195112, пр. Шаумяна, дом 18 Телефон / Факс: 622-12-15

ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ

объектов недвижимости,
расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, пр. Героев, д. 18, лит. А

ЗАКАЗЧИК	ПАО «УК «Арсагера» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Арсагера – жс»
ДАТА ОЦЕНКИ	03 апреля 2018 года
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	03 апреля 2018 года
ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	№ 303

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

2018

Оценка рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости (жилых квартир) по состоянию на 03 апреля 2018 года

Сопроводительное письмо

Оценщиком Толмачевым А.В. Член Саморегулируемой организации «Ассоциация «Национальная коллегия специалистовоценщиков» (место нахождения: г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3); включен в реестр оценщиков 17.01.2008 г. за № 00323), заключившим трудовой договор с ООО "Эккона-Оценка" и в соответствии с заданием на оценку № 303 от 03 апреля 2018 года к договору № 01/06 от 06.06.2005 г., 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 объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Героев, д. 18, лит. А.

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

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

На основании наших расчетов, предположений и методологии оценки, мы пришли к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость объектов недвижимости (без учета налога на добавленную стоимость – НДС) по состоянию на дату проведения оценки 03 апреля 2018 года составляет:

Адрес объекта	**Количество комнат**	**Общая площадь без учета площади балконов и / или лоджий, кв.м.**	**Площадь, балконов и / или лоджий, кв.м.**	**Общая площадь с учетом площади балконов и / или лоджий, кв.м.**	**Этаж**	**Рыночная (справедливая) стоимость, руб.**
г. Санкт-Петербург, пр. Героев, д. 18, лит. А, кв. 453	1	**42,4**	1,4	43,8	2	3 590 000
г. Санкт-Петербург, пр. Героев, д. 18, лит. А, кв. 979	1	**39,3**	1,9	41,2	3	3 380 000
ИТОГО						**6 970 000**

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....7

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ 9

4.1. Особые допущения и допущения и ограничительные условия: 10

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 11

5.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ: 12
5.2. ДРУГИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 14
5.3 ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ) 15
5.4. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 16
5.5 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА. 18

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ. 20

6.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 20
6.2. КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 20
6.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРВИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ. 21
6.4. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ. 23
6.5. ВЫВОДЫ И ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ. 24

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ....25

8.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ 26
8.2 СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА 29

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ....33

9. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ....34

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ 39

10.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД....39
10.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД....43

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 48

12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ....50

13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:....52

Нормативные материалы 52
Методические материалы....52
Источники общей информации 52

14. ПРИЛОЖЕНИЯ 53

14.1. Документы оценщиков 54
14.2. Документы представленные Заказчиком 60

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

I Общая информация об объекте оценки	
Адрес объектов оценки	Санкт-Петербург, пр. Героев, д. 18, лит. А
Тип объектов оценки	Жилые квартиры
Объект	**Общая площадь, кв.м.**
г. Санкт-Петербург, пр. Героев, д. 18, лит. А, кв. 453	**42,4**
г. Санкт-Петербург, пр. Героев, д. 18, лит. А, кв. 979	**39,3**
Текущее использование	Жилое
Текущее состояние	Без отделки
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 303 от 03 апреля 2018 года к договору № 01/06 от 06.06.2005 г., об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд
Дата оценки	03 апреля 2018 года
Дата составления отчета	03 апреля 2018 года
Оцениваемые права	Общая долевая собственность
Обременения, сервитуты	Доверительное управление
Наиболее эффективное использование	Жилое

II Результаты оценки			
Наименование объектов	Результат оценки, полученный при применении **затратного** подхода, руб.	Результат оценки, полученный при применении **сравнительного** подхода, руб.	Результат оценки, полученный при применении **доходного** подхода, руб.
г. Санкт-Петербург, пр. Героев, д. 18, лит. А, кв. 453	3 552 000	3 628 000	Не применялся
г. Санкт-Петербург, пр. Героев, д. 18, лит. А, кв. 979	3 398 000	3 362 000	Не применялся

III Итоговая величина стоимости	
Объект	**Итоговая величина** рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки, руб.
г. Санкт-Петербург, пр. Героев, д. 18, лит. А, кв. 453	3 590 000
г. Санкт-Петербург, пр. Героев, д. 18, лит. А, кв. 979	3 380 000
ИТОГО:	**6 970 000**
Ограничения и пределы применения полученного результата	Итоги анализа не могут быть использованы другими лицами и/или в других целях. Итоговая величина стоимости объектов 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	Встроенные жилые помещения (квартиры) расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Героев, д. 18, лит. А
Объект	Общая площадь, кв.м.
г. Санкт-Петербург, пр. Героев, д. 18, лит. А, кв. 453	42,4
г. Санкт-Петербург, пр. Героев, д. 18, лит. А, кв. 979	39,3
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	Право общей долевой собственности. Ограничения (обременения) - Доверительное управление
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Арсагера - жилищное строительство», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо в депозитариях, которым для этих целей в реестре владельцев инвестиционных паев открываются лицевые счета номинальных держателей.
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Оценка производится для определения стоимости внесенного в Фонд имущества, для расчета стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда после его формирования, а также для принятия Управляющей Компанией эффективных решений при совершении сделок с имуществом, составляющим Фонд. Предполагается, что результаты оценки могут быть использованы для определения справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Арсагера - жилищное строительство» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Арсагера»
Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость
Дата оценки	03 апреля 2018г.
Документы содержащие характеристики объектов оценки, предоставленные Оценщику для проведения оценки	Акты приема-передачи квартир
Особенности проведения осмотра объектов оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объектов, если таковые существуют	Осмотр объектов производится Оценщиком либо его представителем в течение двух дней с даты подписания задания на оценку.

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В течение двух дней с даты подписания задания на оценку
Требования к проведению оценки объектов оценки и отчету об оценке	Результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде письменного Отчета об оценке объектов (-ов) оценки в двух экземплярах. Отчет выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки, в соответствии с требованиями Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости, а также Стандартов Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), обязательных к применению членами Ассоциации СРО «НКСО» при осуществлении оценочной деятельности. Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при выполнении оценки. Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан Исполнителем. Итоговое значение рыночной (справедливой) стоимости указать без учета налога на добавленную стоимость (НДС); Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчете не приводить.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Оценка производится на основании документов, представленных заказчиком. Экспертиза документов и специальные измерения оценщиками не проводятся; Оценку проводить в предположении - по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц; Результаты оценки могут применяться исключительно в указанных выше целях (см. «Предполагаемое использование результатов оценки»). Оценку производить без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.
Заключительные положения	Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями всех Сторон.

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
Адрес местонахождения оценщика	195112, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, дом 18, офис 311
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)» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 005610-1 от 16 марта 2018 г.
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	Ответственность ООО «Эккона-Оценка»

ответственности	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

Заказчик и Оценщик подтверждают соответствие Заказчика, Оценщика(ов) и юридического лица с которым Оценщик заключил трудовой договор положениям статьи 16 «Независимость оценщика и юридического лица», Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

3.1. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.

Сторонние организации и специалисты к проведению настоящей оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

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.
- 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 устранения «наращения» ошибки итогового результата.
- Итоги анализа не могут быть использованы другими лицами и/или в других целях.
- Справедливая стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.1. Особые допущения и допущения и ограничительные условия:

- Оценка производится на основании документов, представленных заказчиком.
- Экспертиза документов и специальные измерения оценщиками не проводятся.
- Оценка проводится в предположении: по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Сведения о технических параметрах помещений и инженерных коммуникациях приняты по данным Заказчика и сведениям, содержащимся в выписках из технических паспортов.
- Вид определяемой стоимости указанный в задании на оценку: «Справедливая стоимость». В соответствии с положениями Статьи 7 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.06.2016) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в случае использования не предусмотренных Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.
- Учитывая характеристики объекта оценки, наличие информации о ценах предложения объектов аналогичных оцениваемому, данные о рынке на котором обращается оцениваемый актив, примененные методы оценки и исходные данные, полученное значение рыночной (справедливой) стоимости соответствует значению справедливой стоимости в определении данном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и может быть использовано для определения стоимости активов по справедливой стоимости в соответствии с (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации».
- Результаты оценки могут применяться исключительно в целях установленных заданием на оценку.
- Справедливая стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Расчеты проведенные в рамках различных подходов выполнены с помощью электронных расчетных таблиц EXCEL. В силу вышеуказанного не все значащие цифры промежуточных расчетов отображены в тексте отчета, и поэтому итоговые расчетные значения в тексте отчета могут незначительно отличаться от расчетов, полученных при помощи использования иных уточненных математических схем.

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. № 297, № 297, № 299, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации:

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

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

Обоснованностью применения данных стандартов, служит тот факт, что Оценщики являются членами Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».

5.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ:

Субъекты оценочной деятельности - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности (135-ФЗ от 29 июля 1998г.). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным Федеральным законом 135-ФЗ от 29 июля 1998г.

Основание для проведения оценки - основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки, указанных в статье 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

Стандарты оценочной деятельности Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.
Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности. Разработка федеральных стандартов оценки осуществляется на основе международных стандартов оценки.

