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

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ

имущественных прав
по обязательствам из договора уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве жилого многоквартирного дома по адресу:

г. Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 118, лит. А

ЗАКАЗЧИК	ПАО «УК «Арсагера» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Арсагера – жс»
ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10 июля 2017 года
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	10 июля 2017 года
ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	№ 291

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

2017

Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав по обязательствам из договора уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве жилого многоквартирного дома
по состоянию на 10 июля 2017 года
Сопроводительное письмо

Оценщиком Толмачевым А.В., заключившим трудовой договор с ООО “Эккона-Оценка” и в соответствии с Заданием на оценку № 291 от 10 июля 2017 года к договору № 01/06 от 06.06.2005г., заключенным между ООО “Эккона-Оценка” и ПАО "Управляющая компания "Арсагера" "Д. У." Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Арсагера – жилищное строительство", проведена оценка рыночной (справедливой) стоимости права требования на вновь создаваемый объект недвижимости, расположенный по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 118, лит. А.

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

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

На основании наших расчетов, предположений и методологии оценки, мы пришли к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость права требования на вновь создаваемый объект недвижимости (без учета налога на добавленную стоимость – НДС) по состоянию на дату проведения оценки 10 июля 2017 года составляет:

№ п/п	Условный номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Общая проектная площадь	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	г. Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 118, лит. А				
1	4д	1	3	47,01	3 760 800
	ИТОГО:				**3 760 800**

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

Генеральный директор **Кивисепп Б.В.**

ООО «Эккона – Оценка»

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5

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

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ 7

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 8

6. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ....10

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....11

7.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....11
7.2. КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....11
7.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРВИЧНОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....11
7.4. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТА. 13
7.5. ВЫВОДЫ И ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ. 17

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 18

8.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ 19
8.2 СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА 22

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ....28

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 29

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

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

12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ 34

13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:....35

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

14. ПРИЛОЖЕНИЯ 36

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

I Общая информация об объектах оценки			
Адреса объекта оценки	г. Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 118, лит. А		
Тип объекта оценки	Квартира в строящемся доме		
Объект	Общая проектная площадь, кв.м.		
Квартира № 4д	47,01		
Текущее использование	Жилое		
Текущее состояние	Квартира в строящемся доме		
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 291 от 10 июля 2017 года к договору № 01/06 от 06.06.2005г., об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд		
Дата проведения оценки	10 июля 2017 года		
Дата составления отчета	10 июля 2017 года		
Оцениваемые права	Права требования на вновь создаваемый объект		
Обременения, сервитуты	Нет данных		
Наиболее эффективное использование	Жилое		
II Результаты оценки			
Наименование объекта	Результат оценки, полученный при применении **затратного** подхода, руб.	Результат оценки, полученный при применении **сравнительного** подхода, руб.	Результат оценки, полученный при применении **доходного** подхода, руб.
Квартира № 4д	3 304 793	4 216 797	Не применялся
III Итоговая величина стоимости			
Объект	**Итоговая величина** рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, руб.		
Квартира № 4д	3 760 800		
ИТОГО:	**3 760 800**		
Ограничения и пределы применения полученного результата	Итоги анализа не могут быть использованы другими лицами и/или в других целях. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.		

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Квартира в строящемся доме
Адрес объекта оценки	г. Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 118, лит. А
Площадь объекта оценки, кв.м.	
Объект	Общая проектная площадь, кв.м.
Квартира № 4д	47,01
Тип объекта оценки	Вновь создаваемый объект недвижимости
Балансовая стоимость объекта оценки, (инвентарная стоимость), руб.	Данные отсутствуют
Имущественные права на объект оценки	Объект оценки принадлежат на праве долевой собственности пайщикам фонда
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в соответствии с Федеральным Законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость
Дата оценки	10 июля 2017 года
Срок проведения оценки	10 июля 2017 года
Документы, использованные в процессе оценки	Договор переуступки прав требований к Договору участия в долевом строительстве жилого многоквартирного дома

