**3 830 000**

12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ

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

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

Рыночная (справедливая) стоимость прав требования на вновь создаваемый объект недвижимости на дату проведения оценки 15 декабря 2017 года (без учета налога на добавленную стоимость – НДС) составляет:

№ п/п	Условный номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Общая проектная площадь	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, лит. О				
1	208	1	6	30,24	3 830 000
	ИТОГО:				**3 830 000**

Генеральный директор **Кивисепп Б.В.**

ООО «Эккона – Оценка»

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

13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

Нормативные материалы

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

Методические материалы

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

Источники общей информации

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

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

22.03.2016 № 07-01971/16

на № 1130 от 17.03.2016

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

Мазско Т.В.

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

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

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

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

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

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 595725

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

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

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

„Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

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

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

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

Председатель государственной аттестационной комиссии (Ректор (директор))

Город С-Петербург 2004

МПФ Гознака. 1996.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

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

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

по 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 Гознака. 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./
М.П.

Страхователь: _____ /Толмачев А.В./

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

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ 060000502

Санкт-Петербург 12 июля 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Девелопмент», ИНН 7842474639, зарегистрированное МИФНС России №15 по Санкт-Петербургу 10 мая 2012 г. за ОГРН 1127847258912, КПП 784201001, место нахождения: Россия, 191036, город Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 140, помещение 6, в лице Генерального директора Гладкова В.И., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера - жилищное строительство», зарегистрированное Межрайонной Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 15 по Санкт-Петербургу 23.08.2004 за Основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1047855067633, о чём выдано Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 №005475747, ИНН 7840303927,КПП 783501001, место нахождения: 194021, город Санкт-Петербург, ул. Шателена, дом 26 А, помещение 1-Н, в лице Председателя Правления Соловьева Василия Евгеньевича, именуемая в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, при совместном упоминании Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Согласно условиям настоящего договора Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц создать на земельном участке площадью 5 700,00 кв. м., кадастровый номер 78:14:0007525:61, по адресу: **Россия, Санкт-Петербург, улица Киевская, дом 5, литера О** (далее – Жилой дом) и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Дольщику Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Дольщик обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию.

Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом Жилого дома, которому после завершения строительства будет присвоен милицейский адрес.

Объектом долевого строительства является жилое помещение (далее – Квартира) в Жилом доме, с характеристиками, указанными в п. 1.2. настоящего Договора, а также общее имущество в Жилом доме, состав которого определен в п. 1.4. настоящего Договора, подлежащие передаче Дольщику после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома на условиях настоящего Договора, и входящие в состав Жилого дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Дольщика.

1.2.Характеристики Квартиры:

Условный номер: 208. Этажность дома 8. Этаж 6. Количество комнат 1. Общая площадь: 29,48 кв. м. Площадь с учетом балкона/лоджии (с понижающим коэффициентом) 30,24 кв. м. Строительные оси Вг-Ег/ 8г-10г.

Расположение Квартиры в Жилом доме, а также наличие/отсутствие балкона/лоджии отражено на плане этажа Жилого дома, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

Общая площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте, определена согласно Жилищному кодексу РФ без учета площадей балконов и лоджий и подлежит уточнению на основании документов, предоставленных органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, после получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Условный номер квартиры, указанный в настоящем пункте, определен согласно учету, ведущемуся у Застройщика, и подлежит уточнению на основании документов, предоставленных органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, после получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

1.3. Квартира передается Дольщику в состоянии, указанном в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.4. Состав общего имущества Жилого дома определяется в соответствии с проектной документацией и включает: технический подвал, включающий кабельные помещения, помещения ГРЩ, помещение ИТП, помещения водомерного узла и повысительных насосов; кровля; технический этаж; лестничные клетки, лестницы, межквартирные коридоры, лифтовые холлы, лифты, мусороуборочные камеры, помещение диспетчерской, инженерные системы, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее именуемый ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве… »).

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

2.2.1. Договор купли-продажи объектов недвижимости от 26.03.2014 г., дополнительное соглашение №1 к договору купли-продажи объектов недвижимости от 26.03.2014 г., зарегистрированные Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28 октября 2014 г. сделана запись регистрации № 78-78-76/101/2014-155;

2.2.2. Разрешение на строительство № 78-011-0287-2015, выданное Службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 17 декабря 2015 г.

2.2.3. Проектная декларация от 28 марта 2016 г., опубликованная 28 марта 2016 г. в газете «Кто строит в Петербурге» № 108 (347), а также размещенная на сайте.

2.3. Дольщик настоящим подтверждает, что до подписания настоящего Договора он ознакомился с проектной декларацией и иными документами, предусмотренными Федеральным Законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве… ».

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Жилого дома, на основании документов, предоставленных органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, размер общей площади Квартиры и ее фактический номер подлежат уточнению.

3.2. После завершения строительства Жилого дома и выполнения Дольщиком всех условий настоящего Договора, Дольщик получает Квартиру (Объект долевого строительства) по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.3. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Одновременно при регистрации права собственности на Квартиру у Дольщика возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

3.4. Дольщик уведомлен о том, что для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру ему необходимо за свой счет изготовить и предоставить на государственную регистрацию кадастровый паспорт на Квартиру.

3.5. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.1.2. настоящего Договора, не находятся под арестом, не переданы в залог, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у дольщиков считаются находящимися в залоге земельный участок, указанный в п.1.1. Договора, а также строящийся на указанном земельном участке Жилой дом.