Объект оценки - к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Справедливая стоимость[1] **–** это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных

[1] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS 13)

условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Рыночная стоимость объекта оценки[2] – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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, то есть когда:

- 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 представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Кадастровая стоимость - под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Отчет об оценке - документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

[2] Понятие рыночной и кадастровой стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" Статья 3. «Понятие оценочной деятельности»

5.2. ДРУГИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Содержание права собственности:[3]

- 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.

Определение понятия «недвижимость»:[4]

- К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Государственная регистрация недвижимости[5]

- Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Балансовая стоимость - стоимость актива по данным бухгалтерских книг организации. Обычно это первоначальная стоимость приобретения актива за вычетом суммы, списанной на амортизацию.

Существенность – в соответствии с приказом Минфина РФ от 22.07.03 № 67н «О формах бухгалтерской отчетности организаций», показатель считается существенным, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. Решение организацией вопроса, является ли данный показатель существенным, зависит от оценки показателя, его характера, конкретных обстоятельств возникновения. Организация может принять решение, когда существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее пяти процентов.

Осмотрительность – принцип международной финансовой отчетности, который предусматривает определенную степени осторожности в процессе формирования суждений, необходимых в производстве расчетов, требуемых в условиях неопределенности так, чтобы активы или доходы не были завышены, а обязательства или расходы – не занижены (п. 37 Принципов подготовки и составления финансовой отчетности, утвержденных правлением Комитета по Международным стандартам финансовой отчетности, IASC).

Приоритет содержания над формой – принцип международной финансовой отчетности, который требует отражения операций и других событий в соответствии с их экономической реальностью, а не только их юридической формой (п. 35 Принципов подготовки и составления финансовой отчетности, утвержденных правлением Комитета по Международным стандартам финансовой отчетности, IASC). Российское законодательство также требует отражения в бухгалтерском учете факторов хозяйственной деятельности исходя не столько из их правовой формы, сколько из экономического содержания фактов и условий хозяйствования.

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

[4] Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 130, принят Государственной Думой 21 октября 1994 года.

[5] Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 131, принят Государственной Думой 21 октября 1994 года.

5.3 ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объектов оценки;
- составление отчета об оценке.

5.4. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». В соответствии с указанным ранее стандартом справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. Основные этапы определения справедливой стоимости собственных долевых инструментов предприятия (акций, долей).

1. Выяснение конкретного типа собственных долевых инструментов предприятия, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета) - акции или доли (описание объекта оценки).
2. Определение исходных условий оценки.
3. Определение исходных данных для методов оценки.
4. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного типа собственных долевых инструментов предприятия (акций, допей и т.п.), являющихся объектом оценки (в соответствии с их единицей учета).

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки»

2. Определение исходных условий оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки»

3. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные (1 Уровня и 2 Уровня) и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные. Иерархия исходных данных;

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми

для актива или обязательства.

Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

(a) котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках;

(b) котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными;

(c) исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:

- ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
- подразумеваемая волатильность;
- кредитные спреды.

(d) подтверждаемые рынком исходные данные.

- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные (1 Уровня и 2 Уровня) не доступны, таким образом, учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Анализ рынка».

4. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны

данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. Рыночный подход к оценке - это подход, при котором используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. Затратный подход к оценке - это подход, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

Доходный подход. Доходный подход к оценке - это подход, при котором будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. В некоторых случаях, при определении справедливой стоимости актива или обязательства, приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах. При проведении настоящей оценки указанные подходы к оценке справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта оценки Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Методология оценки».

5.5 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.

Цель оценки заключается в определении рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объекты недвижимости, расположенные адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Героев, д. 18, лит. А.

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

Объект оценки принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Арсагера - жилищное строительство».

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

Объект оценки принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда.

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.

Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

Обременения, связанные с объектом оценки.

Объект оценки имеет обременения в виде доверительного управления. В соответствии со статьѐй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствие с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта оценка учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений). Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

- 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 и

не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;

- собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица

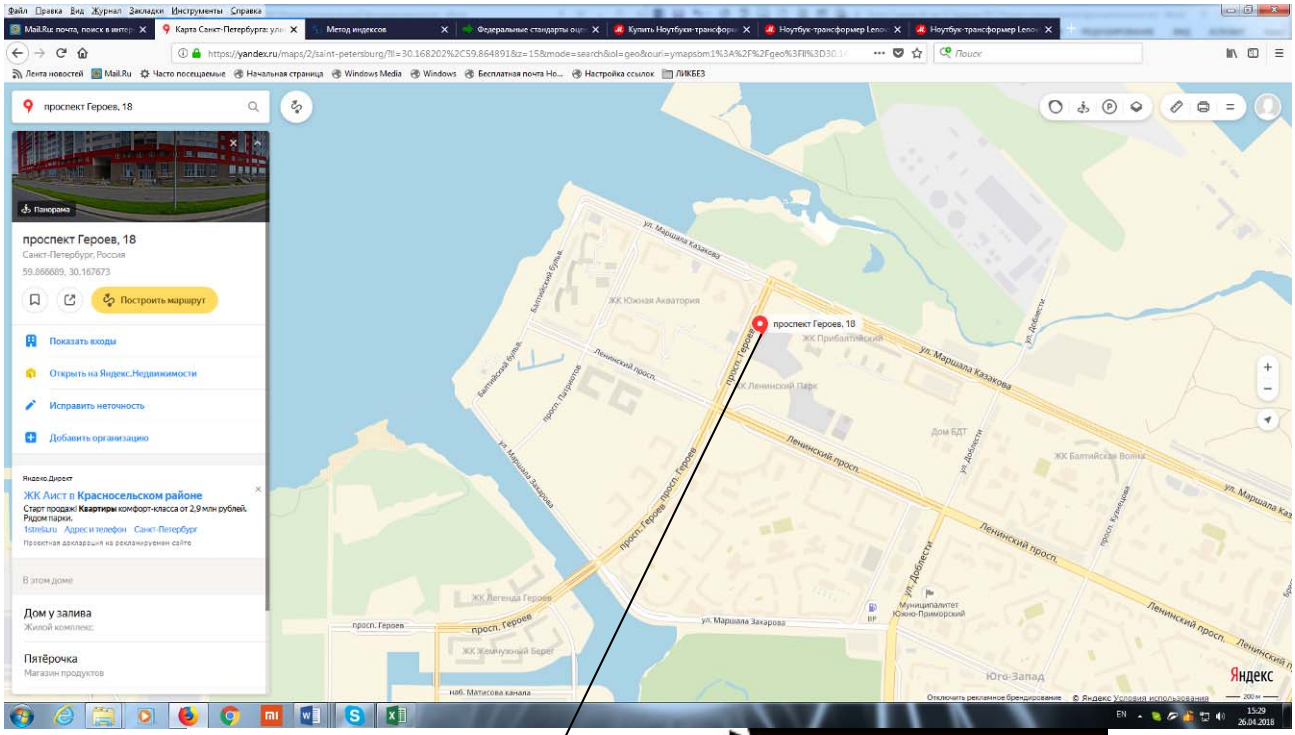
Таким образом, при проведении настоящей оценки стоимость объектов оценки определялась исходя из условия полного перехода прав собственности на объект при отчуждении последнего на открытом рынке.

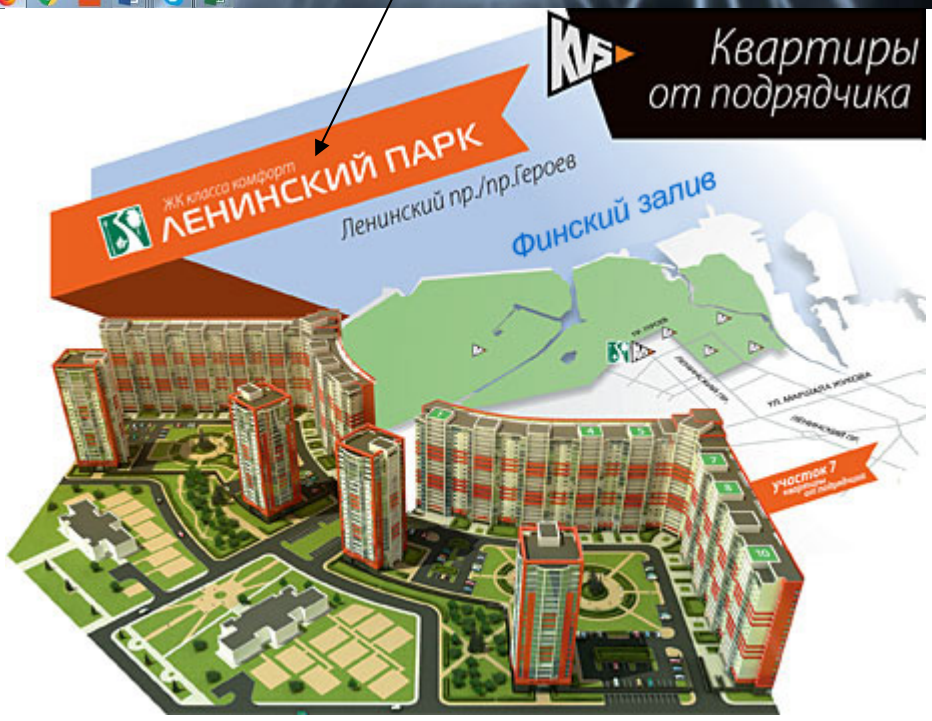
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

6.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Согласно Задания на оценку (Приложение №1 к Заданию на оценку № 303 от 03 апреля 2018 года к договору № 01/06 от 06.06.2005 г.) объектом оценки является жилые квартиры, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Героев, д. 18, лит. А.

