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

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

объектов недвижимости,
расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 15

ЗАКАЗЧИК	ОАО «УК «Арсагера» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Арсагера – жс»
ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	22 октября 2015 года
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	22 октября 2015 года
ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	№ 241-1

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

2015 год

Оценка рыночной стоимости права собственности
на объекты недвижимости (жилые квартиры)
по состоянию на 22 октября 2015 года
Сопроводительное письмо

Оценщиками Кивисеппом Б.В. и Толмачевым А.В., заключившими трудовой договор с ООО “Эккона-Оценка” и в соответствии с заданием на оценку № 241 от 22 октября 2015 года к договору № 01/06 от 06.06.2005г., заключенным между ООО “Эккона-Оценка” и ОАО "Управляющая компания "Арсагера" "Д. У." Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Арсагера – жилищное строительство", проведена оценка рыночной стоимости права собственности на объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 15.

В процессе оценки мы использовали подходы и методы, наиболее подходящие для данного объекта. Оценочные работы были проведены в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Цели оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20.05.2015 г.; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.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 стоимость права собственности на объекты недвижимости (без учета налога на добавленную стоимость – НДС) по состоянию на дату проведения оценки 22 октября 2015 года составляет:

Адрес объекта	**Номер квартиры**	**Количество комнат**	**Общая площадь квартиры, кв.м.**	**Прив. S, балк./лодж**	**Этаж**	**Рыночная стоимость, руб.**
Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 15	685	2	70,1	6,48	9	8 400 000
Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 15	732	3	85,1	6,48	16	9 600 000
ИТОГО						**18 000 000**

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

Генеральный директор **Кивисепп Б.В.**

ООО «Эккона – Оценка»

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 6

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ....8

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ....9

6. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 11

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ. 12

7.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ....12
7.2. КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ....12
7.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРВИЧНОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 13
7.4. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ. 15
7.5. ВЫВОДЫ И ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ. 20

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ....21

8.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ....22
8.2 СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА....27

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ....30

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ....31

10.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД....31
10.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД....32
10.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД....32

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ....35

12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 37

13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ: 38

НОРМАТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ 38
МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ....38
ИСТОЧНИКИ ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ....38

14. ПРИЛОЖЕНИЯ 39

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

I Общая информация об объектах оценки			
Адрес объектов оценки	Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 15		
Тип объектов оценки	Встроенные помещения (жилые квартиры)		
Объект	Общая площадь, кв.м.		
Квартира № 685	70,1		
Квартира № 732	85,1		
Текущее использование	Жилое		
Текущее состояние	б/отделки (новый дом)		
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 241 от 22 октября 2015 года к договору № 01/06 от 06.06.2005г., об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд		
Дата проведения оценки	22 октября 2015 года		
Дата составления отчета	22 октября 2015 года		
Оцениваемые права	Права общей долевой собственности		
Обременения, сервитуты	Доверительное управление		
Наиболее эффективное использование	Жилое		
II Результаты оценки			
Наименование объекта	Результат оценки, полученный при применении **затратного** подхода, руб.	Результат оценки, полученный при применении **сравнительного** подхода, руб.	Результат оценки, полученный при применении **доходного** подхода, руб.
Квартира № 685	Не применялся	8 400 000	Не применялся
Квартира № 732	Не применялся	9 600 000	Не применялся
III Итоговая величина стоимости			
Объект	**Итоговая величина** рыночной стоимости объектов оценки, руб.		
Квартира № 685	8 400 000		
Квартира № 732	9 600 000		
ИТОГО:	**18 000 000**		
Ограничения и пределы применения полученного результата	Итоги анализа не могут быть использованы другими лицами и/или в других целях. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.		

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	Встроенные помещения (жилые квартиры)
Адрес объектов оценки	г. Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 15
Площадь объектов оценки, кв.м.	
Объект	Общая площадь, кв.м.
Квартира № 685	70,1
Квартира № 732	85,1
Тип объектов оценки	Квартиры в жилом доме
Балансовая стоимость объекта оценки, (инвентарная стоимость), руб.	Данные отсутствуют
Имущественные права на объект оценки	Объект оценки принадлежат на праве общей долевой собственности пайщикам фонда
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в соответствии с Федеральным Законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (принят ГД ФС РФ 11.10.2001)
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	22 октября 2015 года
Срок проведения оценки	22 октября 2015 года
Документы, использованные в процессе оценки	Свидетельства о государственной регистрации права

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	
Организационно-правовая форма	Открытое акционерное общество
Полное наименование	Открытое акционерное общество «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера – жилищное строительство»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1047855067633
Дата присвоения ОГРН	23 августа 2004 года
Адрес местонахождения	194021, Санкт-Петербург, ул. Шателена, дом 26А, помещение 1-Н
Оценщик	
ФИО	Кивисепп Борис Владимирович
Сведения о трудовом договоре	Избран на должность Генерального директора на основании Решения общего собрания участников ООО «Эккона-Оценка» (протокол № 10 от 25 июня 2003 года); трудовой договор с Исполнителем № 7 от 08 июня 2015 года
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»; зарегистрирован за № 00368 04.02.2008 г.
Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Закончил ИПК СПбГИЭУ; диплом ПП № 595659 30.03.2005г.; срок обучения: февраль 2004 - март 2005 года; курс «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Информация о страховании гражданской ответственности	Ответственность Кивисеппа Бориса Владимировича застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис 7811R/776/00117/5 дата выдачи 28 сентября 2015 года, Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	13 лет
ФИО	Толмачев Александр Викторович
Сведения о трудовом договоре	Трудовой договор с Исполнителем № 2 от 01 января 2005 года
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»; зарегистрирован за № 00323 17.01.2008 г.
Информация о получении	Закончил ИПК СПбГИЭУ; диплом ПП №

профессиональных знаний в области оценочной деятельности	595725; срок обучения: сентябрь 2003 - июль 2004 года; курс «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Информация о страховании гражданской ответственности	Ответственность Толмачева Александра Викторовича застрахована в ОАО «Альфа-Страхование», полис № 7811R/776/00118/5 дата выдачи 28 сентября 2015 года, Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Юридическое лицо, с которым Оценщики заключили трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Эккона-Оценка»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037821050222
Дата присвоения ОГРН	10 февраля 2003 года
Информация о страховании гражданской ответственности	Ответственность ООО «Эккона-Оценка» застрахована в ОАО «Альфа-Страхование», полис № 7811R/776/00116/5 дата выдачи 28 сентября 2015 года, Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Адрес местонахождения	195112, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, дом 18, офис 208/1

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются:

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

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ:

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

Исходя из этого определения, предполагаются следующие условия:

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

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ:

Содержание права собственности:

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

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

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

6. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

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

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

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

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

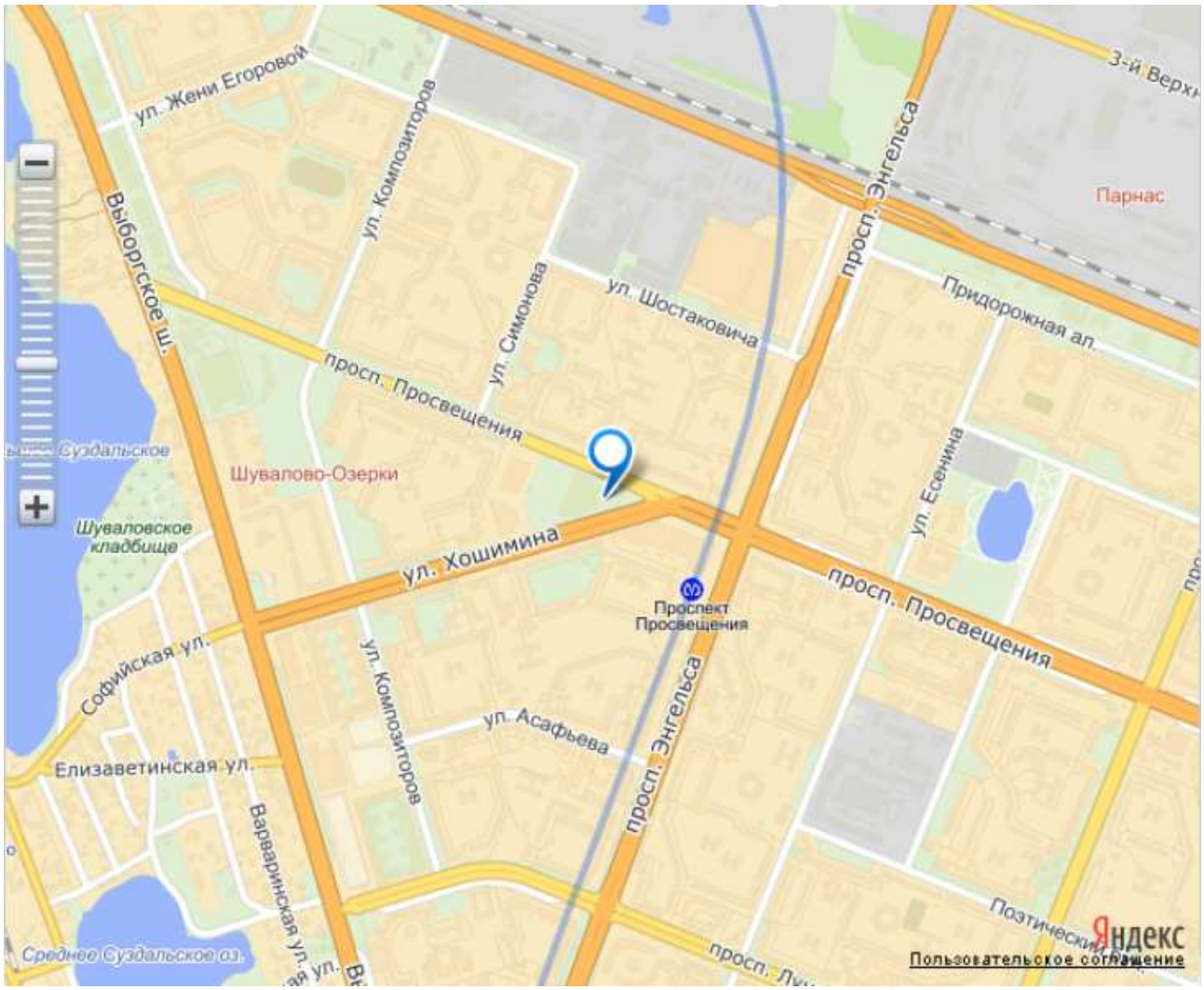
5 Подготовка Отчета о рассчитанной стоимости. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде Отчета.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

7.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Согласно Приложение №1 к заданию на оценку № 241 от 22 октября 2015 года к договору № 01/06 от 06.06.2005г., объектами оценки являются квартиры в новом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 15.

7.2. КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ



7.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРВИЧНОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

ХАРАКТЕРИСТИКА ДОМА

Год постройки	II кв. 2014 года	Канализация	есть
Материал стен дома:	кирпично-монолитный	Отопление	есть
Число этажей	20	Водоснабжение	есть
Лифт	есть	Состояние подвала	хорошее
Мусоропровод	есть	Состояние подъезда	отличное
Электроосвещение	медная электропроводка	Окна	стеклопакеты

ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИРЫ 75

Количество комнат:	2	Санузел	раздельный
Этаж оцениваемой квартиры:	17	Лоджия/балкон	лоджия
Площадь проектная, кв.м.	78,37	Входная дверь	стальная
Площадь жилая, кв.м.	31,41	Состояние вентиляционной шахты	хорошее
Площадь 1 комнаты, кв.м.	13,77	Плита	электрическая
Площадь 2 комнаты, кв.м.	17,64	Ориентация окон	улица
Площадь 3 комнаты, кв.м.	-	Особенности планировки	простая
Площадь, кухни, кв.м.	22,3	Отделка квартиры	от застройщика
Площадь ванны, санузла, кв.м.	нет данных		

ХАРАКТЕРИСТИКА КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ

Элементы	Описание
Полы	Комнаты - Ламинат (32 класс износостойкости). Кухня и прихожая - Напольная керамическая плитка. Санузел - Напольная керамическая плитка с системой электроподогрева.
Стены	Комнаты, прихожая, кухня - Частичное выравнивание поверхности, оклеены обоями производства Германия (или аналог). С/У - Стеновая керамическая плитка.
Потолок	Прихожая, комнаты и кухня– выровненная окрашенная поверхность водорастворимой дисперсионной краской оттенков белого цвета Помещения санузлов –подвесной потолок (алюминиевая рейка)
Окна	Двухкамерный стеклопакет ПВХ, подоконная доска из пластика
Входная дверь	Стальная
Элементы	Описание
Водоснабжение, сантехника, канализация	Выполнена трубная разводка с подключением сантехнического оборудования, установлены квартирные счётчики расхода на холодную и горячую воду. Раковина на кронштейнах, ванна стальная 150*70 с ножками, унитаз, смеситель для ванной с душевой гарнитурой, смеситель для раковины (европейского производства)
Отопление	Стальные радиаторы типа Керми (Россия)
Электрооборудование	Полная разводка электропроводки (кабели с медными жилами) согласно проекта с выключателями, розетками, счётчиком электроэнергии (электронный, двухтарифный), подключёнными электрическими патронами в коридоре, жилых комнатах, кухне.

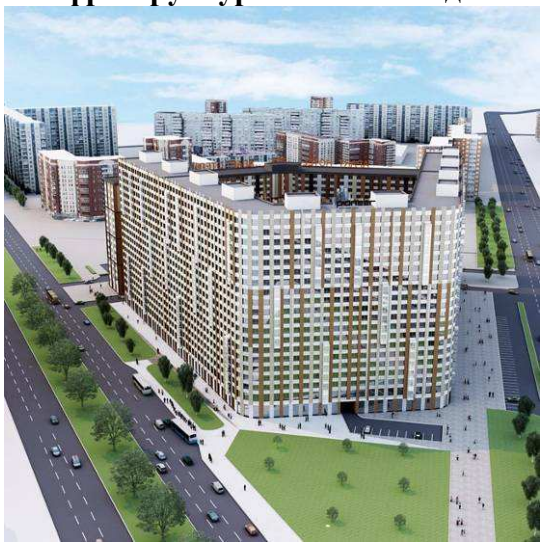
ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИРЫ 42

Количество комнат:	2	Санузел	раздельный
Этаж оцениваемой квартиры:	9	Лоджия/балкон	лоджия
Площадь проектная, кв.м.	78,14	Входная дверь	стальная
Площадь жилая, кв.м.	34	Состояние вентиляционной шахты	хорошее
Площадь 1 комнаты, кв.м.	18,5	Плита	электрическая
Площадь 2 комнаты, кв.м.	15,5	Ориентация окон	улица
Площадь 3 комнаты, кв.м.	-	Особенности планировки	простая
Площадь, кухни, кв.м.	22,3	Отделка квартиры	от застройщика
Площадь ванны, санузла, кв.м.	нет данных		

ХАРАКТЕРИСТИКА КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ

Элементы	Описание
Полы	Бетонные выполняются с цементной стяжкой
Стены	Выполняются без отделки
Потолок	Без отделки
Окна	Двухкамерный стеклопакет ПВХ. подоконная доска отсутствует . Оконные откосы - без отделки
Входная дверь	Стальная
Элементы	Описание
Водоснабжение, сантехника, канализация	Без внутриквартирной разводки, с, установкой запорной арматуры и канализационных выпусков.
Отопление	Стальные радиаторы типа Керми (Россия)
Электрооборудование	Устанавливается электрический щит в проектной комплектации с подключением к силовому кабелю; выполняется ввод электрического провода в Квартиру и установка счетчика электроэнергии (двухтарифный однофазный)

Инфраструктура и описание дома.



Жилой комплекс YE’S строится на пересечении пр. Просвещения и ул. Хошимина. **Купить квартиру в Выборгском районе**, в одном из самых динамично развивающихся районов Санкт-Петербурга. Сегодня этот район считается одной из наиболее благоприятных для проживания и престижных городских территорий.

Местоположение YE’S характеризуется хорошей транспортной и пешеходной доступностью. До ближайшей станции метро «Проспект Просвещения» 5 минут пешком, там же расположены остановки наземного общественного транспорта. Близость жилого комплекса YE'S к КАД и крупным городским магистралям (Выборгское шоссе, проспект Энгельса) делает его местоположение удобным для автомобилистов.