3.7. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает свое согласие на залог земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Жилого дома.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1. **Цена настоящего Договора составляет 2 933 280 (Два миллиона девятьсот тридцать три тысячи двести восемьдесят) рублей 00 копеек** и подлежит изменению в случаях, предусмотренных п. 4.5. настоящего Договора.

4.2. Дольщик обязан произвести оплату Цены договора Застройщику в срок до 15 августа 2016 г. в соответствии с Графиком платежей, установленным в Приложении № 3 к настоящему Договору.

4.3. Дольщик имеет право производить платежи досрочно, но в любом случае не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.4. Оплата Цены договора производится Дольщиком путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо иным, не запрещенным законом способом.

Под днем платежа при внесении Дольщиком денежных средств Стороны понимают день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, а в случае возврата Застройщиком Дольщику денежных средств – день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика или, в случаях предусмотренных действующим законодательством, – день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

4.5. Если общая площадь Квартиры, передаваемой Дольщику, после обмеров, осуществляемых органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, будет более чем на

1 (один) кв.м. больше, либо меньше размера, указанного в п.1.2. настоящего Договора, то Стороны производят взаиморасчеты до подписания Акта приема-передачи Квартиры, исходя из **стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры 97 000,00 (Девяносто семь тысяч) рублей 00 копеек..**
При этом Стороны согласовали, что в случае изменения площади Квартиры за счет изменения площади балкона/лоджии, цена договора изменению не подлежит.

4.6. Уплачиваемые Дольщиком по настоящему Договору денежные средства подлежат использованию Застройщиком в соответствии с п. 1 ст. 18 ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве…».

Стороны согласовали, что текущее вознаграждение Застройщика за выполнение услуг по выполнению его функций и сопровождению проекта по строительству Жилого дома составляет 5% от Цены договора и включена в цену Договора, указанную в п.4.1 настоящего Договора.

Стороны договорились, что в случае возникновения по результатам строительства положительной разницы между размером денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком по п. 4.1 Договора и суммой фактических затрат на создание Объекта долевого строительства, в том числе суммой Вознаграждения Застройщика, такая разница будет составлять дополнительное вознаграждение Застройщика за услуги по организации проекта по строительству Объекта долевого строительства и остается в распоряжении Застройщика.

4.7. Первая часть цены Договора, указанная в п. 1 Приложения № 3 к Договору, оплачивается Дольщиком по безотзывному покрытому аккредитиву, исполняемому без акцепта плательщика.

4.8. Настоящим пунктом Стороны устанавливают правила расчетов по аккредитиву.

Не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора Дольщик открывает в пользу Застройщика безотзывный покрытый аккредитив, исполняемый без акцепта плательщика (далее – аккредитив), на следующих условиях:

Вид аккредитива:	покрытый, безотзывный (документарный);
Плательщик:	Открытое акционерное общество «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера - жилищное строительство» ИНН 7840303927, КПП 783501001, ОГРН 1047855067633
Банк-эмитент:	Филиал ОПЕРУ банка ВТБ(ПАО) в Санкт-Петербурге г. Санкт-Петербург БИК 044030704 к/с 30101810200000000704
Банк получателя:	ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
Исполняющий банк:	Филиал ОПЕРУ банка ВТБ(ПАО) в Санкт-Петербурге г. Санкт-Петербург БИК 044030704 к/с 30101810200000000704
Получатель:	ООО «СТ-Девелопмент» Россия, 191036, город Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 140, помещение 6 ИНН 7842474639 КПП 784201001 ОГРН 1127847258912 р/с 40702810390330002174 в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» г. Санкт-Петербург к/с 30101810900000000790 БИК 044030790
Условия оплаты:	без акцепта;
Срок действия аккредитива:	90 (девяносто) дней с даты открытия.

Оплата по аккредитиву (исполнение аккредитива) производится путем перечисления денежных средств на текущий счет Застройщика (получателя по аккредитиву), указанный в настоящем пункте Договора, против предоставления в Исполняющий банк Застройщиком (получателем средств по аккредитиву) или иным лицом, уполномоченным Застройщиком, следующего документа: нотариально удостоверенной копии настоящего договора участия в долевом строительстве, зарегистрированного в установленном порядке, с отметкой Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу о государственной регистрации данного договора.

Все связанные с аккредитивом банковские комиссии, в том числе за открытие аккредитива, оплачивает Застройщик (получатель по аккредитиву).

В случае если в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора в адрес Застройщика не поступит уведомление Исполняющего банка об открытии аккредитива в соответствии с п.4.8 Договора, обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией Договора, считаются прекращенными без составления каких-либо дополнительных документов, а Стороны – утратившими интерес к заключению настоящего Договора. После этого Застройщик будет вправе заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру с любым третьим лицом.

Стороны вправе согласовать иные вопросы, связанные с расчетами по аккредитиву, в отдельном

соглашении.

4.9. Положения пункта 4.8 Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами, как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств Дольщика по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) настоящего Договора. Положения пункта 4.8 Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться, как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ.

4.10. Дольщик не имеет права осуществлять расчеты по Договору (за исключением открытия аккредитива в соответствии с п. 4.7-4.8 Договора) до момента государственной регистрации Договора. В случае поступления на расчетный счет Застройщика денежных средств от Дольщика (либо от третьего лица по поручению Дольщика) в счет оплаты цены Договора до государственной регистрации Договора, Застройщик возвращает Дольщику полученные денежные средства путем перечисления денежных средства на счет, с которого был осуществлен платеж в течение 7 (семи) банковских дней.