6.2. КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ





6.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРВИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

ХАРАКТЕРИСТИКА ДОМА

Срок сдачи	2017	Канализация	есть
Материал стен дома:	кирпично-монолитный	Отопление	есть
Число этажей	22	Водоснабжение	есть
Лифт	есть	Наличие паркинга	есть
Мусоропровод	есть	Состояние подъезда	отличное
Электроосвещение	медная электропроводка	Окна	стеклопакеты

ХАРАКТЕРИСТИКА КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ

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

Инфраструктура и описание.

Инфраструктура жилого комплекса "Ленинский парк"

ОПИСАНИЕ КОМПЛЕКСА

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

ИНФРАСТРУКТУРА

- Жилой комплекс в Красносельском районе на пересечении проспекта Героев и Ленинского проспекта вдали от шумных магистралей и промышленных предприятий.

- Экологически чистый микрорайон в 350 метрах от Финского залива.
- Комплекс расположен в окружении 3-х парков: Южно-Приморский, Полежаевский, Александрино.
- Внутренняя охраняемая территория с видеонаблюдением.
- Гостевые парковки.
- На первых этажах ЖК: продуктовые магазины, салоны красоты, аптеки и отделения банков.
- Зеленый двор с детскими спортивными площадками, 2 детских сада и школа.

Характеристики дома

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

6.4. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.

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



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

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

Сельская местность

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Дефицит офисов и магазинов

В Красносельском районе качественных бизнес-центров практически нет. Небольшой деловой центр класса «С» располагается по адресу Ленинский проспект, 71/2. К услугам жителей района несколько сетевых продуктовых гипермаркетов: «Лента» на Таллинском шоссе, «О`Кей» на проспекте Маршала Жукова, «Карусель» на улице Партизана Германа.

ВЫВОДЫ:

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

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

6.5. ВЫВОДЫ И ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ.

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

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

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

Развитие рынка недвижимости определяется:

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

Цель анализа рынка объекта оценки обусловлена задачей оценки: определение величины рыночной 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

Рост ВВП в 3кв17 замедлился до 1,8% г/г с 2,5% г/г во 2кв17, оказавшись ниже ожиданий рынка (Bloomberg-консенсус 1,9% г/г) и оценки Минэкономразвития России (2,2% г/г). В октябре темп экономического роста, по оценке, замедлился до 1,0% г/г. При общем положительном воздействии сделки ОПЕК+ на российскую экономику в октябре динамика выпуска в добывающем секторе и связанных с ним секторах стала ограничением для экономического роста. Дополнительными факторами замедления роста выступили негативная динамика в отдельных секторах обрабатывающей промышленности и снижение темпов восстановления кредитной активности в банковской сфере. Указанные факторы являются временными, не свидетельствуют об ухудшении качества экономического роста и не формируют рисков для устойчивости роста в будущем.

Оценка темпов роста ВВП в 2017 году сохраняется на уровне около 2%. Несмотря на то, что уже доступны данные Росстата за январь-октябрь, текущие цифры основаны на неполном круге информации. Более точная оценка динамики ВВП за 2017 год будет возможна только после поступления годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий.

В 3кв17, по оценкам, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во 2кв17 основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления основного капитала, так и запасов материальных оборотных средств), то в 3кв17 более значимым был рост потребительского спроса. Темп роста инвестиций в основной капитал в 3кв17 снизился до 3,1% г/г после 6,3% г/г во 2кв17. Одновременно рост оборота розничной торговли продолжает ускоряться: до 2,0% г/г в 3кв17 и 3,0% г/г в октябре по сравнению с 1,0% г/г во 2кв17.

Устойчивость роста подтверждается состоянием рынка труда: безработица на минимуме, рост зарплат на многолетнем максимуме. Безработица остается вблизи исторически минимальных уровней (5,2% sa в октябре), а рост реальных заработных плат в сентябре ускорился до 4,4% г/г и достиг максимального уровня с февраля 2014 года (в октябре он составил 4,3% г/г).

Объявленная «демографическая» программа поддержит экономический рост и снизит уровень бедности. Меры демографической политики в совокупности с доведением МРОТ до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения обеспечат снижение доли населения с доходами ниже прожиточного минимума не менее чем на 1 п. п. Одновременно они окажут благоприятное влияние на экономический рост. Каналами распространения такого влияния должны стать увеличение потребительского спроса, рост экономической активности женщин с маленькими детьми и поддержка отраслей строительства и производства строительных материалов.

В сентябре–октябре продолжился рост кредитного портфеля банков. Пауза в расширении корпоративного кредитного портфеля в октябре, вероятно, связана в том числе с принятыми Банком России мерами по оздоровлению банковского сектора. В то же время данные меры имеют долгосрочные благоприятные последствия для экономики, обеспечивая более эффективное размещение капитала.

Производственная активность

В 3кв17 рост ВВП составил 1,8% г/г, оказавшись чуть ниже ожиданий рынка (1,9% г/г Bloomberg-консенсус). Замедление роста по сравнению с динамичным 2кв17 (2,5% г/г) оказалось несколько более выраженным, чем предполагали предварительные оценки Минэкономразвития России (2,2% г/г). На стороне производства увеличение вклада сельского хозяйства было нивелировано замедлением в промышленности, которое было связано в первую очередь со сдерживающим влиянием сделки ОПЕК+ на добывающие отрасли. Уточненные данные по строительству указывают на более умеренную динамику, чем предполагалось ранее.

По оценке Минэкономразвития России, темпы роста ВВП в октябре составили 1,0% г/г. Несмотря на рекордный урожай зерновых, выпуск продукции сельского хозяйства в октябре снизился на 2,5% г/г, что связано с изменением графика сбора урожая в текущем году из-за погодных условий . Отрицательное влияние на рост экономики в октябре также оказал спад в строительстве (-3,1% г/г), к которому, с учетом волатильности показателя, стоит относиться аккуратно.

Внутренний спрос

В 3кв17, по оценке, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во 2кв17 основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления основного капитала, так и запасов материальных оборотных средств), то в 3кв17, по оценке, более значимым был рост потребительского спроса. Рост оборота розничной торговли в июле-сентябре ускорился до 2,0% г/г по сравнению с 1,0% г/г во 2кв17. В то же время темп роста инвестиций в основной капитал в 3кв17 снизился до 3,1% г/г (по сравнению с 6,3% г/г во 2кв17) и оказался близок к оценкам Минэкономразвития России (3,6–4,0% г/г). Замедление роста инвестиций произошло в том числе из-за исчерпания эффекта низкой базы первого полугодия 2016 года (в 3кв16 инвестиции увеличились на 0,5% г/г после сокращения на 1,4% г/г в 1П16).

Банковский сектор

Тенденции развития экономики последних месяцев отражаются на структуре баланса банковского сектора. В сентябре-октябре банковский сектор продолжил функционировать в условиях структурного профицита ликвидности. В октябре по счетам расширенного правительства в Банке России наблюдался незначительный отток ликвидности из банковского сектора (27,7 млрд. руб.). Однако с начала года по данному каналу в банковскую систему поступило 1,7 трлн. руб., что связано с использованием Резервного фонда в качестве источника финансирования дефицита федерального бюджета.

Обратной стороной исполнения бюджетов бюджетной системы с дефицитом является устойчивый приток средств на банковские депозиты. Положительные темпы роста вкладов физических лиц наблюдаются с января 2015 года. При этом в последние месяцы рост розничных депозитов несколько замедлился (в октябре скользящий темп роста за 3 месяца составил 4,4% SAAR). С начала текущего года устойчиво растут и корпоративные депозиты (скользящий темп роста за 3 месяца в октябре составил 10,6% SAAR).

Расширение ресурсной базы банков продолжило оказывать понижательное давление на процентные ставки. Ставки по депозитам физических лиц на срок до 1 года (включая депозиты «до востребования») снизились с 6,1% в июле-августе до 5,3% в сентябре, на срок свыше 1 года – с 6,9% в июле-августе до 6,8% в сентябре. Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок до года снизились с 10,4% в августе до 10,0% в сентябре, на срок свыше 1 года – с 10,4% до 10,2%, при этом снижение кредитных ставок произошло и в сегменте малого и среднего предпринимательства.

Продолжение цикла смягчения денежно-кредитной политики формирует стимулы к дальнейшему снижению процентных ставок по банковским операциям. Банк России снизил ключевую ставку на 0,5 п.п. с 18 сентября и еще на 0,25 п.п. с 30 октября 2017 года (до 8,25% годовых).

В этих условиях продолжился рост совокупного кредитного портфеля банков. Кредит экономике (населению и нефинансовым организациям) в октябре увеличился на 1,9% г/г после 2,3% г/г в сентябре с исключением валютной переоценки. Рост розничного кредитного портфеля (включая ипотечное кредитование) ускорился до 10,0% г/г в октябре (с исключением валютной переоценки) после 8,9% г/г месяцем ранее, при этом ипотечное кредитование продолжает расти опережающими темпами.