Новый проект Группы компаний «Пионер» – многофункциональный комплекс YE'S строится у станции метро «Проспект Просвещения» в Выборгском районе Санкт-Петербурга (на пересечении пр. Просвещения и ул. Хошимина).

YE'S находится в одном из самых зеленых районов города. По количеству зеленых насаждений на каждого жителя Выборгский район занимает первое место. На территории района расположено 6 парков, недалеко от одного из них, Шуваловского, и находится YE'S. В районе имеются и водные объекты - Верхнее, Среднее и Нижнее Суздальские озера. Парки и Суздальские озера прекрасно подходят для прогулок, спокойного отдыха с семьей, а также занятий спортом.

Все, что нужно для комфортной жизни, будет расположено непосредственно в YE'S:

магазины, кафе и рестораны, салон красоты, фитнес-клуб с бассейном (25 м), детское образовательное учреждение.

В жилом комплексе YE'S сочетаются удобное местоположение, стильная архитектура, современное качество домостроения и все необходимые для жизни элементы инфраструктуры.

Инфраструктура МФК

Инфраструктура многофункционального комплекса YE'S в целом будет включать в себя:

- фитнес-клуб с бассейном (25 м, 5 дорожек);
- ресторан;
- магазины, предлагающие товары повседневного спроса;
- химчистка и прачечная;
- салон красоты;
- детское образовательное учреждение с собственной игровой площадкой;
- подземный паркинг.

Ход строительства





Ход строительства по состоянию на февраль 2014 года.
Дом сдан.

7.4. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.

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

Характеристика района

Выборгский район расположен в северной части Петербурга.

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

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

Границы района

Граничит с районами:

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

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

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

Центральным – по оси реки Невы;

На севере район граничит с Всеволожским и Курортным районами.

Площадь

Площадь района – 11 538 га.

Территориальное деление района

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

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

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

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

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

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

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

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

Современный Выборгский район можно условно разделить на 5 частей:

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

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

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

4. Промышленная зона "Парнас";

5. Район индивидуальной частной застройки Парголово и Осиновая Роща.

Население

Население района – 442,4 тысячи человек.

Транспорт

а) Станции метро:

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

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

б) Основные транспортные магистрали:

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

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

в) Связь с другими районами города:

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

Выборгский – Центральный – Литейный мост через Неву.

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

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

Выборгский – Ленинградская область – Выборгское шоссе.

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

Экология района

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

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

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

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

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

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

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

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

Жилой фонд

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

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

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

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

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

По характеристикам жилья район можно условно разделить на несколько зон:

Сампсониевский проспект:

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

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

Микрорайоны вокруг парка «Сосновка»

Парк определяет более высокие цены на жилье по сравнению со средней ценой в районе. Пользуются повышенным спросом квартиры в домах, расположенных вдоль оживленных транспортных магистралей: пр. Мориса Тореза, Светлановский пр. Жилой фонд представлен «хрущевками», 9-ти этажными блочными домами, есть «сталинские» дома (пр. Мориса Тореза), 9-ти этажные кирпичные здания и кирпичные точки. Чем дальше дом находится от «Сосновки», тем сложнее продать в нем жилье.

Проспект Энгельса до Поклонной горы

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

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

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

Район площади Мужества

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

Шувалово-Озерки

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

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

Коммерческая недвижимость

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

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

Промышленность

Свыше 40 – крупных и средних промышленных предприятий.

Площадь промзоны «Парнас»: 550 га.

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

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

Промышленные предприятия:

- «Арсенал» – машиностроительный завод;
- Компрессорный завод;
- Абразивный завод;
- НПО им. Климова;

- «Позитрон» – приборостроение;
- «Красный маяк», «Красная нить», «Октябрьская» – текстиль.

Наука и образование

Высшие учебные заведения:

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

Научно-исследовательские учреждения:

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

Памятники истории и архитектуры

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

Культура и отдых

Учреждения культуры и искусства:

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

ВЫВОДЫ:

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

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

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

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

Развитие рынка недвижимости определяется:

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

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

Российская Федерация является одним из мировых экспортеров энергоресурсов, драгоценных камней и металлов. Также РФ поставляет на мировой рынок зерно и муку, а военная промышленность ежегодно экспортирует вооружение на миллиарды долларов. Одним из ведущих секторов в структуре экономики Российской Федерации является сектор услуг (торговля, транспорт, гостинично-ресторанный сектор, связь, финансовая деятельность, операции с недвижимым имуществом, государственное управление, безопасность, образование, здравоохранение и т.п.). Значительную роль также играют обрабатывающая промышленность и промышленное производство.

Наиболее точно экономический рейтинг страны определяет ВВП. Этот макроэкономический показатель характеризует рыночную стоимость всех конечных товаров и услуг. Ежегодно Всемирный Банк публикует рейтинг мировых экономик по уровню внутреннего валового продукта. На начало 2015 год девятое место этого рейтинга занимает Российская Федерация. По прогнозам экспертов в 2015 году объем ВВП российской экономики составит 2 544,38 млрд. долл. США.[3]

По данным Finmarket.ru, в 2015 году Международный валютный фонд (МВФ) ожидает падения экономики России на 3,8%. По итогам 2014 года МВФ оценил рост российской экономики в 0,6%, в январе - падение на 3%. В 2016 году падение ВВП РФ по прогнозам МВФ составит 1,1% (в предыдущем прогнозе ожидалось снижение на 0,7%).

Рецессию в России специалисты МВФ назвали одним из сдерживающих факторов роста общемирового ВВП в 2015 году. Среди других факторов - замедление темпов китайской экономики и ослабление еврозоны.[4]

Денежно-кредитная система

Федеральный бюджет

На 1 июля 2015 года федеральный бюджет был исполнен с кассовым дефицитом в размере 886,7 млрд. руб. При этом доходы бюджета составили 7 506,1 млрд. руб., а расходы – 6 619,4 млрд. руб. (таблица 7.1).

Таблица 7.1 - Исполнение федерального бюджета, млрд. руб.

Макроэкономические показатели	**Исполнено за 2014 год**	**Закон о бюджете на 2015 год**	**Исполнение бюджета на 01.07.2015**
Доходы	14 488,2	12 539,7	6 619,4
Расходы	13 821,6	15 215,0	7 506,1
Профицит (+) / дефицит (-)	666,6	-2 675,3	-886,7

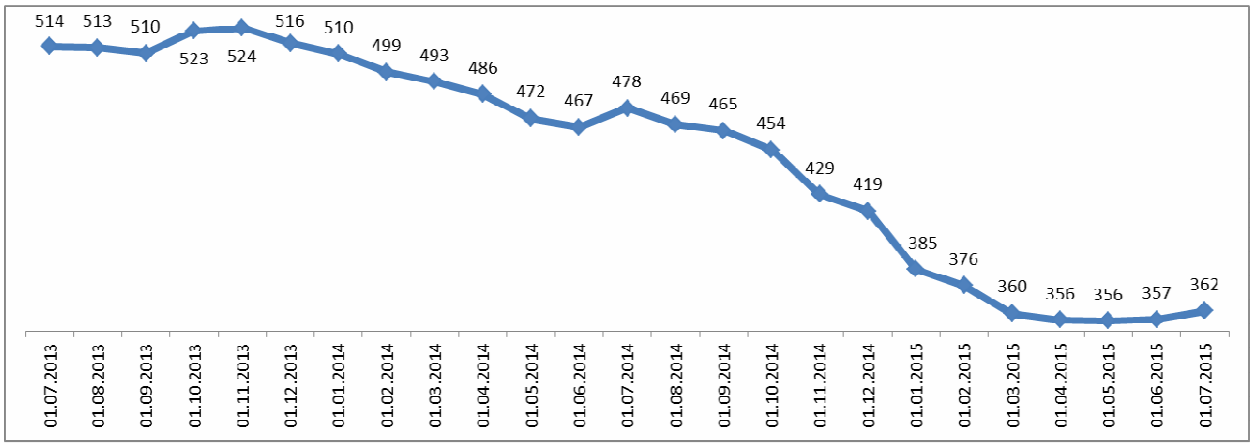
Источник: Федеральное казначейство РФ (www.roskazna.ru)

Золотовалютные резервы и денежная база

Золотовалютные резервы ЦБ РФ с начала 2015 года снизились на 23,9 млрд. долл. США или на 6,2%. На 01.07.15 их объем составил 361,6 млрд. долл. США против 385,5 млрд. долл. США в начале года (рисунок 8.1).