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	
Организационно-правовая форма	Публичное акционерное общество
Полное наименование	Публичное акционерное общество «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера – жилищное строительство»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1047855067633
Дата присвоения ОГРН	23 августа 2004 года
Адрес местонахождения	194021, Санкт-Петербург, ул. Шателена, дом 26А, помещение 1-Н
Оценщик	
ФИО	Толмачев Александр Викторович
Сведения о трудовом договоре	Трудовой договор с Исполнителем № 2 от 01 января 2005 года
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»; зарегистрирован за № 00323 17.01.2008 г.
Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Закончил ИПК СПбГИЭУ; диплом ПП № 595725; срок обучения: сентябрь 2003 - июль 2004 года; курс «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Информация о страховании гражданской ответственности	Ответственность Толмачева Александра Викторовича застрахована в ОАО «Альфа-Страхование», полис № 7811R/776/00112/6 дата выдачи 10 октября 2016 года, срок действия полиса с 11 октября 2016 г. по 10 октября 2017г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2004 года
Юридическое лицо, с которым Оценщики заключили трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Эккона-Оценка
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037821050222
Дата присвоения ОГРН	10 февраля 2003 года
Информация о страховании гражданской ответственности	Ответственность ООО «Эккона-Оценка» застрахована в ОАО «Альфа-Страхование», полис № 7811R/776/00113/6 дата выдачи 10 октября 2016 года, Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Адрес местонахождения	195112, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, дом 18, офис 208/1

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются:

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

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ:

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

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

Исходя из этого определения, предполагаются следующие условия:

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

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

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ:

Содержание права собственности:

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

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

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

6. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

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

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

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

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

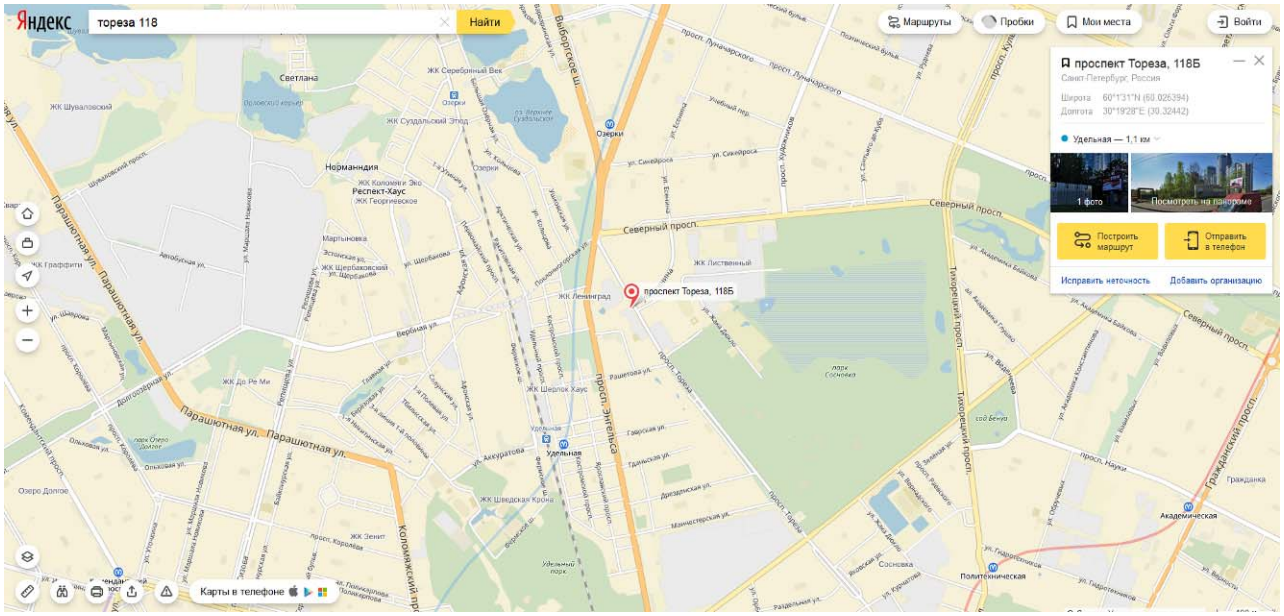
5 Подготовка Отчета о рассчитанной стоимости. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде Отчета.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

7.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Приложения №1 к Заданию на оценку № 291 от 10 июля 2017 года к договору № 01/06 от 06.06.2005г.) объектом оценки является квартира в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 118, лит. А.