Рост корпоративного кредитного портфеля в октябре приостановился. После шести месяцев положительных последовательных приростов (с исключением валютной переоценки) в октябре корпоративный кредитный портфель продемонстрировал околонулевую динамику. Пауза в расширении корпоративного кредитования, вероятно, является временной и связана в том числе с принятыми Банком России мерами по оздоровлению банковского сектора. Вероятно, отражением этих мер стало формирование банками дополнительных резервов на возможные потери по ссудам, доля которых в общем объеме ссуд увеличилась до 9,0% в сентябре с 8,7% в августе.

Одновременно наблюдалось некоторое снижение рентабельности активов и банковского капитала, а уровень достаточности капитала в целом по банковскому сектору (норматив Н1) опустился до 11,8% в сентябре с 12,9% в предыдущем месяце.

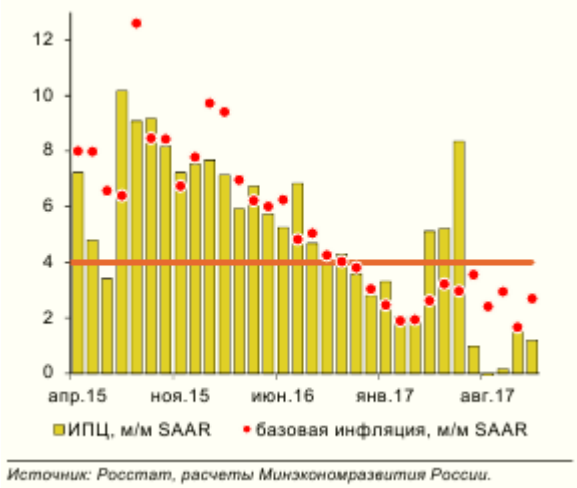
Некоторое ухудшение показателей финансового состояния кредитных организаций является временным, в то время как меры по оздоровлению банковского сектора, реализуемые Банком России, минимизируют вероятность накопления рисков в банковском секторе в будущем. Кроме того, оздоровление банковского сектора приведет в дальнейшем к повышению его эффективности, в том числе и с точки зрения влияния динамики кредитования на экономический рост.

Инфляция

В ноябре годовая инфляция продолжила снижение. По итогам месяца годовая инфляция замедлилась до 2,5% г/г с 2,7% г/г в октябре, что оказалось несколько ниже ожиданий Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции в октябре 2017 года»).

В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность темп роста цен сохранился практически на уровне предыдущего месяца (0,1% м/м SA в ноябре и октябре). При этом динамика цен на основные компоненты потребительской корзины была разнонаправленной.

Так, в сегменте продовольственных товаров с поправкой на сезонность наблюдалась дефляция после околонулевого роста цен в октябре. Снижение цен отмечалось и на плодоовощную продукцию, и на другие продовольственные товары, что объясняется высоким уровнем как отечественного производства, так и запасов на фоне высоких показателей урожая.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Монетарная инфляция1 в годовом выражении с учетом коррекции на сезонность осталась существенно ниже целевого ориентира (4%). Этот показатель находится в диапазоне 2-3% с начала текущего года. Аналогичную динамику демонстрирует и монетарная инфляция с исключением эффекта переноса валютного курса.

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, инфляция в терминах последовательных приростов составит 0,4-0,5% м/м (инфляция за годовой период – 2,5-2,6% г/г), что подтверждается недельной статистикой (0,1% за период с начала месяца по 4 декабря).

Выводы:

По итогам 3 квартала 2017 года состояние экономики России характеризовалось:

- исполнением бюджета с кассовым дефицитом;
- снижением денежной базы в широком определении;
- сокращением объемов строительства и ввода жилых домов;
- ростом цен на бензин внутри страны;
- снижением оборотов розничной торговли и объема платных услуг населению;
- снижением реальных располагаемых денежных доходов населения.

Среди положительных тенденций можно назвать:

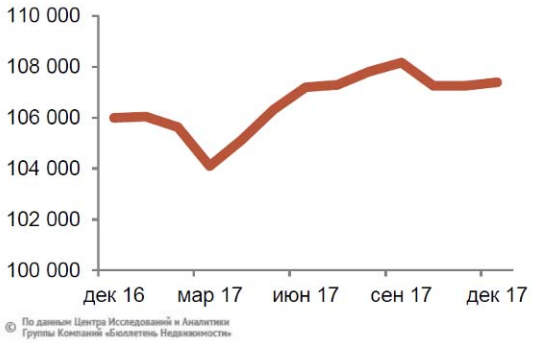
- рост золотовалютных резервов;
- снижение ключевой ставки;
- укрепление курса национальной валюты;
- рост сальдированного финансового результата компаний;
- рост промышленного производства;
- рост грузооборота и объема грузоперевозок;
- рост мировых цен на нефть марки Urals;
- рост внешнеторгового оборота и положительного сальдо внешнеторгового баланса.

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

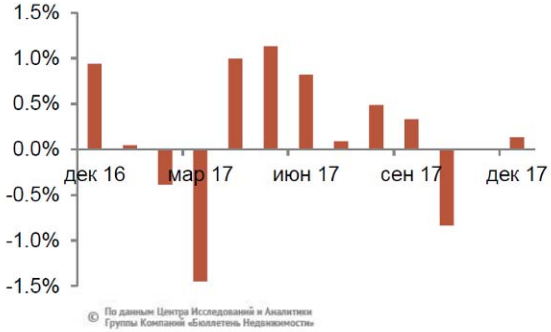
8.2 СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

За минувший 2017 год изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило 1,3%, это 1399 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения в декабре 2017 года составил 107,4 тыс. руб. за кв. м.

Цена, руб./кв. м

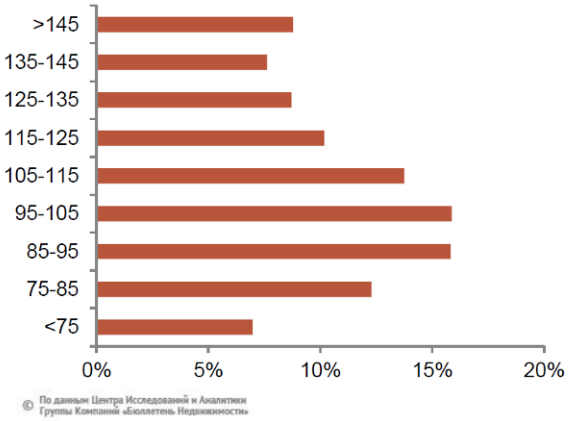


Изменение цены, % к предыдущему месяцу



Доля объектов, цена которых меньше 85 тыс. руб. за кв. м, составила в декабре 2017 года 19,3% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимает диапазон цены от 85 тыс. до 105 тыс. руб. за кв. м, это 31,7% от объема выставленных на продажу квартир. Диапазон стоимости квадратного метра от 105 тыс. до 125 тыс. руб. занимает 23,9%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 125 тыс. руб. за кв. м, составляет 25,1% от всего предложения.

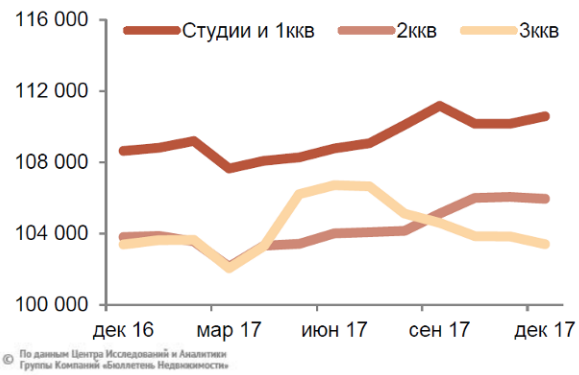
Распределение цены (тыс. руб./кв. м), % от общего объема



Тыс. руб./кв. м	Декабрь 2016	Декабрь 2017
<75	7.4%	7.0%
75-85	15.6%	12.3%
85-95	19.9%	15.8%
95-105	19.5%	15.9%
105-115	13.1%	13.7%
115-125	8.7%	10.2%
125-135	5.4%	8.7%
135-145	3.5%	7.6%
>145	6.9%	8.8%

В среднем по вторичному рынку цена предложения на студии и однокомнатные квартиры повысилась за минувший 2017 год на 1,8%, на двухкомнатные повысилась на 2,1%. Цена на трехкомнатные квартиры практически не изменилась. Средние цены предложения на конец декабря 2017 года составили на студии и однокомнатные квартиры 4,1 млн руб., на двухкомнатные – 6,3 млн руб., на трехкомнатные – 8,7 млн руб.