4.11. В случае, если денежные средства были перечислены на расчетный счет Застройщика с корреспондентского счета банка (без открытия в банке счета Дольщика), возврат осуществляется путем перечисления денежных средства на счет Дольщика, указанный им в соответствующем заявлении, либо иным, не запрещенным законом способом. Дольщик обязан представить Застройщику реквизиты своего банковского счета в течение 2 (двух) рабочих дней с момента получения соответствующего запроса Застройщика. Возврат денежных средств в соответствии с настоящим пунктом осуществляется Застройщиком в течение 7 (семи) банковских дней с момента получения заявления Дольщика с указанием реквизитов банковского счета Дольщика.

5. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ

5.1. Передача Квартиры Застройщиком и приемка ее Дольщиком осуществляется только после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию на основании подписываемого Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

Квартира должна быть передана Застройщиком и принята Дольщиком в течение шести календарных месяцев, начиная с 31 марта 2018 г.

Датой получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию для целей исполнения настоящего Договора (за исключением специально оговоренного в п.6.1.7 случая) является дата, указанная в Разрешении на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно, в любое время, но не ранее получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, а Дольщик обязан ее принять.

5.2. Застройщик обязуется письменно сообщить Дольщику о завершении строительства Жилого дома и готовности Квартиры к передаче не менее чем за 14 (четырнадцать) дней до наступления срока начала передачи Квартиры, указанного в п. 5.1. настоящего Договора.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком в разделе 12 настоящего Договора почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку.

5.3. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к приемке Квартиры в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения такого сообщения (в т.ч. до момента приемки Квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр Квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра), если только в уведомлении не указан более продолжительный срок приемки Квартиры.

5.4. Дольщик имеет право отказаться от приемки Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры только в случае, если в результате осмотра Квартиры Сторонами был составлен Акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой Квартиры условиям настоящего Договора, проектной документации, техническим регламентам. Данный Акт составляется однократно. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой Квартиры в установленный Застройщиком срок, Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 5 (пяти) дней после получения Дольщиком уведомления об устранении несоответствий (недостатков). Уведомление об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Квартиры к передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком в разделе 12 настоящего Договора почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку.

5.5. При уклонении Дольщика от приемки Квартиры в срок, установленный для приема-передачи и (или) отказе от приемки (за исключением случая, установленного п.5.4. настоящего Договора), Застройщик по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента истечения срока, установленного для приема-передачи Квартиры, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. Односторонний Акт передачи Квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения о завершении строительства Жилого дома и готовности Квартиры к передаче, либо если

оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в разделе 12 настоящего Договора почтовому адресу. При этом под отказом Дольщика от получения уведомления Стороны договорились понимать неявку Дольщика за получением корреспонденции в отделения связи, за исключением документально подтвержденного случая временного отсутствия Дольщика на территории города (иного населенного пункта) указанного в разделе 12 настоящего договора.

5.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, а в случае уклонения Дольщика от приемки - с даты подписания Акта передачи Квартиры Застройщиком в одностороннем порядке.

5.7. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены настоящего Договора, указанной в п. 4.1 Договора (с учетом окончательного взаиморасчёта в соответствии с п.4.5 Договора) и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры (в случае, указанном в п.5.5 настоящего Договора - подписания Акта передачи Застройщиком в одностороннем порядке).

5.8. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Квартиру до момента выполнения Дольщиком финансовых обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приема-передачи Квартиры не был подписан в установленный Договором срок по вине Дольщика, в том числе ввиду несоблюдения Дольщиком срока и порядка приемки, установленных Договором, или ввиду невнесения Дольщиком полной цены Договора в сроки, установленные Договором.

6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Выполнить все работы, услуги, необходимые для создания Жилого дома и, в том числе, Объекта долевого строительства, и получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц.

6.1.2. Предоставлять Дольщику всю необходимую информацию о ходе строительства, предоставление которой предусмотрено нормами Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве…».

6.1.3. Привлечь квалифицированные организации для осуществления функций по созданию Жилого дома.

6.1.4. Передать Дольщику Квартиру (Объект долевого строительства), качество которой соответствует условиям Договора.

6.1.5. После получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать в сроки и в порядке, установленном разделом 5 настоящего Договора, Дольщику Квартиру по акту приема-передачи, при условии выполнения Дольщиком своих финансовых обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

6.1.6. В случае уменьшения объёма денежных средств, составляющих Цену настоящего Договора (п.4.1 Договора), в связи с обмерами Квартиры органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, и уменьшением общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв.м., Застройщик обязан вернуть Дольщику излишне выплаченную им сумму денежных средств в соответствии с п.4.5. Договора.

Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на расчетный счет Дольщика в течение 20 (двадцати) дней со дня получения от Дольщика соответствующего письменного заявления с указанием реквизитов расчетного счета. Застройщик вправе не осуществлять возврат денежных средств до получения заявления Дольщика.

6.1.7. Передать в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию и (или) его нотариально удостоверенную копию в срок не позднее чем через десять рабочих дней после его получения. Под датой получения Стороны понимают дату фактического получения Застройщиком указанного разрешения в Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

6.2. Дольщик обязуется:

6.2.1. Выплатить денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

6.2.2. При выполнении платежей по настоящему Договору указывать следующее назначение платежа: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве № 060000502 от 12 июля 2016 года, НДС не облагается»; в случае выполнения платежей третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: «Оплата за Открытое акционерное общество «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера - жилищное строительство» года рождения по договору участия в долевом строительстве № 050000502 от 12 июля 2016 года, НДС не облагается».