[3] http://top-reiting.ru/rejting-mirovyh-ekonomik-36/.

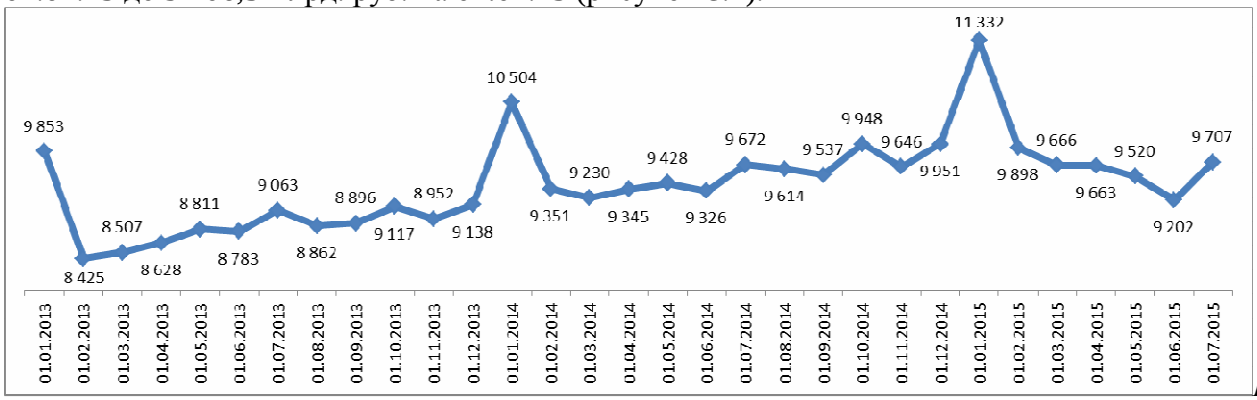
[4] http://www.finmarket.ru/main/news/3992265.



Источник: ЦБ РФ

Рисунок 7.1. Золотовалютные резервы РФ, млрд. долл. США

Денежная база в широком определении снизилась на 14,3% с 11 332,0 млрд. руб. на 01.01.15 до 9 706,5 млрд. руб. на 01.07.15 (рисунок 8.2).



Источник: ЦБ РФ

Рисунок 7.2. Денежная база в широком определении РФ, млрд. руб.

16 декабря 2014 года после резкого роста курса валют ЦБ экстренно повысил ключевую ставку с 10,5% до 17%. После стабилизации ситуации на валютном рынке последовало поэтапное снижение ключевой ставки до 15% со 02 февраля 2015 года, до 14% с 16 марта 2015 года, до 12,5% с 05 мая 2015 года и до 11,5% с 16 июня 2015 года.

Курсы валют

Курсы иностранных валют по отношению к российскому рублю изменились следующим образом: на 1 июля 2015 года по сравнению с 01.01.15 доллар США снизился на 0,7% до 55,8413 руб./долл. США, евро снизился на 8,7% до 62,3803 руб./евро. При этом стоимость «бивалютной» корзины снизилась на 4,7% до 58,7839 руб. (таблица 7.2).

Таблица 7.2 - Показатели денежно-кредитной системы России

Показатель	**01.07.14**	**01.10.14**	**01.01.15**	**01.04.15**	**01.07.15**
Международные резервы, млрд. $	474,3	454,7	386,2	356,4	361,6
Денежная база в широком определении, млрд. руб.	9 672,4	9 947,9	11 332	9 663	9 706
Курсы валют, в т.ч.:					
– доллар США к российскому рублю, руб./$	33,8434	39,3836	56,2376	57,6500	55,8413
– евро к российскому рублю, руб./€	46,1827	49,9817	68,3681	62,0487	62,3803
– стоимость бивалютной корзины, руб.	39,3961	44,1527	61,6963	59,6294	58,7839

Источник: ЦБ РФ

Финансы организаций

В январе-мае 2015 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) наблюдаемых видов экономической деятельности в действующих ценах составил 4 696,8 млрд. руб. (157,7% к соответствующему периоду предыдущего года).

Число убыточных организаций в январе-мае 2015 года составило 17,2 тыс. организаций (или 32% от общего числа) и по сравнению с аналогичным периодом 2014 года уменьшилось на 1,8%, сумма убытка составила 780,9 млрд. руб.

Инвестиции

Инвестиции в основной капитал

Согласно данным Росстата, инвестиции в основной капитал в России за январь-июнь 2015 года снизились на 5,4% относительно аналогичного периода 2014 года и составили в июне 1 203,8 млрд. руб.

Иностранные инвестиции

В 1 квартале 2015 года по данным Банка России объем прямых иностранных инвестиций в Россию составил 2,7 млрд. долл. США, всего иностранные инвестиции в РФ демонстрируют отток капитала в связи с погашением ранее принятых обязательств (таблица 7.3). Данные за 2 квартал 2015 года не опубликованы.

Таблица 7.3 - Динамика поступления иностранных инвестиций в Россию, млрд. долл. США по данным Банка России

Показатель	**1 кв. 2014 г.**	**1 кв. 2015 г.**
Прямые иностранные инвестиции	12.9	2.7
Портфельные инвестиции	-16.2*	-11.7
Прочие инвестиции	5.9	-21.7
Всего	2.6	-30.7
* показатели с отрицательным знаком характеризуют погашение долга по ранее принятым обязательствам		

Источник: ЦБ РФ

Производство товаров и услуг

Валовой внутренний продукт

Объем ВВП РФ в 1 квартале 2015 года составил 16 564,8 млрд. руб., снизившись на 2,2% относительно аналогичного периода 2014 года. На снижение ВВП повлиял спад в строительстве, обрабатывающих производствах, розничной торговле. Положительное влияние оказали динамика сельского хозяйства и добыча полезных ископаемых.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства во 2 квартале 2015 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,1%, в том числе: в добывающих отраслях – 99,2%, в обрабатывающих производствах – 92,6%, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 99,8%.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», во 2 квартале 2015 года составил 1 317,8 млрд. руб. (91,4% к аналогичному периоду 2014 года). Ввод жилья во 2 квартале 2015 года увеличился относительно аналогичного периода 2014 года на 0,5% и составил 15,8 млн. кв. м.

Транспорт и связь

В январе-июне 2015 года объем грузоперевозок организациями всех видов экономической деятельности (без трубопроводного и железнодорожного транспорта необщего пользования) составил порядка 2 827,2 млн. тонн (90,1% к уровню аналогичного периода 2014 года), а грузооборот –1 271,6 млрд. т-км (98,2%).

Пассажирооборот всеми видами транспорта общего пользования за январь-июнь 2015 года составил 212,3 млн. пасс.-км (94% к январю-июню 2014 года), в том числе на железнодорожном - 52,7 млн. пасс.-км (91,5%), автомобильном - 57,1 млн. пасс.-км (97,3%), внутреннем водном транспорте 0,2 млн. пасс.-км (92,1%) и воздушном 102,4 млн. пасс.-км (93,5%) транспорте.

По предварительной оценке в январе-июне 2015 года наблюдался рост объема услуг связи. Предприятиями всех видов деятельности оказано услуг связи на сумму 836 млрд. руб. (101,1% к аналогичному периоду прошлого года в сопоставимых ценах). При этом объем предоставленных услуг связи в общей структуре объема платных услуг населения за январь-июнь составил 16,6%.

Цены и тарифы

В июне 2015 года относительно мая 2015 года индекс потребительских цен составил 100,2% (с начала года – 108,5%). При этом базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного и сезонного характера, составил в июне 100,4% (с начала года – 109,5%).

Стоимость фиксированного и минимального набора потребительских товаров и услуг в среднем по России в конце июня 2015 года составили 12 953,63 и 3 792,68 руб./мес., увеличившись с начала года на 7,6% и 15,0% соответственно.

Индексы цен потребителей и производителей, включая индекс цен на первичном и вторичном рынке жилья, в июне 2015 года представлены в таблице 7.4.