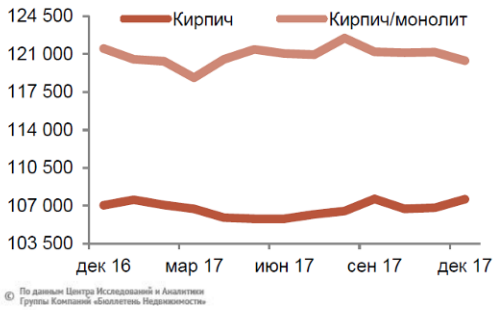
Цена по типу квартиры, руб./кв. м

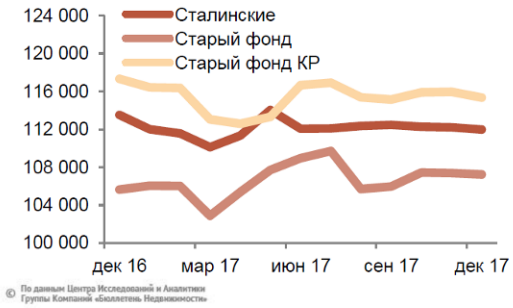


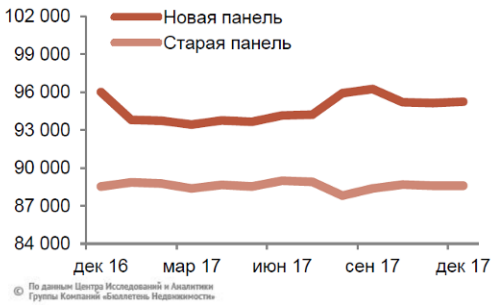
	Цена	Декабрь 2016	Декабрь 2017	Изменение за год
Студии и 1ккв	тыс. руб.	3 988	4 145	
	руб./кв. м	108 641	110 585	1.79%
2ккв	тыс. руб.	6 054	6 338	
	руб./кв. м	103 797	105 950	2.07%
3ккв	тыс. руб.	8 789	8 693	
	руб./кв. м	103 395	103 399	0.00%
4ккв	тыс. руб.	13 378	11 186	
	руб./кв. м	110 633	104 901	-5.18%

По типу дома на вторичном рынке квартир за прошедший 2017 год больший процент изменения цены квадратного метра показали квартиры в монолитных домах.

Цена по типу дома, руб./кв. м







Тип дома	Декабрь 2016	Декабрь 2017	Изменение за год
Кирпич	107 029	107 587	0.52%
Кирпич/монолит	121 507	120 388	-0.92%
Монолит	103 980	107 576	3.46%
Новая панель	95 999	95 248	-0.78%
Старая панель	88 531	88 600	0.08%
Сталинские	113 526	111 986	-1.36%
Старый фонд	105 636	107 255	1.53%
Старый фонд КР	117 317	115 362	-1.67%

Самое дорогое жилье предлагается в Центральном, Петроградском, Василеостровском, Адмиралтейском и Московском районах. Средняя цена в этих районах в декабре 2017 года – от 111,7 тыс. до 165,2 тыс. руб. за кв. м. Самые дешевые квартиры – в Красносельском и Невском районах Петербурга, квадрат жилья в них стоит в среднем от 84,2 тыс. до 100,6 тыс. руб., в зависимости от типа квартиры и типа дома.

Район	Студии и однокомнатные квартиры				Двухкомнатные квартиры			
	Цена, руб./кв. м		Изменение за год		Цена, руб./кв. м		Изменение за год	
	декабрь 2016	декабрь 2017	руб./кв. м	%	декабрь 2016	декабрь 2017	руб./кв. м	%
Адмиралтейский	131 705	132 590	885	0.7%	114 875	120 455	5 580	4.9%
Василеостровский	125 979	132 198	6 219	4.9%	120 368	123 503	3 135	2.6%
Выборгский	104 421	106 207	1 787	1.7%	104 795	109 003	4 208	4.0%
Калининский	102 764	105 550	2 786	2.7%	92 865	95 073	2 208	2.4%
Кировский	104 468	103 062	-1 407	-1.3%	94 042	100 995	6 953	7.4%
Красногвардейский	98 867	102 297	3 429	3.5%	89 370	92 180	2 809	3.1%
Красносельский	97 106	98 556	1 451	1.5%	86 542	91 229	4 687	5.4%
Московский	121 054	124 257	3 203	2.6%	114 538	116 741	2 203	1.9%
Невский	99 949	100 576	628	0.6%	91 648	93 610	1 962	2.1%
Петроградский	156 323	165 174	8 851	5.7%	145 233	153 530	8 298	5.7%
Приморский	111 283	114 944	3 661	3.3%	108 919	116 115	7 196	6.6%
Фрунзенский	107 891	107 638	-253	-0.2%	93 784	98 927	5 143	5.5%
Центральный	134 344	140 196	5 852	4.4%	130 852	133 947	3 095	2.4%

Район	Трехкомнатные квартиры			
	Цена, руб./кв. м		Изменение за год	
	декабрь 2016	декабрь 2017	руб./кв. м	%
Адмиралтейский	108 954	111 702	2 749	2.5%
Василеостровский	115 968	118 760	2 792	2.4%
Выборгский	97 776	98 649	873	0.9%
Калининский	87 860	91 777	3 917	4.5%
Кировский	91 732	92 411	679	0.7%
Красногвардейский	88 409	88 896	487	0.6%
Красносельский	79 187	87 273	8 086	10.2%
Московский	118 231	119 980	1 749	1.5%
Невский	85 349	84 152	-1 196	-1.4%
Петроградский	158 050	150 947	-7 103	-4.5%
Приморский	101 609	109 702	8 093	8.0%
Фрунзенский	90 571	92 097	1 526	1.7%
Центральный	130 803	130 544	-259	-0.2%

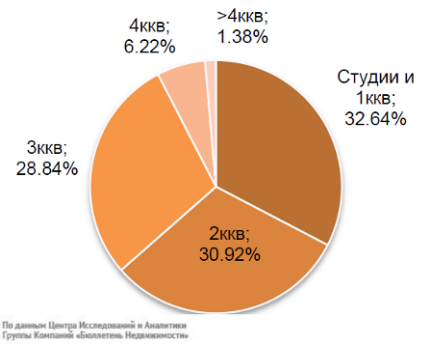
В структуре предложения на вторичном рынке квартир преобладают студии и одно- и двухкомнатные квартиры, они составили 63,6% рынка, трехкомнатные – 28,8%, многокомнатные – 7,6% от общего объема.

В предложении с разбивкой по типу дома преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля составляет 53,6%. Также наибольший объем в структуре предложения занимают панельные дома старой постройки – 14,3% от всего рынка. Меньший процент приходится на квартиры в домах типа «сталинка».

Структура по типам домов, % от общего объема

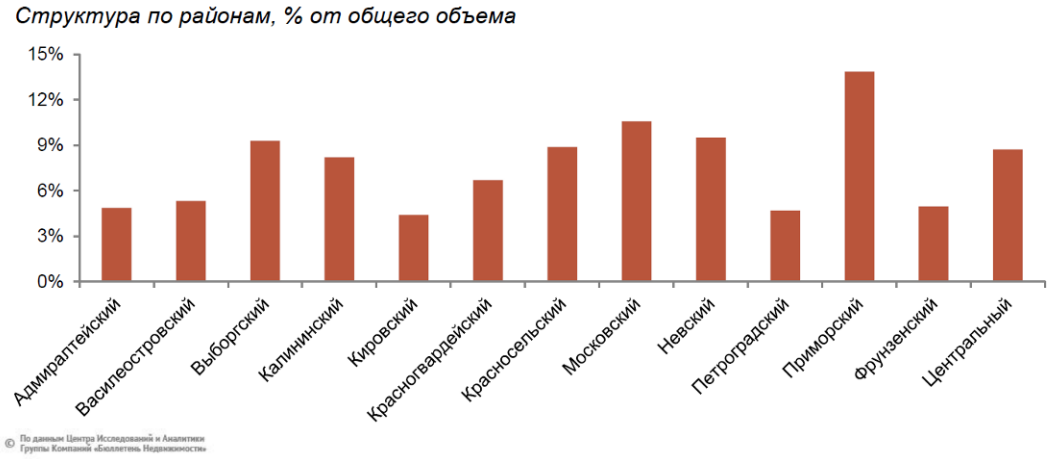


Структура по типам квартир, % от общего объема



В структуре предложения по районам на конец декабря 2017 года лидирующие позиции занимают Приморский, Московский и Невский районы Петербурга – 13,9%, 10,6% и 9,5%

соответственно от всего объема рынка вторичных квартир. Минимальную долю составляет предложение в Кировском районе – 4,4% от общего объема выставленных на продажу квартир.



Источник информации: https://www.bn.ru/uploads/2018_01/vtorithcnyirynok_itogi2017goda.pdf

8. 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 жилые квартиры. Разрешенное использование данного объекта – для проживания, иное использование не правомочно.

Выводы: Объектом оценки являются квартиры в жилом доме, в районе жилой застройки, что при дальнейшем анализе позволяет рассматривать НЭИ в качестве жилья без рассмотрения других вариантов.

9. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности определены Федеральным стандартом оценки №1 (ФСО №1), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297).

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
    - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
    - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
    - определение прибыли предпринимателя;
    - определение износа и устареваний;
    - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
    - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

  - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
  - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
  - сметных расчетов;
  - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
  - других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (ФСО №7 п. 24а).

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО №1).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого

объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
    - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
    - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
    - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
    - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
    - вид использования и (или) зонирование;
    - местоположение объекта;
    - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
    - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
    - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
    - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Общая характеристика методов оценки в соответствии с положениями международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

Затратный подход. Затратный подход к оценке - это подход, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание, и является более широким понятием, чем износ в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы) Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

Рыночный подход. Рыночный подход к оценке - это подход, при котором используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

В методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора

надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Доходный подход. Доходный подход к оценке - это подход при котором будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Методы оценки доходным подходом включают:

(a) методы оценки по приведенной стоимости;

(b) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;

(c) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Выводы:

В целом методические подходы к реализации доходного, сравнительного и затратного подходов в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

Объекты оценки являются жилыми встроенными помещениями. Для определения рыночной стоимости объектов оценки возможно применение сравнительного подходов.