6.2.3. В сроки, установленные настоящим Договором и (или) указанные в сообщении, направленном в соответствии с п.5.2 настоящего Договора, лично или через полномочного представителя принять Квартиру от Застройщика по Акту приема-передачи.

6.2.4. До момента приемки Квартиры в срок, указанный в сообщении Застройщика, направленном в соответствии с п.5.2 настоящего Договора, осуществить осмотр Квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.

6.2.5. До момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры произвести окончательный расчет с Застройщиком, в том числе по п.4.5, 6.2.13 и разделу 8 настоящего Договора (уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени); указанные штрафные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно).

6.2.6. Не производить каких-либо работ по переустройству/перепланировке Квартиры, изменению несущих конструкций, монтажу (демонтажу) оборудования, не предусмотренных проектной документацией, а также не проводить в Квартире и в самом Жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установку кондиционеров, решеток, остеклений) до получения свидетельства о праве собственности на Квартиру, а также получения необходимых согласований уполномоченных органов в установленном законодательством порядке. В период после регистрации права собственности обеспечить соблюдение при проведении указанных работ требований действующего законодательства РФ, в том числе получение необходимых разрешений и/или согласований.

6.2.7. С даты подписания Акта приема-передачи Квартиры (в том числе Акта передачи Квартиры Застройщиком в одностороннем порядке), нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учета) и общего имущества Жилого дома, а также нести расходы и оплачивать в соответствии со ст.154-158 Жилищного кодекса РФ плату за содержание и ремонт Квартиры (Объекта долевого строительства), включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Жилым домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Жилом доме и плату за коммунальные услуги.

6.2.8. После подписания Акта приема-передачи Квартиры (в том числе Акта передачи Квартиры Застройщиком в одностороннем порядке) заключить договор с эксплуатирующей организацией, которая будет осуществлять управление Жилым домом, его обслуживание и эксплуатацию (управляющая компания или товарищество собственников жилья) либо вступить в товарищество собственников жилья в случае его создания, а в случае избрания иного способа управления Жилым домом заключить все необходимые для его обслуживания, эксплуатации и управления договоры.

6.2.9. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, дополнительных соглашений к Договору и регистрацией права собственности на Квартиру.

6.2.10. Обеспечить предоставление в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полного комплекта документов, необходимого для государственной регистрации настоящего Договора, а также права собственности Дольщика на Квартиру. Указанные действия Дольщик обязан совершить самостоятельно в срок не позднее 1 (одного) года с момента получения Квартиры от Застройщика по Акту приема-передачи (передачи Квартиры Застройщиком в одностороннем порядке).

6.2.11. В случае увеличения объёма денежных средств, составляющих Цену настоящего Договора (п.4.1 Договора), в связи с обмерами Квартиры органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, и увеличением общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв.м., Дольщик обязан доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п. 4.5 настоящего Договора до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

6.2.12. Уступать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, а также обременять Квартиру правами третьих лиц только при наличии предварительного письменного согласия Застройщика, за исключением случаев полного исполнения Дольщиком обязательств по Договору. Указанные действия допускаются только при соблюдении одновременно следующих условий, если иное не будет предусмотрено письменным соглашением Сторон:

а) проведения государственной регистрации настоящего Договора;

б) уплаты Застройщику в полном объеме как цены Договора, так и (при применении к Дольщику мер ответственности) неустойки (пени, штрафы), предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора в размере, сроке и порядке, установленные настоящим Договором и/или Федеральным законом №214-ФЗ;

в) получения письменного согласия от Застройщика на таковую уступку. Письменное согласие Застройщика осуществляется путем проставления печати Застройщика и подписи его ответственного должностного лица на всех экземплярах Договора уступки прав требования.

Уступка Дольщиком прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации и допускается только до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры Дольщику.

Один подлинный экземпляр договора (соглашения) уступки со штампом регистрирующего органа, должен быть передан Застройщику Дольщиком или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 3 (трех) рабочих дней с даты регистрации уступки. Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Дольщике.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Застройщик обязуется передать Дольщику Объект долевого строительства (Квартиру), качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

7.2. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений Квартиры может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Стороны допускают также, что в процессе строительства Жилого дома возможно отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры, от осевых линий по проектной документации. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры).

Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемой Дольщику Квартиры является изменение общей площади Квартиры в любую сторону более чем на 10% (десять процентов) от общей площади Квартиры, указанной в п.1.2 Договора. Применительно к условиям настоящего раздела не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта долевого строительства и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Дольщиком изменения в Жилом доме и (или) изменения в Квартире, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ.

7.3. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и Жилого дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

7.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

7.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, расположенного в Жилом доме.

Гарантийный срок иного оборудования, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

7.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при соблюдении условий, установленных пунктом 7 статьи 7 ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве… »

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

8.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 6.2.6. настоящего Договора, Дольщик оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (пятидесяти процентов) от стоимости таких работ в течение месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласие Дольщика на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

8.4. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени). Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в десятидневный срок, в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

8.5. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных п. 5.1 Договора, связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам, по вине третьих лиц, в том числе ОАО «Ленэнерго», ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», «ТГК-1» и т.д., Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при

условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

8.6. Настоящим Стороны пришли к соглашению о том, что если при наступлении срока платежа, согласованного Сторонами в Графике платежей (Приложение № 3 к настоящему Договору) ни одной из Сторон не будут получены документы, подтверждающие государственную регистрацию настоящего Договора, в связи с задержкой выдачи Договора регистрирующим органом, пени, предусмотренные п. 8.2 настоящего Договора, Дольщику не начисляются.

9. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И ПРЕКРАЩЕНИЕ ЕГО ДЕЙСТВИЯ

9.1. Дольщик и Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случаях, прямо установленных Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве…».

В случае расторжения Договора в связи с нарушением Дольщиком своих обязательств по Договору и не предоставления Застройщику документов, свидетельствующих о наличии уважительных причин такого нарушения, Застройщик вправе потребовать от Дольщика выплатить штраф в размере 3% (три процента) от стоимости Договора. В случае, если на момент расторжения Договора Дольщик внес какой-либо из предусмотренных Договором платежей, то Застройщик вправе удержать сумму штрафа из суммы внесенных Дольщиком денежных средств.

9.2. По требованию Дольщика настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, прямо установленных Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве…».

9.3. В случаях, предусмотренных в п.п.9.1-9.2 Договора, возврат денежных средств Дольщику в связи с прекращением действия Договора, а также уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ.

9.4. В иных случаях расторжения настоящего договора Застройщик вправе удержать из подлежащих возврату сумм неустойки и штрафы, начисленные Дольщику на основании раздела 8 настоящего договора, поскольку это не запрещено пунктом 7 статьи 9 Федерального закона №214-ФЗ, и отражает договорённость сторон.

9.5. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

10.2. Дольщик информирован, что страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры Дольщику по Договору в порядке, установленном ст.15.2 Федерального закона №214-ФЗ обеспечивается путем заключения Генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №35-5278/2016 от 05 февраля 2016 г. с Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (ИНН 1832008660 КПП 997950001), а также информирован об условиях страхования.

10.3. Дольщик заявляет и гарантирует, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию о Квартире, Жилом доме, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Жилого дома и Квартиры. Дольщик ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

10.4. Дольщик заявляет и гарантирует:

- что имеет полное право и полномочия заключить Договор, а также исполнить все свои обязательства по нему;
- что все необходимые процедуры были им должным образом выполнены с тем, чтобы обладать правом и полномочиями подписывать Договор, а также исполнять любые другие действия, вытекающие из Договора;
- что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц,
- что действует в здравом уме, твердой памяти, не вынужденно, сознательно и добровольно, без какого-либо принуждения со стороны Застройщика или третьих лиц, понимая значение и последствия своих действий; что не заблуждается относительно предмета Договора и что отсутствуют обстоятельства, препятствующие осознать суть Договора и/или вынуждающие принять обязательство на крайне невыгодных для себя условиях;
- что в дееспособности не ограничен; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоит; по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности.

10.5. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, т.е. любого нотариуса в г. Санкт-Петербург, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Дольщик. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Дольщику сумм и перечислены нотариусу. Дольщик получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

10.6. Настоящим Дольщик в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» дает свое согласие на обработку своих персональных данных.

10.7. При изменении реквизитов Сторон (адрес, телефон и т.п.) Сторона обязана известить в течение 10 календарных дней с даты изменения в письменной форме другую Сторону о происшедших изменениях и сообщить новые реквизиты. В случае не уведомления о новых реквизитах в указанный срок Сторона считается надлежащим образом исполнившей свои обязательства по отношению к другой Стороне в части почтовых уведомлений, направленных по адресу, указанному в разделе 12 настоящего договора.

10.8. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.9. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора и (или) в связи с ним, в том числе касающиеся его заключения, исполнения, нарушения, расторжения (прекращения) или недействительности, разрешаются путем переговоров, с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензии – в течение 1 (одного) месяца с момента получения. В случае недостижения Сторонами соглашения по возникшим разногласиям, спор передается на рассмотрение в суд.

10.10. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 2 экз. – Застройщику, 1 экз. – для Дольщика, и 1 экз. для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

11.1. Приложение № 1 - Расположение Квартиры на плане этажа Жилого дома
11.2. Приложение № 2 - Состояние Квартиры
11.3. Приложение № 3 - График платежей