7.2. КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



7.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРВИЧНОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

ХАРАКТЕРИСТИКА ДОМА

Срок сдачи	IV кв. 2019 года	Канализация	есть
Материал стен дома:	кирпично-монолитный	Отопление	есть
Число этажей	26	Водоснабжение	есть
Лифт	есть	Наличие паркинга	есть
Мусоропровод	есть	Состояние подъезда	отличное
Электроосвещение	медная электропроводка	Окна	стеклопакеты

Техническое состояние и комплектация квартиры.

Элементы	Описание
наличие входной двери с один замком, без установки межкомнатных дверей	
электроборудование	с устройством межкартирной разводки под электричество, с установкой электрического счетчика (опечатан двумя заводскими пломбами); без установки осветительных приборов и электроплиты;
ГВС, ХВС, канализация, отопление	с установленными стояками ГВС, ХВС, канализации, с смонтированными выпусками разводки холодного и горячего водоснабжения с установленными заглушками, стыки канализационных стояков зачеканены, канализационные выпуски оборудованы пробками, с установкой радиаторов водяного отопления, с установкой приборов учета (счетчиков) горячей и холодной воды; без установки смесителей, ванн, раковины, мойки, унитаза, без разводки горячего и холодного водоснабжения.
вентиляция	с устройством квартирной вентиляции
оконные блоки	с установкой стеклопакетов
противопожарная защита	цоколи автономного противопожарного извещателя выставлены

полы	без производства работ по выравниванию полов
стены, потолок	без перетирки железобетонных поверхностей потолка и стен, без штукатурки стен
остекление балконов, лоджий	в зависимости от выполнения указанного вида работ

Инфраструктура и описание.

Жилой **комплекс бизнес-класса LENINGRAD** возводится Группой компаний «Лидер Групп» по адресу: Проспект Тореза, д.118а, в одном из самых экологически чистых, озелененных уголков Петербурга, в ближнем окружении десятка садов и парков и других рекреационных территорий. Прокладка дорог здесь выполнена с учетом господствующей розы ветров, поэтому в районе комплекса отсутствует загазованный автотранспортом воздух.

Архитектурный проект в стиле сталинского ампира

Фасадные решения комплекса выполнены в стиле, известном как «сталинский ампир», объединивший в себе элементы неоклассицизма, барокко и арт-деко. Для этого архитектурного направления, получившего мировое признание, характерны величественность, парадность, роскошь и монументальность. Все эти определения можно адресовать и жилому комплексу LENINGRAD.

Органично вплетенный в общий ансамбль существующей застройки, LENINGRAD сможет по праву претендовать на звание архитектурной доминанты северной части Санкт-Петербурга.

26-этажный комплекс бизнес- класса будет состоять из семи секций. В его основание заложен заглубленный двухуровневый паркинг. На первом этаже разместятся коммерческие помещения, квартиры расположатся на последующих 23 этажах.

Витражное остекление подчеркнет органичность и целостность избранного архитектурного стиля здания. А предусмотренные проектом отдельные выводы под кондиционеры сохранят красоту и строгость фасада после заселения дома.

Комплексное благоустройство и ландшафтное озеленение

На территории охраняемого тихого внутреннего двора, закрытого от нежелательных посетителей, будет выполнено комплексное благоустройство и ландшафтное озеленение, установлены современные детские игровые городки и спортивная площадка.

Просторные квартиры

Отличительной особенностью квартирографии жилого комплекса бизнес-класса LENINGRAD является максимальный простор жизненного пространства. Он достигается большими площадями не только комнат и гостиных, но и кухонных зон и коридоров. Площадь однокомнатных квартир составляет 46 - 52 кв. м., что значительно превышает среднюю по Санкт-Петербургу. Площадь двухкомнатных квартир находится в диапазоне 74 — 85 кв. м. Трехкомнатные и четырехкомнатные квартиры имеют размеры соответственно около 105 и 145 кв. м.