От применения затратного и доходного подхода Оценщики вынуждены отказаться, учитывая тип объектов оценки.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

10.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО №1).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости

объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
  - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

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

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

где k – количество аналогов,

Со – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

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

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

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

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

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.

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

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Назначение	1 ком. кв.	1 ком. кв.	1 ком. кв.
2	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение
3	Время прод./предл.	апрель 2018 г.	апрель 2018 г.	апрель 2018 г.
4	Права собственности	жилой дом	жилой дом	жилой дом
5	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
6	Местоположение (район)	Красносельский	Красносельский	Красносельский
7	Адрес	пр. Героев 18	пр. Героев 18 к. 1	пр. Героев 18
8	Привлекательность местоположен.	средняя	средняя	средняя
9	Транспортная доступность	средняя	средняя	средняя
10	Год постройки	2017	2017	2017
11	Материалы стен дома	К/М	К/М	К/М
12	Этаж/этажность	20/22	7/19	7/25
13	Площадь общая, кв.м.	41,0	41,5	41,0
14	Площадь кухни, кв.м.	15,0	11,9	13,0
15	Тип планировки	стандартная	стандартная	стандартная
16	Балкон/лоджия	нет данных	нет данных	нет данных
17	Отделка квартиры	чистовая отделка	чистовая отделка	чистовая отделка
18	Состояние квартиры	строящийся дом	строящийся дом	строящийся дом
19	Санузел	С	С	С
20	Цена, руб.	3 580 000	3 670 000	3 700 000
21	Цена за 1 кв.м., руб.	87 317	88 519	90 244
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.	87 317	88 519	90 244
2	Перевод цены предложения в цену сделки,%	0,0	0,0	0,0
3	Скорректированная цена, 1 кв.м. (01+(02/100)), руб.	87 317	88 519	90 244
4	Время прод./предл., %	0,0	0,0	0,0
5	Скорректированная цена, 1 кв.м. (03+(04/100)), руб.	87 317	88 519	90 244
6	Имущественные права	0,0	0,0	0,0
7	Скорректированная цена, 1 кв.м. (05+(06/100)), руб.	87 317	88 519	90 244
8	Условия финансирования	0,0	0,0	0,0
9	Скорректированная цена, 1 кв.м. (07+(08/100)), руб.	87 317	88 519	90 244
10	Местоположение (коэф.)	0,00	0,00	0,00
11	Скорректированная цена, 1 кв.м. (09х(10/100)), руб.	87 317	88 519	90 244
12	Транспортная доступность	0,00	0,00	0,00

	(коэф.)			
13	Скорректированная цена, 1 кв.м. (11+(12/100), руб.	87 317	88 519	90 244
14	Материалы стен дома, %	0,0	0,0	0,0
15	Скорректированная цена, 1 кв.м. (13+(14/100)), руб.	87 317	88 519	90 244
16	Этаж, %	-3,0	-3,0	-3,0
17	Скорректированная цена, 1 кв.м. (15+(16/100)), руб.	84 698	85 863	87 537
18	Площадь, %	0,0	0,0	0,0
19	Скорректированная цена, 1 кв.м. (17+(18/100)), руб.	84 698	85 863	87 537
20	Планировка, %	0,0	0,0	0,0
21	Скорректированная цена, 1 кв.м. (21+(22/100)), руб.	84 698	85 863	87 537
22	Балкон/лоджия, %	0,0	0,0	0,0
23	Скорректированная цена, 1 кв.м. (23+(24/100)), руб.	84 698	85 863	87 537
24	Отделка, %	0,0	0,0	0,0
25	Скорректированная цена, 1 кв.м. (25+(26/100)), руб.	84 698	85 863	87 537
26	Состояние, %	0,0	0,0	0,0
27	Скорректированная цена, 1 кв.м. (27+(28/100)), руб.	84 698	85 863	87 537
28	Срок сдачи, %	0,0	0,0	0,0
29	Скорректированная цена, 1 кв.м. (29+(30/100)), руб.	84 698	85 863	87 537
30	Суммарная корректировка (35/1)	0,970	0,970	0,970
31	Вес	3	2	1
32	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб.	**85 559**		

Объяснение корректировок:

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

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

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

Корректировка на время продажи/предложения

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

Корректировка на имущественные права

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

Корректировка на условия финансирования

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

Корректировка на местоположение

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

Корректировка на транспортную доступность

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

Корректировка на материалы стен дома

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

Корректировка на этаж

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

Корректировка на площадь квартиры

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

Корректировка на высоту потолка

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

Корректировка на отделку квартиры

Данной корректировки не требует ни один аналог.

Корректировка на состояние квартиры

Данной корректировки не требует ни один аналог.

Корректировка на срок сдачи

Объекты аналоги находятся в сданных домах, корректировка не требуется

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:

85 559 x 42,4 = 3 628 000 руб.

округленно:

3 628 000

Расчеты проводились на примере квартиры № 453, расчеты для остальных объектов выполнены аналогично

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

№ п/п	Адрес объекта	Количество комнат	Этаж	Общая площадь без учета площади балконов и / или лоджий, кв.м.	Площадь, балконов и / или лоджий, кв.м.	Общая площадь с учетом площади балконов и / или лоджий, кв.м.	Сравнительный подход, руб.
1	г. Санкт-Петербург, пр. Героев, д. 18, лит. А, кв. 453	1	2	**42,4**	1,4	43,8	3 628 000
2	г. Санкт-Петербург, пр. Героев, д. 18, лит. А, кв. 979	1	3	**39,3**	1,9	41,2	3 362 000
	ИТОГО:						**6 990 000**

10.2. 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: **71076 ру**

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		1,05
	а) загазованность выше нормы	-	
	б) загазованность в норме	+	
6	ШУМОВОЙ МЕШОК		1,00
	а) выше уровня ПДУ	-	
	б) в пределах нормы ПДУ	+	
7	АВТОСТОЯНКА		1,03
	а) цоколь	-	
	б) паркинг	+	
	ХАРАКТЕРИСТИКА ДОМА		
8	ГОД ПОСТРОЙКИ, лет		1,03
	а) более 25	-	
	б) 15-25	-	
	в) 10-15	-	
	г) 5-10	-	
	д) 5	-	
	е) на момент оценки	+	
9	МАТЕРИАЛ СТЕН		1,00
	а) панельный (крупноблочный)	-	
	б) кирпич	+	
10	СЕРИЯ ДОМА		1,03
	а) "хрущевка"	-	
	б) улучшенная	+	
	в) обычная	-	
11	ПЛОЩАДЬ КУХНИ		1,00
	а) до 8 м	+	
	б) более 8 м	-	
12	ОТОПЛЕНИЕ		1,00
	а) центральное	+	
	б) индивидуальное	-	
13	ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ		1,00
	а) центральное	+	
	б) титан	-	

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

ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИРЫ			
19	ЭТАЖ		1,03
	а) первый	-	
	б) средний	+	
	в) последний	-	
20	ПЛАНИРОВКА КОМНАТ		1,00
	а) изолированная	+	
	б) смешанные	-	
	в) смежные	-	
21	ВЫСОТА ПОТОЛКА, м		1,00
	а) до 3	+	
	б) свыше 3	-	
22	САНУЗЕЛ		1,00
	а) смежный	-	
	б) раздельный	+	
23	ВАННАЯ		1,00
	а) в кафеле	-	
	б) чистовая отделка	+	
24	БАЛКОН ИЛИ ЛОДЖИЯ		1,01
	а) отсутствие балкона (веранды)	-	
	б) балкон	-	
	в) лоджия	+	
	г) веранда	-	
25	ВХОДНЫЕ ДВЕРИ		1,00
	а) деревянные	+	
	б) дерматин, утепленные	-	
	в) металлические	-	
26	ОСВЕЩЕННОСТЬ, %		1,00
	а) 100	+	
	б) затененность до 30	-	
	в) затененность до 50	-	
27	ПРЕСТИЖНОСТЬ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ		1,00

	а) высокая	-	
	б) средняя	+	
	в) низкая	-	
28	СОСТОЯНИЕ КВАРТИРЫ		1,00
	а) новая	+	
	б) хорошее	-	
	в) требуется косметический ремонт	-	
	г) требуется капитальный ремонт	-	
29	ОТДЕЛКА КВАРТИРЫ		1,00
	а) без отделки	+	
	б) чистовая отделка	-	
		Итоговый коэффициент	1,18

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

71076 x 1,18 = 83 771 руб.

Полная восстановительная стоимость оцениваемого объекта составит:

83 771 x 42,4 = **3 552 000 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:

$$Фзд = (\sum_{i=1}^{i=n} Фкi * Li),$$

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:

3 552 000,00 x (1 - 0 / 100) = 3 552 000 руб. (без учета НДС)

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

3 552 000

Расчеты проводились на примере квартиры № 453, расчеты для остальных объектов выполнены аналогично

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

№ п/п	Адрес объекта	Количество комнат	Этаж	Общая площадь без учета площади балконов и / или лоджий, кв.м.	Площадь, балконов и / или лоджий, кв.м.	Общая площадь с учетом площади балконов и / или лоджий, кв.м.	Затратный подход, руб.
1	г. Санкт-Петербург, пр. Героев, д. 18, лит. А, кв. 453	1	2	**42,4**	1,4	43,8	3 552 000
2	г. Санкт-Петербург, пр. Героев, д. 18, лит. А, кв. 979	1	3	**39,3**	1,9	41,2	3 398 000
	ИТОГО:						**6 950 000**

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В этом разделе отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и В этом разделе отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается заключение относительно наиболее вероятной 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 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 два подхода.