Таблица 7.4 - Индексы цен товаров (услуг), %

Индекс	**Июнь 2015 года к маю 2015 года**	**Июнь 2015 года к декабрю 2014 года**
Потребительские цены		
Индекс потребительских цен, в т. ч.:	100,2	108,5
– на продовольственные товары (без алкогольных напитков),	99,6	110,8
– на непродовольственные товары,	110,3	108,7
– на платные услуги населению	101,0	104,9
Цены производителей		
Индекс цен производителей промышленных товаров, в т. ч.:	101,6	112,1
– в добывающих отраслях,	105,6	130,5
– в обрабатывающих производствах,	100,7	108,8
– в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды	97,3	97,4
Сводный индекс цен строительной продукции	100,3	104,2
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,6	108,5
Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц	100,2	104,7
Индекс цен на первичном и вторичном рынках жилья (данные за 1 квартал 2015 года к предыдущему кварталу / к 1 кварталу 2014 года)	101,8 и 101,0	105,0 и 104,8

Источник: Росстат

Средняя цена на нефть марки «Юралс» (российская экспортная марка) во 2 квартале 2015 года относительно 2 квартала 2014 года снизилась на 46,9% и составила 57,0 долл. США/бар.

Средняя цена производителей на бензин и дизельное топливо на внутреннем рынке в июне 2015 г. составила 19,1 и 20,54 руб./л (+21,8% и +3,4% с начала года), средняя цена потребителей – 33,47 и 34,52 руб./л (+0,5% и +0,2%) соответственно.

Торговля

Розничная торговля, общественное питание и платные услуги

Оборот розничной торговли в январе-июне 2015 года составил 12 922,5 млрд. руб. или 92,0% к аналогичному периоду 2014 года (в товарной массе).

Снижение динамики оборота общественного питания отмечается с начала 2013 года. За январь-июнь 2015 года оборот общественного питания уменьшился на 5,9% по сравнению с соответствующим периодом 2014 года.

В январе-июне 2015 года объем платных услуг населению уменьшился по сравнению с январем-июнем 2014 года на 1,5%, в то время как в январе-июне 2014 года по сравнению с аналогичным периодом 2013 года наблюдался рост на 1,0%.

Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот в январе-июне 2015 года составил 276,5 млрд. долл. США, уменьшившись на 32,3% относительно января-июня 2014 года, при этом экспорт снизился на 28,5%, импорт – на 38,6 процента. В общем объеме товарооборота в январе-июне 2015 года на долю экспорта приходилось 66,0%, импорта – 34,0%. Динамика экспорта и импорта обусловила уменьшение положительного внешнеторгового сальдо, которое по сравнению с соответствующим периодом 2014 года снизилось на 13,4 % до 88,5 млрд. долл. США.

Демография и занятость

По оценке Росстата, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 июня 2015 года составила 146,3 млн. человек. С начала года число жителей России возросло на 13,7 тыс. человек, или на 0,01% (на соответствующую дату 2014 года также наблюдалось увеличение численности населения на 59,1 тыс. человек, или на 0,04%).

Численность экономически активного населения в июне 2015 года составила 76,5 млн. человек (52,3% от общей численности населения страны), что на 558,9 тыс. чел. меньше, чем в мае 2015 года.

Численность безработных в июне 2015 года продолжила апрельское и майское снижение и составила 4,1 млн. человек (5,4% экономически активного населения), что на 201,1 тыс. человек меньше мая 2015 года. С исключением сезонного фактора уровень безработицы в июне 2015 года снизился до 5,7% от экономически активного населения.

Уровень жизни населения

Среднедушевые доходы населения в июне 2015 года составили 29 819 руб. (108,2% относительно аналогичного периода 2014 года). Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) сократились в январе-июне 2015 года относительно аналогичного периода 2014 года на 3,1%.

Номинальная среднемесячная начисленная заработная плата в июне 2015 года составила 35 930 руб. и по сравнению с июнем 2014 года выросла на 7%, за полгода – на 6,1%. Реальная среднемесячная начисленная заработная плата в январе-июне 2015 года снизилась относительно аналогичного периода 2014 года на 8,5%.

Величина прожиточного минимума во 2 квартале 2015 года выросла на 22,3% относительно аналогичного периода 2014 года, составив 10 017 руб./чел. в мес., в том числе: 10 792 руб./чел. в мес. для трудоспособного населения, 8 210 руб./чел. в мес. для пенсионеров, 9 806 руб./чел. в мес. для детей.

Выводы

По итогам 2 квартала 2015 года состояние экономики России характеризовалось:

- исполнением бюджета с кассовым дефицитом;
- сокращением золотовалютных резервов;
- снижением инвестиций в основной капитал и оттоком капитала из страны;
- снижением ВВП;
- сокращением промышленного производства, строительства, грузооборота и грузоперевозок, а также пассажирооборота;
- значительным снижением мировых цен на нефть марки «Юралс»;
- ростом цен на бензин и дизельное топливо внутри страны;
- снижением оборотов розничной и оптовой торговли, объема платных услуг населению;
- значительным сокращением внешнеторгового оборота;

Среди положительных тенденций можно назвать:

- снижение ключевой ставки;
- укрепление курса рубля;
- рост сальдированного финансового результата компаний и снижение числа убыточных организаций;
- положительное сальдо внешнеторгового баланса;
- замещение части импорта продукцией российского производства;
- снижение уровня безработицы;
- рост среднедушевых доходов населения.

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 период изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило 0,5%, это 531,8 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения за неделю с 04 по 10 июля 2014 года составил 100,5 тыс. руб. за кв. м. Цена предложения в долларах – 2,9 тыс. за кв. м, в евро – 2,2 тыс.

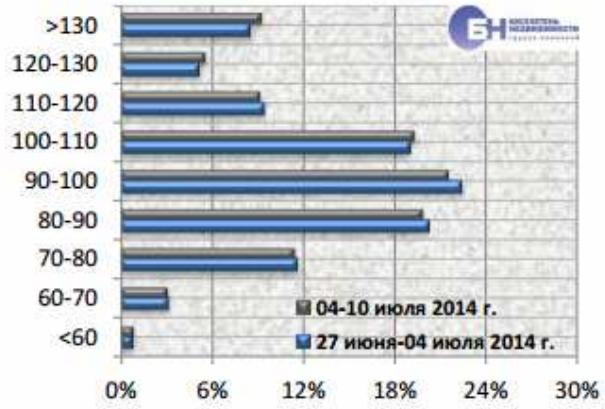


Цена предложения	27 июня–04 июля 2014 г.	04–10 июля 2014 г.	Изменение за неделю
руб./кв. м	99 958	100 490	0.53%
евро/кв. м	2 141	2 165	1.12%
дол./кв. м	2 923	2 949	0.88%

Доля объектов, цена которых меньше 70 тыс. руб. за кв. м, составляет 3,9% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимают цены диапазона от 70 до 110 тыс. руб. за кв. м, что составляет 72% от объема выставленных на продажу квартир.

Диапазон стоимости квадратного метра от 110 до 120 тыс. руб. занимает 9,2%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 120 тыс. руб. за кв. м, – 14,8% от всего предложения.

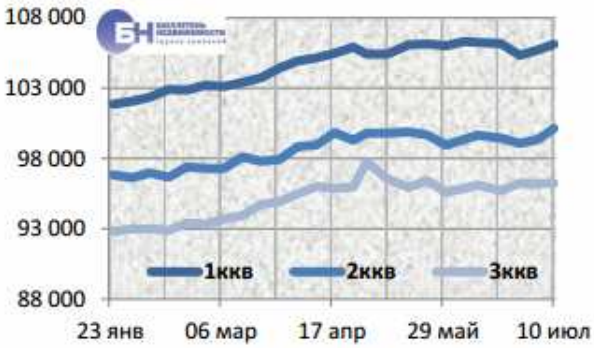
Диапазоны цен (тыс. руб./кв. м), % от общего объема



Тыс. руб./кв. м	27 июня–04 июля 2014 г.	04–10 июля 2014 г.
<60	0.76%	0.88%
60-70	3.12%	3.10%
70-80	11.56%	11.41%
80-90	20.19%	19.82%
90-100	22.37%	21.50%
100-110	18.94%	19.27%
110-120	9.42%	9.18%
120-130	5.15%	5.58%
>130	8.49%	9.26%

В целом по вторичному рынку изменение средней цены предложения однокомнатных квартир за рассматриваемый период составило 0,4%, двухкомнатных – 0,8%. Изменение цены трехкомнатных квартир – 0,04%. Самыми дорогими по стоимости квадратного метра на вторичном рынке являются однокомнатные квартиры в домах старого фонда: цена квартир в домах с капитальным ремонтом составляет 122,2 тыс. руб. за кв. м, в домах без капитального ремонта – 109 тыс. руб. за «квадрат». Самыми дешевыми вариантами являются трехкомнатные квартиры группы домов «старая панель», средняя цена предложения в которых составляет 82,1 тыс. руб. за кв. м.