В большинстве квартир комплекса предусмотрены два санузла и во всех без исключения - специальные зоны под гардеробные. Высокие потолки от 2,72 до 3,02 м также «работают» на создание пространственного объема. Увеличенный размер окон способствует максимальной освещенности жилья и в полной мере раскрывает панорамные преимущества локации комплекса.

Квартиры в жилом комплексе бизнес-класса LENINGRAD обладают следующими преимуществами:

Широкие комнаты

Квартиры с европланировками

Выделенные зоны для гардеробных

Металлические двери с двумя замками

Уникальные видовые характеристики

Квартиры с террасами
Панорамные окна
Французские балконы
Высота потолков – от 2,72 до 3,02 м
Малое количество квартир на площадке

Места общего пользования — входные группы и лифтовые холлы,- оформят по специально разработанному авторскому дизайн-проекту из качественных зарубежных и отечественных материалов. Малое количество квартир на этаже и полное отсутствие студий позволят сохранять приватность проживания.

Отапливаемый двухуровневый паркинг

Отапливаемый двухуровневый паркинг обеспечит надежное хранение автомобиля, а бесшумные скоростные лифты со спуском в паркинг позволят поднять сделанные покупки сразу к себе на этаж.

7.4. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТА.

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

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 района – 11 538 га.

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.

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.

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 района – 442,4 тысячи человек.

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».

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).

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.

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»

Торговля.

У станции метро «Озерки» действуют: торгово-развлекательный комплекс «Бада-Бум» и гипермаркет «О-Кей». Успешно работает торгово-деловой центр «Сампсониевский» (б. Сампсониевский пр., 32). Под торговлю здесь отведен четырехэтажный корпус площадью 31 500 м2.

В районе реализуется программа капитального строительства многоэтажных гаражей-паркингов.

Свыше 40 – крупных и средних промышленных предприятий.

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

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.

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).

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.

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

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

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

Развитие рынка недвижимости определяется:

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

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

8.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Импорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл.

США (снижение на 4,4 % г/г).

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

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

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

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

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

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

Источник: Росстат

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

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

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

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

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

В обрабатывающих производствах в сентябре наблюдалась следующая динамика:

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

Выводы

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

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

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

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

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

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

– Сезонно сглаженный индексобъема работ по виду деятельности

– «Строительство» продолжил снижение (-0,9 % м/м).

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

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

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

– На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2015 года продемонстрировал рост на 0,1 % м/м.

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

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

– Импорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл.

– США (снижение на 4,4 % г/г).

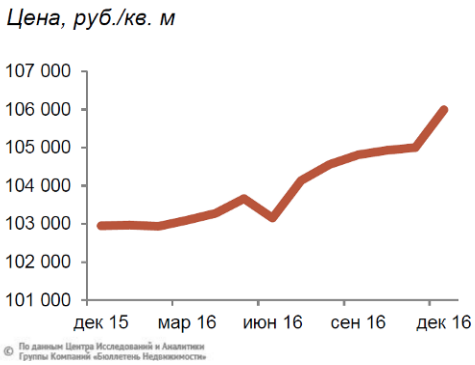
– Положительное сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, снизившись на 46,6 % г/г.

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

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

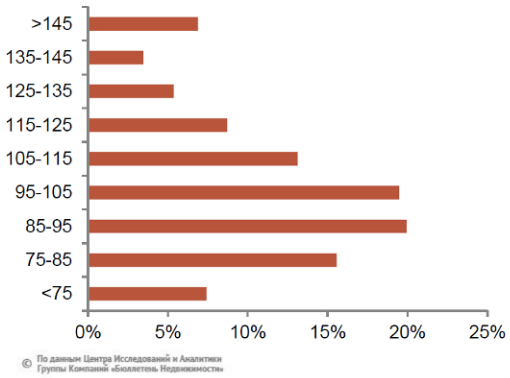
8.2 СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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