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

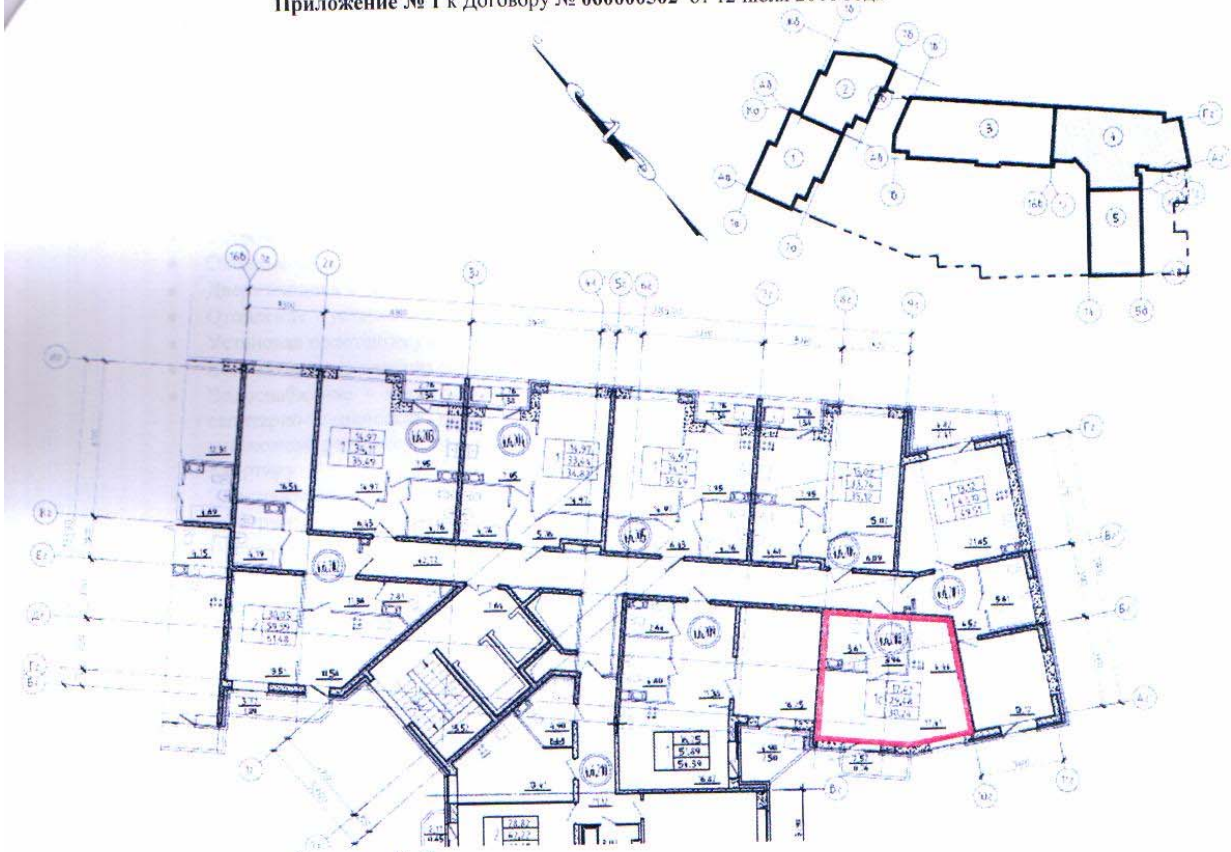
Застройщик:
ООО «СТ-Девелопмент»
Адрес: Россия, 191036, город Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 140, помещение 6
ИНН 7842474639 КПП 784201001
ОГРН 1127847258912
р/с 40702810390330002174
в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
г.Санкт-Петербург
к/с 30101810900000000790
БИК 044030790

Генеральный директор
_____ В.И. Гладков
М.П.

Дольщик:
Открытое акционерное общество «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера - жилищное строительство»
Адрес: Россия, 194021, город Санкт-Петербург, ул. Шателена, дом 26 А, помещение 1-Н
ИНН 7840303927, КПП 783501001, ОГРН 1047855067633
Банк: Филиал ОПЕРУ ПАО Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге г. Санкт-Петербург
расчетный счет: 40701810837000000080
корреспондентский счет: 30101810200000000704
БИК 044030704

Председатель Правления
_____ (Соловьев В. Е.)

Приложение № 1 к Договору № **060000502** от 12 июля 2016 года



Секция Г, Д
Подъезд 4
Этаж 6
Квартира 208

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «СТ-Девелопмент»

Генеральный директор

_____ (Гладков В.И.)

М.П.

ДОЛЬЩИК:
Открытое акционерное общество «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера - жилищное строительство»
Председатель Правления

_____ (Соловьев В. Е.)

Приложение № 1 к Договору № **060000502** от 12 июля 2016 года

Состояние Квартиры

К моменту подписания акта приема-передачи Квартира должна быть в следующем техническом состоянии:

- Стены оштукатурены
- Перегородки межкомнатные из керамзитобетонных блоков
- Полы – железобетонные монолитные с выравнивающей цементно-песчаной стяжкой
- Устройство гидроизоляции пола в ванной и санузле
- Оконные блоки – металлопластиковые двухкамерные
- Дверь входная в квартиру - металлическая
- Отопление – установка радиаторов с терморегуляцией
- Установка полотенцесушителя
- Вентиляция для квартир естественная
- Водоснабжение – магистральные стояки холодной и горячей воды, без разводки, без установки санитарно-технических приборов, с установкой счетчиков учета холодной и горячей воды, с установкой регулятора давления, фильтра, шарового крана на вводе холодной и горячей воды в Квартиру
- Электроснабжение – разводка электропроводки с установкой квартирного щитка, двухтарифных электрических счетчиков, розеток и выключателей
- Без установки электроплиты
- Радиофикация – радиоточка в каждой квартире
- Телефонизация – точка подключения в поэтажном щите
- Телевидение - точка подключения в поэтажном щите
- Установка домофона
- Система пожарной сигнализации: датчики задымления в Квартире

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «СТ-Девелопмент»

Генеральный директор
_____ (Гладков В.И.)
М.П.

ДОЛЬЩИК:
Открытое акционерное общество «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера - жилищное строительство»
Председатель Правления
_____ (Соловьев В. Е.)

Приложение № 3 к Договору № **060000502** от 12 июля 2016 года

График платежей

Номер платежа	Дата платежа	Сумма платежа в рублях
01	**до 05.08.2016**	**880 000,00**
02	**до 15.08.2016**	**2 053 280,00**

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «СТ-Девелопмент»

Генеральный директор

_____ (Гладков В.И.)

М.П.