Цена по типу квартир, руб./кв. м



Однокомнатные квартиры

Тип дома	Тыс. руб.	Руб./кв. м	Изменение за неделю
Кирпич	4 014	108 872	0.96%
Кирпич/монолит	4 291	107 507	0.33%
Новая панель	3 887	100 641	-0.18%
Сталинские	4 219	104 923	-0.16%
Старая панель	3 413	100 837	-0.12%
Старый фонд	4 647	109 003	-3.45%
Старый фонд КР	5 417	122 153	2.01%

Двухкомнатные квартиры

Тип дома	Тыс. руб.	Руб./кв. м	Изменение за неделю
Кирпич	5 939	102 232	1.69%
Кирпич/монолит	6 993	103 510	-1.37%
Новая панель	5 078	93 477	0.23%
Сталинские	6 281	108 856	1.42%
Старая панель	4 335	90 149	0.53%
Старый фонд	6 333	104 413	1.27%
Старый фонд КР	7 386	109 868	1.04%

Трехкомнатные квартиры

Тип дома	Тыс. руб.	Руб./кв. м	Изменение за неделю
Кирпич	8 558	101 122	2.07%
Кирпич/монолит	10 363	102 966	-0.59%
Новая панель	6 349	86 802	-0.72%
Сталинские	8 809	106 009	0.28%
Старая панель	5 217	82 063	-0.10%
Старый фонд	8 725	96 542	1.62%
Старый фонд КР	8 926	101 887	-1.87%

Самое дорогое жилье на вторичном рынке квартир предлагается в Петроградском районе Петербурга – цена квадратного метра здесь в среднем составляет 117,6 тыс. руб. Также дорогими являются Центральный и Василеостровский районы: средняя цена предложения за рассматриваемый период – 115 тыс. руб. за кв. м.Самое дешевое жилье предлагается в Красносельском районе Петербурга – стоимость квадратного метра жилья

здесь составляет 87,4 тыс. руб., а также в Невском районе, где квартиры в среднем стоят 89 тыс. руб. за кв. м.

	Однокомнатные квартиры			Двухкомнатные квартиры		
Район	Тыс. руб.	Руб./кв. м	Изменение за неделю	Тыс. руб.	Руб./кв. м	Изменение за неделю
Адмиралтейский	4 517	114 729	-3.01%	6 210	101 090	-1.73%
Василеостровский	5 426	129 468	-0.03%	7 703	114 347	-1.70%
Выборгский	3 949	104 822	0.98%	6 008	100 927	2.66%
Калининский	3 755	105 347	0.33%	4 933	94 244	-0.17%
Кировский	3 788	104 714	0.78%	4 881	94 520	1.08%
Красногвардейский	3 649	102 024	0.75%	4 756	90 896	1.13%
Красносельский	3 534	95 160	0.06%	4 643	85 089	0.45%
Московский	4 070	112 489	1.33%	6 282	107 581	1.42%
Невский	3 567	97 540	-0.60%	4 876	87 246	-1.14%
Петроградский	6 421	140 932	2.48%	8 515	122 104	2.25%
Приморский	4 415	108 137	0.15%	6 506	104 690	2.27%
Фрунзенский	3 938	107 244	-0.14%	4 804	92 561	-1.73%
Центральный	5 405	120 807	-2.42%	8 257	121 641	3.14%

Источник информации: http://www.estimation.ru/ru/

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Согласно действующим Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности для выявления оптимального варианта использования собственности необходимо оценивать отдельно: участок земли с существующей застройкой и участок земли, условно незастроенный.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Правомочность:

Из всех вышеперечисленных выше критериев основным и определяющим для оцениваемого объекта является критерий правомочности.

При рассмотрении вариантов возможного использования объекта, в первую очередь следует учитывать целевое назначение, существующие ограничения и обременения.

В соответствии с представленными Заказчиком документами, объектом оценки является жилая квартира. Разрешенное использование данного объекта – для проживания, иное использование не правомочно.

Выводы: Объекты оценки являются квартирами в новом многоэтажном доме, в районе жилой застройки, что при дальнейшем анализе позволяет рассматривать НЭИ в качестве жилья без рассмотрения других вариантов.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

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

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

10.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

Затратный подход особенно полезен:

- при оценке новых объектов или объектов собственности, техническое состояние которых можно признать как хорошее. Для новых технических объектов суммарный износ обычно довольно мал, что сводит к минимуму погрешности при расчете износа;

- для объектов собственности специального назначения, которые редко продаются на открытом рынке или сами не создают потока доходов, затратный подход предоставляет логичную процедуру для расчета стоимости;

- использование методов затратного подхода обычно позволяет провести идентификацию конкретных активов, т.е. оценщик обладает полной информацией о том, что именно включено в оценку.

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

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

№ п/п	Адрес объекта	Количество комнат	Этаж	Общая площадь	Затратный подход, руб.
1	г. Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 15, кв. 685	2	9	70,10	8 197 000
2	г. Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 15, кв. 732	3	16	85,10	10 451 000
	ИТОГО:				**18 648 000**

Расчеты представлены в Приложении. Расчеты проведены на примере квартиры № 685, расчеты для остальных объектов выполнены аналогично.

10.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

10.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

Рыночная стоимость объекта зависит от складывающейся конъюнктуры спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка в конкретном месте. Рыночная стоимость

имущества при прочих равных условиях не может быть больше, чем стоимость объектов аналогичной полезности сопоставимого качества и местоположения.

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

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

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

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

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

где k – количество аналогов,

Со – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

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

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

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

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

где Цi – цена i-го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

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

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

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

№ п/п	Адрес объекта	Количество комнат	Этаж	Общая площадь	Сравнительный подход, руб.
1	г. Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 15, кв. 685	2	9	70,10	8 601 000
2	г. Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 15, кв. 732	3	16	85,10	8 743 000
	ИТОГО:				**17 344 000**

Расчеты представлены в Приложении. Расчеты проведены на примере квартиры № 685, расчеты для остальных объектов выполнены аналогично.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

Согласование результатов расчета

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

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

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

На основании вышеизложенного, при согласовании полученных результатов оценки подходам были присвоены весовые коэффициенты. В качестве рыночной 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%**	**50**	**50**
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%**	**50**	**50**
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	**16.67%**	**50**	**50**
Интегральный показатель качества подхода (весовой коэффициент подхода)			**50.00**	**50.00**

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

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

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

№ п/п	Адрес объекта	Количество комнат	Этаж	Общая площадь	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	г. Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 15, кв. 685	2	9	70,10	8 197 000	8 601 000	8 400 000
2	г. Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 15, кв. 732	3	16	85,10	10 451 000	8 743 000	9 600 000
	Весовой коэффициент				0,5	0,5	
	ИТОГО:				**18 648 000**	**17 344 000**	**18 000 000**

12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ 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.,
    - Стандартом СТО СДС СРО НКСО №1.1-2007, Утвержденным Советом (Правлением) Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».
- расчетная величина рыночной стоимости признается действительной на дату проведения оценки.

Рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, д.35, к.1, по состоянию
на дату проведения оценки 22 октября 2015 года
(без учета налога на добавленную стоимость – НДС) составляет:

Адрес объекта	Номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь квартиры, кв.м.	Этаж	Рыночная стоимость, руб.
Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 15	685	1	70,1	9	8 400 000
Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 15	732	1	85,1	16	9 600 000
ИТОГО					**18 000 000**

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

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

13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

Нормативные материалы

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

Методические материалы

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

Источники общей информации

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

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

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

14.11.2012 № 07-05522/12

на № 1950 от 08.11.2012

Исполнительному директору
Некоммерческого партнерства
саморегулируемая организация
«Национальная коллегия специалистов-оценщиков»

Дёмину И.В.