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

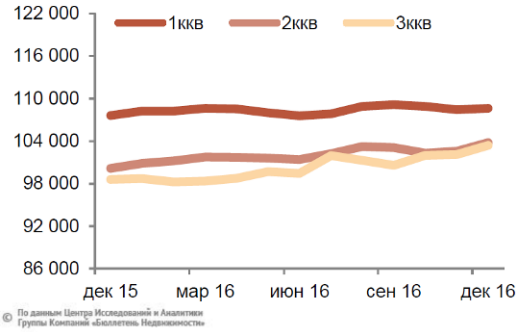
Распределение цены (тыс. руб./кв. м), % от общего объема



Тыс. руб./кв. м	Декабрь 2015	Декабрь 2016
<75	7.28%	7.42%
75-85	16.45%	15.56%
85-95	21.43%	19.94%
95-105	19.97%	19.49%
105-115	13.37%	13.13%
115-125	8.26%	8.72%
125-135	4.97%	5.38%
135-145	2.75%	3.48%
>145	5.52%	6.88%

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

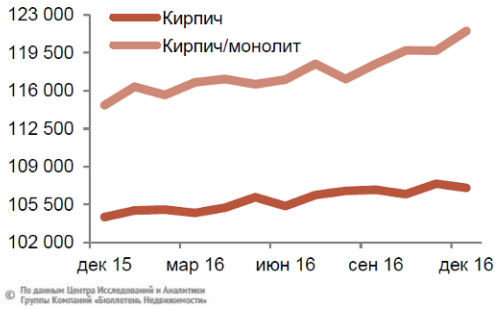
Цена по типу квартиры, руб./кв. м

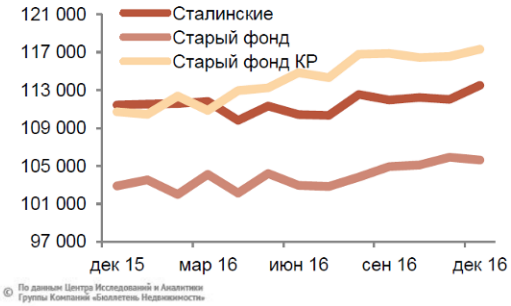


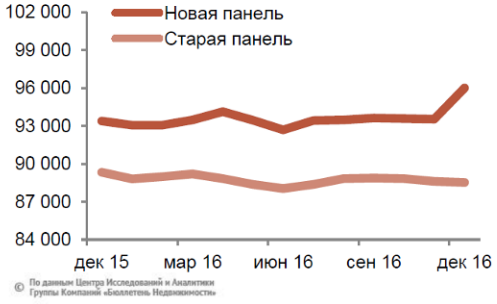
	Цена	Декабрь 2015	Декабрь 2016	Изменение за год
Студии и 1ккв	тыс. руб.	3 975	3 988	
	руб./кв. м	107 616	108 641	0.95%
2ккв	тыс. руб.	5 671	6 054	
	руб./кв. м	100 146	103 797	3.65%
3ккв	тыс. руб.	7 981	8 789	
	руб./кв. м	98 598	103 395	4.86%
4ккв	тыс. руб.	11 623	13 378	
	руб./кв. м	102 297	110 633	8.15%

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

Цена по типу дома, руб./кв. м







Тип дома	Декабрь 2015	Декабрь 2016	Изменение за год
Кирпич	104 351	107 029	2.57%
Кирпич/монолит	114 665	121 507	5.97%
Монолит	105 805	103 980	-1.73%
Новая панель	93 382	95 999	2.80%
Старая панель	89 344	88 531	-0.91%
Сталинские	111 444	113 526	1.87%
Старый фонд	102 913	105 636	2.65%
Старый фонд КР	110 721	117 317	5.96%