ДОЛЬЩИК:
Открытое акционерное общество «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера - жилищное строительство»
Председатель Правления

_____ (Соловьев В. Е.)

РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТОВ

Адрес (местоположение) объекта:	г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, лит. О

ХАРАКТЕРИСТИКА ДОМА

Срок сдачи	I кв. 2018 года	Канализация	есть
Материал стен дома:	кирпично-монолитный	Отопление	есть
Число этажей	8	Водоснабжение	есть
Лифт	есть	Наличие паркинга	есть
Мусоропровод	есть	Состояние подъезда	отличное
Электроосвещение	медная электропроводка	Окна	стеклопакеты

ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИРЫ

Количество комнат:	1	Санузел	совмещенный
Этаж оцениваемой квартиры:	6	Лоджия/балкон	лоджия
Площадь проектная, кв.м.	30,24	Входная дверь	металлическая
Площадь жилая, кв.м.	-	Состояние вентиляционной шахты	хорошее
Площадь 1 комнаты, кв.м.	-	Плита	электрическая
Площадь 2 комнаты, кв.м.	-	Ориентация окон	улица
Площадь 3 комнаты, кв.м.	-	Особенности планировки	простая
Площадь, кухни, кв.м.	-	Отделка квартиры	отделка от застройщика
Площадь ванны, санузла, кв.м.	-		

Состояние квартиры

Элементы	Описание
стены оштукатурены	
перегородки межкомнатные из керамзитобетонных блоков	
полы - железобетонные монолитные с выравнивающей цементно-песчаной стяжкой	
устройство гидроизоляции пола в ванной и санузле	
оконные блоки - металлопластиковые двухкамерные	
дверь входная в квартиру - металлическая	
отопление - установка радиаторов с терморегуляцией	
установка полотенцесушителя	
вентиляция для квартир естественная	
водоснабжение - магистарльные стояки холодной и горячей воды, без разводки, без установки санитарно-технических приборов, с установкой регулятора давления,фильтра, шарового крана на вводе холодной и горячей воды в квартиру	
электроснабжение - разводка электропроводки с установкой квартирного щитка, двухтарифных электрических счетчиков, розеток и выключателей	
без установки электроплиты	
радиофикация - радиоточка в каждой квартире	
телефонизация - точка подклюения в поэтажном щите	
телевидение - точкм подключения в поэтажном щите	
установка домофона	
система пожарной сигнализации: датчики задымления в квартире	

1. Затратный подход

Определение восстановительной стоимости

При определении стоимости оцениваемого объекта используются относительные показатели,

отражающие стоимости затрат на строительство объекта жилого фонда.
Таким относительным показателем может являться стоимость одного 1 кв.м. общей площади жилых домов по о
Таким относительным показателем может являться стоимость одного 1 кв.м. общей площади жилых домов по объектам представителям, предоставляемая Региональным центром ценообразования в строительстве (г. Санкт-Петербург).

Стоимость единицы измерения (1 кв.м.) оцениваемого объекта составит: **81969 руб.**

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

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

	в) обычная	-	
11	ПЛОЩАДЬ КУХНИ		1,00
	а) до 8 м	+	
	б) более 8 м	-	
12	ОТОПЛЕНИЕ		1,00
	а) центральное	+	
	б) индивидуальное	-	
13	ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ		1,00
	а) центральное	+	
	б) титан	-	
	в) колонка	-	
	г) центральное и колонка	-	
14	ЭЛЕКТРИЧЕСТВО		1,00
	а) есть	+	
	б) нет	-	
15	СОСТОЯНИЕ ВЕНТИЛЯЦИИ		1,00
	а) хорошее	+	
	б) удовлетворительное	-	
	в) неудовлетворительное	-	
16	СОСТОЯНИЕ ПОДВАЛА		1,00
	а) хорошее	+	
	б) удовлетворительное	-	
	в) неудовлетворительное	-	
17	СОСТОЯНИЕ ЧЕРДАКА		1,00
	а) хорошее	+	
	б) удовлетворительное	-	
	в) неудовлетворительное	-	
18	СОСТОЯНИЕ ДВОРА		1,00
	а) хорошее	+	
	б) удовлетворительное	-	
	в) неудовлетворительное	-	

ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИРЫ			
19	ЭТАЖ		1,03
	а) первый	-	
	б) средний	+	
	в) последний	-	
20	ПЛАНИРОВКА КОМНАТ		1,03
	а) изолированная	+	
	б) смешанные	-	
	в) смежные	-	
21	ВЫСОТА ПОТОЛКА, м		1,03
	а) до 3	+	
	б) свыше 3	-	
22	САНУЗЕЛ		1,03
	а) смежный	-	
	б) раздельный	+	
23	ВАННАЯ		1,03
	а) в кафеле	-	
	б) чистовая отделка	+	
24	БАЛКОН ИЛИ ЛОДЖИЯ		1,03
	а) отсутствие балкона (веранды)	-	
	б) балкон	-	
	в) лоджия	+	

	г) веранда	-	
25	ВХОДНЫЕ ДВЕРИ		1,03
	а) деревянные	+	
	б) дерматин, утепленные	-	
	в) металлические	-	
26	ОСВЕЩЕННОСТЬ, %		1,00
	а) 100	+	
	б) затененность до 30	-	
	в) затененность до 50	-	
27	ПРЕСТИЖНОСТЬ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ		1,03
	а) высокая	-	
	б) средняя	+	
	в) низкая	-	
28	СОСТОЯНИЕ КВАРТИРЫ		1,03
	а) новая	+	
	б) хорошее	-	
	в) требуется косметический ремонт	-	
	г) требуется капитальный ремонт	-	
29	ОТДЕЛКА КВАРТИРЫ		1,03
	а) без отделки	+	
	б) чистовая отделка	-	
		Итоговый коэффициент	1,80

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

81969 x 1,80 = 147 812 руб.