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

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП СРО «НКСО»
Место нахождения некоммерческой организации	119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор – Дёмин Иван Викторович
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

Начальник Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций М.Х. Попова

О.В. Лазарева
380-11-83
отпечатано в 50 экземплярах
экз. № 23



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 595659

Настоящий диплом выдан Кивисеппу Борису Владимировичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „12" февраля 2004 по „30" марта 2005 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Шепотраслевом институте повышения квалификации и переподготовки кадров СПб государственного инженерно-экономического университета
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе:
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

„Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от „30" марта 2005

удостоверяет право (соответствие квалификации) Кивисеппа Бориса Владимировича
(фамилия, имя, отчество)

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

М. П.

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город С-Петербург год 2005

МПФ Гознака. 1996.

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 2951

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Кивисеппу Борису Владимировичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "15" февраля 2009 г. по "15" апреля 2009 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Санкт-Петербургском государственном инженерно-экономическом университете
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

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

в объеме 104 часов
(количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		хорошо

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

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

Ректор (директор)

Секретарь

Город С.-Петербург Год 2009

М.П. ОГРН 1027810270659

МПФ Гознак, 1996.

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

119017,г. Москва, ул.Малая Ордынка, д. 13, строение 3, тел./факс (495) 951-0320, 951-5160, 951-5658;
эл.почта: nprko@nprko.ru; http://www.nprko.ru

Выписка № 0056/78 от 22 мая 2013 года

из Реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из Реестра членов Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» выдана по заявлению

ООО «Эккона-Оценка»

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

о том, что Кивисепп Борис Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации
(нужное подчеркнуть)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков» (НП СРО «НКСО»)

и включен в Реестр членов НП СРО «НКСО» 04 февраля 2008 года
(нужное подчеркнуть)

за регистрационным № 00368.

Представитель НП СРО «НКСО»
в Северо-Западном регионе,
действующий от имени НП СРО
«НКСО»
по Доверенности № 001-РП от
10.02.2013 г

Э.П. Баяндин

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С № 7811R/776/00117/5

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 7811R/776/00117/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Оценщик - Кивисепп Борис Владимирович

Адрес регистрации: 191002, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, дом 39, кв.31

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

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

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

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

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

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

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

Страховщик: _____ /Булгарин Г.О./ М.П.

Страхователь: _____ /Кивисепп Б.В./

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



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

МПФ Гознака. 1996.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

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

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

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

в объеме 104 часов
(количество часов)

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

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

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

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

Ректор (директор)

Секретарь

Город С.-Петербург год 2007

МПФ Гознака. 1996.

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

119017,г. Москва, ул.Малая Ордынка, д. 13, строение 3, тел./факс (495) 951-0320, 951-5160, 951-5658;
эл.почта: nprko@nprko.ru; http://www.nprko.ru

Выписка № 0059/78 от 22 мая 2013 года

из Реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из Реестра членов Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» выдана по заявлению

ООО «Эккона-Оценка»

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

о том, что Толмачев Александр Викторович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации
(нужное подчеркнуть)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков» (НП СРО «НКСО»)

и включен в Реестр членов НП СРО «НКСО» 17 января 2008 года
(нужное подчеркнуть)

за регистрационным № 00323.

Представитель НП СРО «НКСО»
в Северо-Западном регионе,
действующий от имени НП СРО
«НКСО»
по Доверенности № 001-РП от
10.02.2013 г

Э.П. Баяндин

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С № 7811R/776/00118/5

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

Страхователь: Оценщик - Толмачев Александр Викторович

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

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

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

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

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

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

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

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

Страховщик: _____ /Булгарин Г.О./ М.П.

Страхователь: _____ /Толмачев А.В./

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

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "28" октября 2014 года

Документы-основания: • Договор участия в долевом строительстве от 21.09.2012 №2-4-42/Б, дата регистрации 18.10.2012, №78-78-39/124/2012-008

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.12.2013 №78-5903в-2013
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 31.08.2006 №0402-75409534-2
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 06.07.2006 №0402-75409534-1
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 05.12.2006 №0402-75409534-4
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 06.03.2007 №0402-75409534-5
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 05.04.2007 №0402-75409534-6
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 07.06.2007 №0402-75409534-7
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 22.06.2007 №0402-75409534-8
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 23.08.2007 №0402-75409534-9
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 11.09.2007 №0402-75409534-10
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 15.11.2007 №0402-75409534-11
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 06.12.2007 №0402-75409534-12
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 29.01.2008 №0402-75409534-13
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 21.02.2008 №0402-75409534-14
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 25.03.2008 №0402-75409534-15

Регистратор Новикова М.Н.

М.П.

78-А З 559930

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор Новикова М.Н. м.п.



• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 22.05.2008 №0402-75409534-16
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 02.10.2008 №0402-75409534-17
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 15.10.2009 №0402-75409534-18
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 29.12.2009 №0402-75409534-19
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 13.01.2011 №0402-75409534-20
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 05.09.2013 №0402-75409534-21
• Правила доверительного управления ЗИПФ недвижимости "Арсагера - жилищное строительство" от 13.09.2005 №0402-75409534
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 19.10.2006 №0402-75409534-3
• Акт приема-передачи от 25.07.2014

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 70,1 кв.м, этаж 9, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, проспект Просвещения, д.15, кв.685

Кадастровый (или условный) номер: 78:36:0005508:8893

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" октября 2014 года сделана запись регистрации № 78-78-59/031/2014-436

Регистратор Новикова М.Н. м.п.




В настоящем документе
лист

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "28" октября 2014 года

Документы-основания: • Договор участия в долевом строительстве от 01.10.2012 №2-4-79/Б, дата регистрации 18.10.2012, №78-78-39/087/2012-224

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.12.2013 №78-5903в-2013
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 06.03.2007 №0402-75409534-5
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 05.04.2007 №0402-75409534-6
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 07.06.2007 №0402-75409534-7
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 22.06.2007 №0402-75409534-8
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 23.08.2007 №0402-75409534-9
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 11.09.2007 №0402-75409534-10
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 15.11.2007 №0402-75409534-11
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 06.12.2007 №0402-75409534-12
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 29.01.2008 №0402-75409534-13
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 21.02.2008 №0402-75409534-14
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 25.03.2008 №0402-75409534-15
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 22.05.2008 №0402-75409534-16
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 02.10.2008 №0402-75409534-17
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 15.10.2009 №0402-75409534-18

Регистратор Новикова М.Н.

М.П.

78-А З 560230

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор Новикова М.Н. М.П.

• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 29.12.2009 №0402-75409534-19
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 13.01.2011 №0402-75409534-20
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 05.09.2013 №0402-75409534-21
• Правила доверительного управления ЗИПФ недвижимости "Арсагера - жилищное строительство" от 13.09.2005 №0402-75409534
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 05.12.2006 №0402-75409534-4
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 19.10.2006 №0402-75409534-3
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 31.08.2006 №0402-75409534-2
• Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера - жилищное строительство" от 06.07.2006 №0402-75409534-1
• Акт приема-передачи от 25.07.2014

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 85,1 кв.м, этаж: 16, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, проспект Просвещения, д.15, кв.732

Кадастровый (или условный) номер: 78:36:0005508:8412

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" октября 2014 года сделана запись регистрации № 78-78-59/031/2014-448

Регистратор Новикова М.Н. м.п.



РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТОВ

Адрес (местоположение) объекта:	г. Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 15, кв. 685

ХАРАКТЕРИСТИКА ДОМА

Год постройки	II кв. 2014 года	Канализация	есть
Материал стен дома:	кирпично-монолитный	Отопление	есть
Число этажей	20	Водоснабжение	есть
Лифт	есть	Состояние подвала	хорошее
Мусоропровод	есть	Состояние подъезда	отличное
Электроосвещение	медная электропроводка	Окна	стеклопакеты

ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИРЫ

Количество комнат:	2	Санузел	раздельный
Этаж оцениваемой квартиры:	9	Лоджия/балкон	лоджия
Площадь проектная, кв.м.	70,1	Входная дверь	стальная
Площадь жилая, кв.м.	34	Состояние вентиляционной шахты	хорошее
Площадь 1 комнаты, кв.м.	18,5	Плита	электрическая
Площадь 2 комнаты, кв.м.	15,5	Ориентация окон	улица
Площадь 3 комнаты, кв.м.	-	Особенности планировки	простая
Площадь, кухни, кв.м.	22,3	Отделка квартиры	от застройщика
Площадь ванны, санузла, кв.м.	нет данных		

ХАРАКТЕРИСТИКА КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ

Элементы	Описание
Полы	Бетонные выполняются с цементной стяжкой
Стены	Выполняются без отделки
Потолок	Без отделки
Окна	Двухкамерный стеклопакет ПВХ. подоконная доска отсутствует . Оконные откосы - без отделки
Входная дверь	Стальная
Элементы	Описание
Водоснабжение, сантехника, канализация	Без внутриквартирной разводки, с, установкой запорной арматуры и канализационных выпусков.
Отопление	Стальные радиаторы типа Керми (Россия)
Электрооборудование	Устанавливается электрический щит в проектной комплектации с подключением к силовому кабелю; выполняется ввод электрического провода в Квартиру и установка счетчика электроэнергии (двухтарифный однофазный)

1. Затратный подход

Определение восстановительной стоимости

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

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

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

Стоимость единицы измерения (1 кв.м.) оцениваемого объекта составит: **49183 руб.**

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

№ п/п	Наименование коэффициента	Имеет (+) / не имеет (-)	К
ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА			
1	СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА		1,07
	а) социальные услуги удалены	-	
	б) частичные присутствие	+	
	в) присутствие всех социальных услуг	-	
2	УДАЛЕННОСТЬ ОТ ЦЕНТРА		1,07
	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		1,07
	а) далее 500	-	
	б) в пределах 500	+	
	в) в пределах 100	-	
5	ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА		1,03
	а) загазованность выше нормы	-	
	б) загазованность в норме	+	
6	ШУМОВОЙ МЕШОК		1,03
	а) выше уровня ПДУ	-	
	б) в пределах нормы ПДУ	+	
7	АВТОСТОЯНКА		1,01
	а) цоколь	-	
	б) паркинг	-	
ХАРАКТЕРИСТИКА ДОМА			
8	ГОД ПОСТРОЙКИ, лет		1,05
	а) более 25	-	
	б) 15-25	-	
	в) 10-15	-	
	г) 5-10	-	
	д) 5	-	
	е) на момент оценки	+	
9	МАТЕРИАЛ СТЕН		1,08
	а) панельный (крупноблочный)	-	
	б) кирпич	+	
10	СЕРИЯ ДОМА		1,05
	а) "хрущевка"	-	
	б) улучшенная	+	
	в) обычная	-	
11	ПЛОЩАДЬ КУХНИ		1,04
	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		1,10
	а) первый	-	
	б) средний	+	
	в) последний	-	
20	ПЛАНИРОВКА КОМНАТ		1,02
	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		1,02
	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		1,04
	а) высокая	-	
	б) средняя	+	
	в) низкая	-	
28	СОСТОЯНИЕ КВАРТИРЫ		1,07
	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	2,38

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

49183 x 2,29 = 116928 руб.

Полная восстановительная стоимость оцениваемого объекта составит:

116 928 x 70,1 = **8 196 619 руб.**

Определение величины износа

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

Величина физического износа рассчитывается по следующей формуле:

$$Фзд = (\sum_{i=1}^{n} Фкi * Li),$$

где Фзд – физический износ здания (%);

Фкi – физический износ отдельных конструктивных элементов (%);

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

n – число отдельных конструкций и элементов.

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

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта с учетом износов составит:

8 196 619 x (1 - 0 / 100) = 8 196 619 руб. (без учета НДС)

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

8 197 000 Восемь миллионов сто девяносто семь тысяч рублей

2. Сравнительный подход

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

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Назначение	2 комнат. квартира	2 комнат. квартира	2 комнат. квартира
2	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение
3	Время прод./предл.	октябрь 15 г.	октябрь 15 г.	октябрь 15 г.
4	Права собственности	строящийся дом	строящийся дом	строящийся дом
5	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
6	Местоположение (район)	Выборгский	Выборгский	Выборгский

7	Адрес	Луначарского, 40	Культуры/ Актерский	Хошимина
8	Привлекательность местоположен.	средняя	средняя	высокая
9	Транспортная доступность	средняя	средняя	высокая
10	Год постройки	I кв. 14	IV кв. 13	сдан
11	Материалы стен дома	К/М	К/М	К/М
12	Этаж/этажность	2/8	22-25/25	16/20
13	Площадь общая, кв.м.	69,9	70,9	61,2
14	Площадь кухни, кв.м.	12,0	12,9	10,7
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	Коммуникации	все	все	все
20	Цена, руб.	7 272 000	7 656 000	8 756 000
21	Цена за 1 кв.м., руб.	104 034	107 998	143 002
22	Источник информации	www.bn.ru	www.bn.ru	www.bn.ru

Внесение корректировок цен аналогов:

№ п/п	Корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Цена за 1 кв.м., руб.	104 034	107 998	143 002
2	Перевод цены предложения в цену сделки,%	0,0	0,0	0,0
3	Скорректированная цена, 1 кв.м. (01+(02/100)), руб.	104 034	107 998	143 002
4	Время прод./предл., %	0,0	0,0	0,0
5	Скорректированная цена, 1 кв.м. (03+(04/100)), руб.	104 034	107 998	143 002
6	Имущественные права	0,0	0,0	0,0
7	Скорректированная цена, 1 кв.м. (05+(06/100)), руб.	104 034	107 998	143 002
8	Условия финансирования	0,0	0,0	0,0
9	Скорректированная цена, 1 кв.м. (07+(08/100)), руб.	104 034	107 998	143 002
10	Местоположение (коэф.)	0,00	0,00	0,00
11	Скорректированная цена, 1 кв.м. (09х(10/100)), руб.	104 034	107 998	143 002
12	Транспортная доступность (коэф.)	0,00	0,00	0,00
13	Скорректированная цена, 1 кв.м. (11+(12/100), руб.	104 034	107 998	143 002
14	Материалы стен дома, %	0,0	0,0	0,0
15	Скорректированная цена, 1 кв.м. (13+(14/100)), руб.	104 034	107 998	143 002
16	Этаж, %	0,0	0,0	0,0
17	Скорректированная цена, 1 кв.м. (15+(16/100)), руб.	104 034	107 998	143 002
18	Площадь, %	-2,0	-5,0	0,0
19	Скорректированная цена, 1 кв.м. (17+(18/100)), руб.	101 954	102 598	143 002
20	Планировка, %	0,0	0,0	0,0
21	Скорректированная цена, 1 кв.м. (21+(22/100)), руб.	101 954	102 598	143 002

22	Балкон/лоджия, %	0,0	0,0	0,0
23	Скорректированная цена, 1 кв.м. (23+(24/100)), руб.	101 954	102 598	143 002
24	Отделка, %	0,0	0,0	0,0
25	Скорректированная цена, 1 кв.м. (25+(26/100)), руб.	101 954	102 598	143 002
26	Состояние, %	0,0	0,0	0,0
27	Скорректированная цена, 1 кв.м. (27+(28/100)), руб.	101 954	102 598	143 002
28	Срок сдачи, %	0,0	0,0	0,0
29	Скорректированная цена, 1 кв.м. (29+(30/100)), руб.	101 954	102 598	143 002
30	Суммарная корректировка (35/1)	0,980	0,950	1,000
31	Вес	1	2	3
32	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб.	**122 693**		

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 Калининском и Выборгском районах аналоги по местоположению практически не отличаются от объекта оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на транспортную доступность

Расположенные в Выборгском районе аналоги по транспортной доступности не уступают оцениваемому объекту, поэтому корректировки не требуется.

Корректировка на материалы стен дома

Все аналоги 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 требуют аналоги 1 и 2, т.к. имеют меньшую, по сравнению с объектом оценки площадь. Корректировка в данном случае составит -2% и -5% соответственно.

Корректировка на высоту потолка

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

Корректировка на отделку квартиры

Данной корректировки требуют все аналоги, т.к. сдаются без отделки. Корректировка составит +6%.

Корректировка на состояние квартиры

Данной корректировки не требует ни один аналог.

Корректировка на срок сдачи

Данной корректировки не требует ни один аналог

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

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

122 693 x 70,1 = 8 600 754 руб.

округленно:

8 601 000	**Восемь миллионов шестьсот одна тысяча рублей**

3. Доходный подход

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