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

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

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

Студии и однокомнатные квартиры

Тип дома	Тыс. руб.	Руб./кв. м	Изменение за год
Кирпич	3 860	106 923	-0.8%
Кирпич/монолит	4 408	118 039	5.7%
Монолит	4 036	107 526	-0.4%
Новая панель	3 743	103 035	3.1%
Сталинские	4 081	111 070	-6.3%
Старая панель	3 335	98 884	-2.1%
Старый фонд	4 588	118 736	-6.4%
Старый фонд КР	5 532	129 736	4.3%

Двухкомнатные квартиры

Тип дома	Тыс. руб.	Руб./кв. м	Изменение за год
Кирпич	5 952	104 744	3.3%
Кирпич/монолит	7 969	118 739	6.2%
Монолит	6 563	103 751	0.5%
Новая панель	4 982	93 311	0.7%
Сталинские	6 512	113 344	-0.7%
Старая панель	4 189	87 669	-0.3%
Старый фонд	6 470	109 329	1.5%
Старый фонд КР	8 418	123 896	8.0%

Трехкомнатные квартиры

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

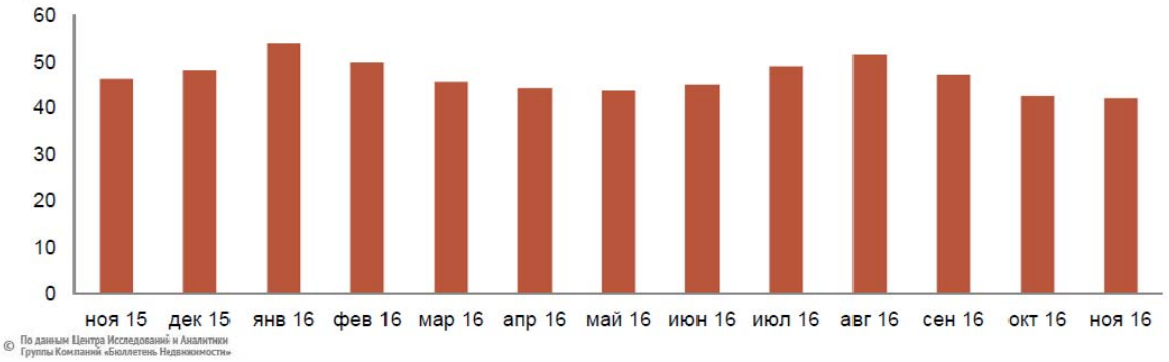
Самое дорогое жилье предлагается в центральных районах города (Центральном, Петроградском, Василеостровском, Адмиралтейском и Московском). Средняя цена в этих районах в декабре 2016 года – от 109 до 158,1 тыс. руб. за кв. м. Самые дешевые квартиры – в Красносельском, Невском и Красногвардейском районах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