Полная восстановительная стоимость оцениваемого объекта составит:

147 812 x 30,2 = **4 469 820** **руб.**

Определение величины износа

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

Величина физического износа рассчитывается по следующей формуле:

$$Фзд = (\sum_{i=1}^{n} Фкi * Li),$$

где Фзд – физический износ здания (%);
Фкi – физический износ отдельных конструктивных элементов (%);

Li – удельный вес конструктивного элемента, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;
n – число отдельных конструкций и элементов.

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

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта с учетом износов составит:

4 469 820,00 x (1 - 0 / 100) = 4 469 820 руб. (без учета НДС)

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

4 469 820

2. Сравнительный подход

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

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Назначение	1 ком. кв.	1 ком. кв.	1 ком. кв.
2	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение
3	Время прод./предл.	декабрь 17 г.	декабрь 17 г.	декабрь 17 г.
4	Права собственности	строящийся дом	строящийся дом	строящийся дом
5	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
6	Местоположение (район)	Московский	Московский	Московский
7	Адрес	Киевская 5	Киевская 5	Киевская 5
8	Привлекательность местоположен.	средняя	средняя	средняя
9	Транспортная доступность	средняя	средняя	средняя
10	Год постройки	I кв. 18	I кв. 18	I кв. 18
11	Материалы стен дома	К/М	К/М	К/М
12	Этаж/этажность	8	8	8
13	Площадь общая, кв.м.	28,3	28,7	28,7
14	Площадь кухни, кв.м.	-	-	-
15	Тип планировки	стандартная	стандартная	стандартная
16	Балкон/лоджия	есть	есть	есть
17	Отделка квартиры	чистовая отделка	чистовая отделка	чистовая отделка
18	Состояние квартиры	строящийся дом	строящийся дом	строящийся дом
19	Санузел	Р	Р	Р
20	Цена, руб.	2 834 000	2 872 000	2 872 000
21	Цена за 1 кв.м., руб.	100 000	100 000	100 000
22	Источник информации	www.emls.ru	www.emls.ru	www.emls.ru

Внесение корректировок цен аналогов:

№ п/п	Корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Цена за 1 кв.м., руб.	105 000	105 000	106 000
2	Перевод цены предложения в цену сделки,%	0,0	0,0	0,0
3	Скорректированная цена, 1 кв.м. (01+(02/100)), руб.	105 000	105 000	106 000
4	Время прод./предл., %	0,0	0,0	0,0
5	Скорректированная цена, 1 кв.м. (03+(04/100)), руб.	105 000	105 000	106 000
6	Имущественные права	0,0	0,0	0,0
7	Скорректированная цена, 1 кв.м. (05+(06/100)), руб.	105 000	105 000	106 000
8	Условия финансирования	0,0	0,0	0,0
9	Скорректированная цена, 1 кв.м. (07+(08/100)), руб.	105 000	105 000	106 000
10	Местоположение (коэф.)	0,00	0,00	0,00
11	Скорректированная цена, 1 кв.м. (09х(10/100)), руб.	105 000	105 000	106 000
12	Транспортная доступность (коэф.)	0,00	0,00	0,00

13	Скорректированная цена, 1 кв.м. (11+(12/100), руб.	105 000	105 000	106 000
14	Материалы стен дома, %	0,0	0,0	0,0
15	Скорректированная цена, 1 кв.м. (13+(14/100)), руб.	105 000	105 000	106 000
16	Этаж, %	0,0	0,0	0,0
17	Скорректированная цена, 1 кв.м. (15+(16/100)), руб.	105 000	105 000	106 000
18	Площадь, %	0,0	0,0	0,0
19	Скорректированная цена, 1 кв.м. (17+(18/100)), руб.	105 000	105 000	106 000
20	Планировка, %	0,0	0,0	0,0
21	Скорректированная цена, 1 кв.м. (21+(22/100)), руб.	105 000	105 000	106 000
22	Балкон/лоджия, %	0,0	0,0	0,0
23	Скорректированная цена, 1 кв.м. (23+(24/100)), руб.	105 000	105 000	106 000
24	Отделка, %	0,0	0,0	0,0
25	Скорректированная цена, 1 кв.м. (25+(26/100)), руб.	105 000	105 000	106 000
26	Состояние, %	0,0	0,0	0,0
27	Скорректированная цена, 1 кв.м. (27+(28/100)), руб.	105 000	105 000	106 000
28	Срок сдачи, %	0,0	0,0	0,0
29	Скорректированная цена, 1 кв.м. (29+(30/100)), руб.	105 000	105 000	106 000
30	Суммарная корректировка (35/1)	1,000	1,000	1,000
31	Вес	1	2	3
32	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб.	**105 500**		

Объяснение корректировок:

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

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

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

Корректировка на время продажи/предложения

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

Корректировка на имущественные права

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

Корректировка на условия финансирования

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

Корректировка на местоположение

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

Корректировка на транспортную доступность

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

Корректировка на

материалы стен дома
Все аналоги как и объект оценки расположены в кирпично-монолитных домах, корректировка не требуется.
Корректировка на этаж
Все аналоги расположены, как и обьект оценки, на средних этажах, поэтому корректировка не проводится.
Корректировка на
площадь квартиры
Данной корректировки не требует ни один аналог, т.к. все имеют схожую с объектом оценки площадь.
Корректировка на высоту потолка
Аналоги по высоте потолка сопоставимы с объектом оценки и потому не требуют корректировки.
Корректировка на
отделку квартиры
Данной корректировки не требует ни один аналог.

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

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

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

105 500 x 30,2 = 3 190 320 руб.

округленно:

3 190 320

3. Доходный подход

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