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

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Затратный подход	Сравнительный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	**16.67%**	**40**	**60**
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	**16.67%**	**50**	**50**
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	**16.67%**	**50**	**50**
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	**16.67%**	**50**	**50**
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	**16.67%**	**60**	**40**
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	**16.67%**	**50**	**50**
Интегральный показатель качества подхода (весовой коэффициент подхода)			**50.00**	**50.00**

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

$$V = Vзатр. \times 0,5 + Vсравн \times 0,5$$

№ п/п	Адрес объекта	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь без учета площади балконов и / или лоджий, кв.м.	Площадь, балконов и / или лоджий, кв.м.	Общая площадь с учетом площади балконов и / или лоджий, кв.м.	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	г. Санкт-Петербург, пр. Героев, д. 18, лит. А, кв. 453	1	2	**42,4**	1,4	43,8	3 628 000	3 552 000	3 590 000
2	г. Санкт-Петербург, пр. Героев, д. 18, лит. А, кв. 979	1	3	**39,3**	1,9	41,2	3 362 000	3 398 000	3 380 000
	Весовой коэффициент						0,5	0,5	
	ИТОГО:						**6 990 000**	**6 950 000**	**6 970 000**

12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ

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

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

Рыночная (справедливая) стоимость объектов недвижимости на дату проведения оценки 03 апреля 2018 года (без учета налога на добавленную стоимость – НДС) составляет:

Адрес объекта	Количество комнат	Общая площадь без учета площади балконов и / или лоджий, кв.м.	Площадь, балконов и / или лоджий, кв.м.	Общая площадь с учетом площади балконов и / или лоджий, кв.м.	Этаж	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
г. Санкт-Петербург, пр. Героев, д. 18, лит. А, кв. 453	1	**42,4**	1,4	43,8	2	3 590 000
г. Санкт-Петербург, пр. Героев, д. 18, лит. А, кв. 979	1	**39,3**	1,9	41,2	3	3 380 000
ИТОГО						**6 970 000**

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 254
5. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.,
6. Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, утвержденного Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н,
7. Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ».
8. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.
9. Распоряжение Минимущества РФ от 10.04.2003 г. № 1102-р.
10. Международные стандарты оценки, МСО 2005
11. Стандарты и Правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Российская коллегия оценщиков».

Методические материалы

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

Источники общей информации

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

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

14.1. Документы оценщиков

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

05.03.2018 № 07-01547/18

на № 0432 от 01.03.2018

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

И.о. начальника Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций М.Г. Соколова

Лазарева Ольга Валерьевна
(495) 531-08-00 (11-93)
отпечатано в 20 экземплярах
экз. № 1



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.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005610-1 «16» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Толмачеву Александру Викторовичу

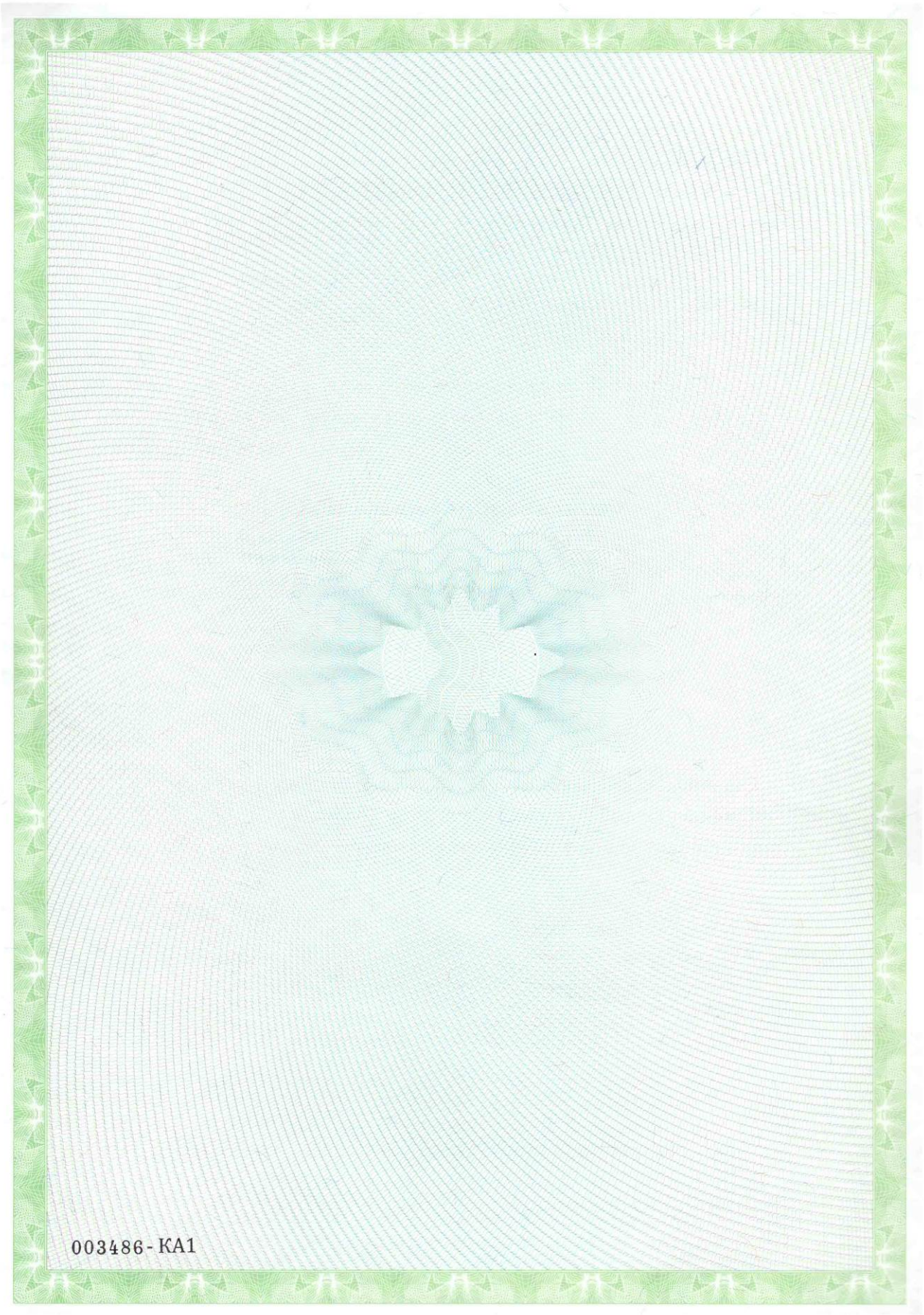
на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «16» марта 2018 г. № 55

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «16» марта 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 1171. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru


003486-КА1

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 № 025/78
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 05 марта 2018 года.

Дата составления выписки 05 марта 2018 года.

Представитель Ассоциации
СРО «НКСО» в Северо-
Западном федеральном округе,
действующий от имени
Ассоциации СРО «НКСО»
по доверенности №001/8-РП
от 14.12.2017г.

С.А. Лебедева

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С № 7811R/776/00091/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00091/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Оценщик - Толмачев Александр Викторович

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

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

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

Страховой случай: *с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.*
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: *деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.*
Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей *- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*
Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

Франшиза: *не установлена*

Территория страхового покрытия: *Российская Федерация*

Срок действия Договора страхования: *Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "11" октября 2017 года и действует по 23 часа 59 минут "10" октября 2018 года включительно.*

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик: _____ /Булгарин Г.О./ Страхователь: _____ /Толмачев А.В./

М.П.

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

14.2. Документы представленные Заказчиком

Общество с ограниченной ответственностью «Спутник»
ИНН/КПП 7802711890/780101001 ОГРН 1107847131688
199226, г. Санкт-Петербург, Морская наб., д. 15, лит. Д, пом. 1-Н

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
к Договору участия в долевом строительстве
№ ПО/С/1067-6-3 от 16.10.2013 г.

Санкт-Петербург «03» апреля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Спутник», являющееся юридическим лицом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, ОГРН 1107847131688, ИНН 7802711890/ КПП 780101001, место нахождения: 199226, Санкт-Петербург, Морская наб. д.15, лит.Д., пом. 1-Н, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, **в лице Генерального директора Корочкиной Виктории Олеговны** , действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Публичное акционерное общество «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера - жилищное строительство», являющееся юридическим лицом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, зарегистрированное МИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу 23 августа 2004 года - Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 №005475747, ОГРН 1047855067633, ИНН 7840303927/КПП 783501001, местонахождение: 194021, г. Санкт-Петербург, ул. Шателена, д.26 А, пом.1-Н, в лице **Председателя Правления Гражданина Российской Федерации** Соловьева Василия Евгеньевича, 06.07.1973 года рождения, пол: муж., место рождения: гор. Мурманск, паспорт 46 05 073264, выдан Виноградовским Отделом милиции Воскресенского УВД Московской области 01.07.2003 года, код подразделения 503-010, зарегистрированный по адресу: Московская область, дер.Медведево, д.89, действующий на основании Устава , именуемое далее **«Дольщик»**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий Акт приема-передачи (далее – Акт) к Договору участия в долевом строительстве **№ ПО/С/1067-6-3 от 16.10.2013 г.** (далее – Договор), о нижеследующем:

1. В соответствии с настоящим Актом и Договором, Застройщик передал, а Дольщик принял в частную собственность квартиру, расположенную по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Героев, дом 18, литера А, (строительный адрес: г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский проспект, участок 7, (северо-западнее пересечения с улицей Доблести) корпус А, кадастровый номер: 78:40:8341:25) со следующими основными характеристиками:

	Номер квартиры	Тип квартиры	Общая площадь, включающая площади балконов и/или лоджий кв.м.	Общая площадь (ч.5 ст. 15 ЖК РФ), без балконов и/или лоджий кв.м.	Площадь балконов (с коэффициентом 0,3) и/или лоджий (с коэффициентом 0,5), кв.м.	Этаж	Строительные оси
По проекту	№ 6-3	1- комнатная	43,80	42,26	1,54	2	А-И; 10-16
По результатам обмера ПИБ	№ 453	1- комнатная	43,80	42,40	1,40	2	А-И; 10-16

2. Датой передачи Квартиры является «03» апреля 2018 г.
3. Квартира передается Дольщику без отделки в соответствии с условиями Договора.
4. Стороны подтверждают, что величина отклонения общей площади квартиры по фактическим обмерам ПИБ и указанной в Договоре не превышает величину, установленную Договором.

5. На момент подписания настоящего Акта, Стороны не имеют друг к другу каких-либо претензий или требований, возникающих из Договора и связанных с его исполнением. Дольщик не имеет претензий к Застройщику по качеству и срокам передачи Квартиры, указанным в настоящем Акте.

6. Стороны пришли к Соглашению о том, что установленный Договором срок передачи Квартиры не нарушен со стороны Застройщика. Стороны, в связи с фактической датой передачи Квартиры в согласованные Сторонами сроки, претензий друг к другу не имеют.

7. До подписания настоящего Акта Дольщик ознакомился с техническим состоянием Квартиры и настоящим подтверждает, что Квартира, ее качество соответствует условиям Договора, проектной документации, нормативным требованиям, а также всем установленным действующим строительно-техническим нормам и требованиям.

8. С момента подписания настоящего Акта Дольщик несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей имущества (квартиры) и общего имущества объекта, а также все расходы по их содержанию.

9. Настоящий Акт является основанием для регистрации права частной собственности Дольщика на квартиру.

10. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Дольщика, один экземпляр для уполномоченного регистрирующего органа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

11. Приложение к Акту приема-передачи: Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме.

12. Подписи сторон:

От Застройщика:

ООО «Спутник», Адрес: 199226, Санкт-Петербург, Морская наб. д.15, лит.Д., пом. 1-Н, ИНН 7802711890/ КПП 780101001; ОГРН 1107847171688; Р/40702810890170000360 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург», БИК 044030790, К/с 30101810000000000790

Генеральный директор _____ /В.О. Корочкина/

Дольщик:

Публичное акционерное общество «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера - жилищное строительство», являющееся юридическим лицом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, зарегистрированное МИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу 23 августа 2004 года - Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 №005475747, ОГРН 1047855067633, ИНН 7840303927/КПП 783501001, местонахождение: 194021, г. Санкт-Петербург, ул. Шателена, д.26 А, пом.1-Н, в лице **Председателя Правления Гражданина Российской Федерации** Соловьева Василия Евгеньевича, 06.07.1973 года рождения, пол: муж., место рождения: гор. Мурманск, паспорт 46 05 073264, выдан Виноградовским Отделом милиции Воскресенского УВД Московской области 01.07.2003 года, код подразделения 503-010, зарегистрированный по адресу: Московская область, дер.Медведево, д.89

_____ /В.Е.Соловьев /

Общество с ограниченной ответственностью «Спутник»
ИНН/КПП 7802711890/780101001 ОГРН 1107847131688
199226, г. Санкт-Петербург, Морская наб., д. 15, лит. Д, пом. 1-Н

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
к Договору участия в долевом строительстве
№ ПО/С/1068-1-9 от 16.10.2013 г.

Санкт-Петербург «03» апреля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Спутник», являющееся юридическим лицом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, ОГРН 1107847131688, ИНН 7802711890/ КПП 780101001, место нахождения: 199226, Санкт-Петербург, Морская наб. д.15, лит.Д,, пом. 1-Н, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, **в лице Генерального директора Корочкиной Виктории Олеговны** , действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Публичное акционерное общество «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера - жилищное строительство», являющееся юридическим лицом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, зарегистрированное МИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу 23 августа 2004 года - Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 №005475747, ОГРН 1047855067633, ИНН 7840303927/КПП 783501001, местонахождение: 194021, г. Санкт-Петербург, ул. Шателена, д.26 А, пом.1-Н, в лице **Председателя Правления Гражданина Российской Федерации** Соловьева Василия Евгеньевича, 06.07.1973 года рождения, пол: муж., место рождения: гор. Мурманск, паспорт 46 05 073264, выдан Виноградовским Отделом милиции Воскресенского УВД Московской области 01.07.2003 года, код подразделения 503-010, зарегистрированный по адресу: Московская область, дер.Медведево, д.89, действующий на основании Устава , именуемое далее **«Дольщик»**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий Акт приема-передачи (далее – Акт) к Договору участия в долевом строительстве **№ ПО/С/1068-1-9 от 16.10.2013 г.**
(далее – Договор), о нижеследующем:

1. В соответствии с настоящим Актом и Договором, Застройщик передал, а Дольщик принял в частную собственность квартиру, расположенную по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Героев, дом 18, литера А, (строительный адрес: г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский проспект, участок 7, (северо-западнее пересечения с улицей Доблести) корпус А, кадастровый номер: 78:40:8341:25) со следующими основными характеристиками:

	Номер квартиры	Тип квартиры	Общая площадь, включающая площади балконов и/или лоджий кв.м.	Общая площадь (ч.5 ст. 15 ЖК РФ), без балконов и/или лоджий кв.м.	Площадь балконов (с коэффициентом 0,3) и/или лоджий (с коэффициентом 0,5), кв.м.	Этаж	Строительные оси
По проекту	№ 1-9	1- комнатная	41,21	39,28	1,93	3	А-И; 60-63
По результатам обмера ПИБ	№ 979	1- комнатная	41,20	39,30	1,90	3	А-И; 60-63

2. Датой передачи Квартиры является «03» апреля 2018 г.
3. Квартира передается Дольщику без отделки в соответствии с условиями Договора.
4. Стороны подтверждают, что величина отклонения общей площади квартиры по фактическим обмерам ПИБ и указанной в Договоре не превышает величину, установленную Договором.

5. На момент подписания настоящего Акта, Стороны не имеют друг к другу каких-либо претензий или требований, возникающих из Договора и связанных с его исполнением. Дольщик не имеет претензий к Застройщику по качеству и срокам передачи Квартиры, указанным в настоящем Акте.

6. Стороны пришли к Соглашению о том, что установленный Договором срок передачи Квартиры не нарушен со стороны Застройщика. Стороны, в связи с фактической датой передачи Квартиры в согласованные Сторонами сроки, претензий друг к другу не имеют.

7. До подписания настоящего Акта Дольщик ознакомился с техническим состоянием Квартиры и настоящим подтверждает, что Квартира, ее качество соответствует условиям Договора, проектной документации, нормативным требованиям, а также всем установленным действующим строительно-техническим нормам и требованиям.

8. С момента подписания настоящего Акта Дольщик несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей имущества (квартиры) и общего имущества объекта, а также все расходы по их содержанию.

9. Настоящий Акт является основанием для регистрации права частной собственности Дольщика на квартиру.

10. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Дольщика, один экземпляр для уполномоченного регистрирующего органа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

11. Приложение к Акту приема-передачи: Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме.

12. Подписи сторон:

От Застройщика:
ООО «Спутник», Адрес: 199226, Санкт-Петербург, Морская наб. д.15, лит.Д., пом. 1-Н, ИНН 7802711890/ КПП 780101001; ОГРН 1107847131688; Р/40702810890170000360 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург», БИК 044030790, К/с 30101810900000000790

Генеральный директор _____ /В.О. Корочкина/

Дольщик:

Публичное акционерное общество «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера - жилищное строительство», являющееся юридическим лицом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, зарегистрированное МИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу 23 августа 2004 года - Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 №005475747, ОГРН 1047855067633, ИНН 7840303927/КПП 783501001, местонахождение: 194021, г. Санкт-Петербург, ул. Шателена, д.26 А, пом.1-Н, в лице **Председателя Правления Гражданина Российской Федерации** Соловьева Василия Евгеньевича, 06.07.1973 года рождения, пол: муж., место рождения: гор. Мурманск, паспорт 46 05 073264, выдан Виноградовским Отделом милиции Воскресенского УВД Московской области 01.07.2003 года, код подразделения 503-010, зарегистрированный по адресу: Московская область, дер.Медведево, д.89

_____ /В.В.Соловьев /