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

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

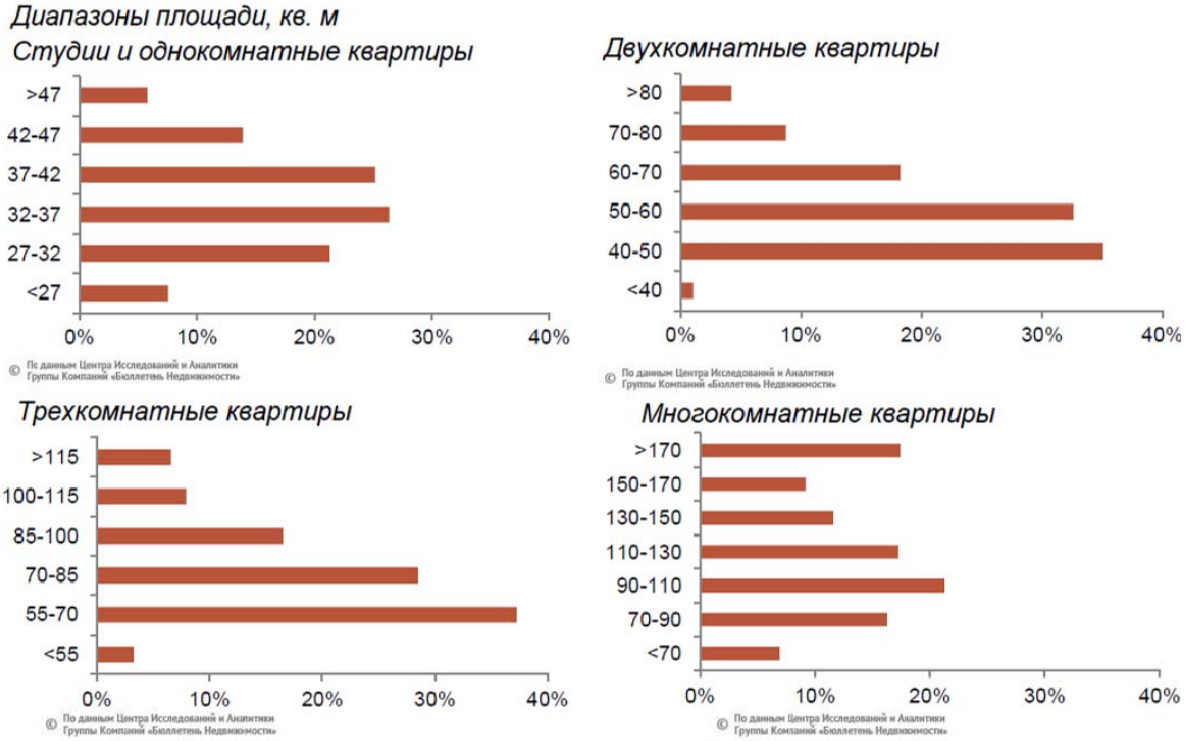
Минимальный срок экспозиции, как правило, у ликвидного жилья – однокомнатных и малогабаритных двухкомнатных квартир. Максимальный период экспозиции рекламы – у квартир с числом комнат более трех. Время экспозиции объектов на конец ноября 2016 года в среднем по вторичному рынку квартир составило 42 дня,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

Время экспозиции, количество дней в листингах БН



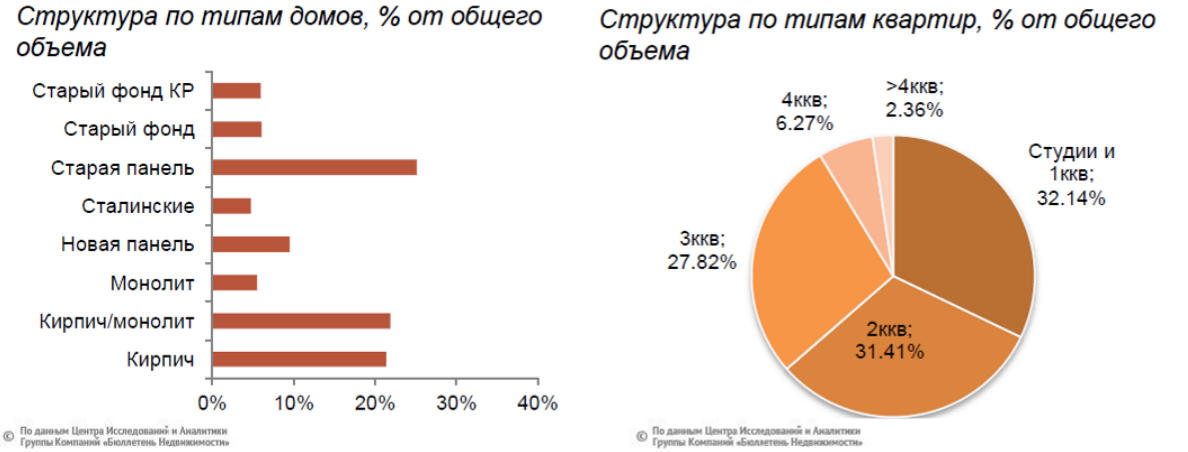
На конец 2016 года максимальное количество предложений студий и однокомнатных квартир, выставленных на продажу, зафиксировано в диапазоне от 27 до 42 кв. м общей площади, что занимает 72,8% от всего объема по указанному типу. В сегменте двухкомнатных квартир максимальное предложение объектов приходится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

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

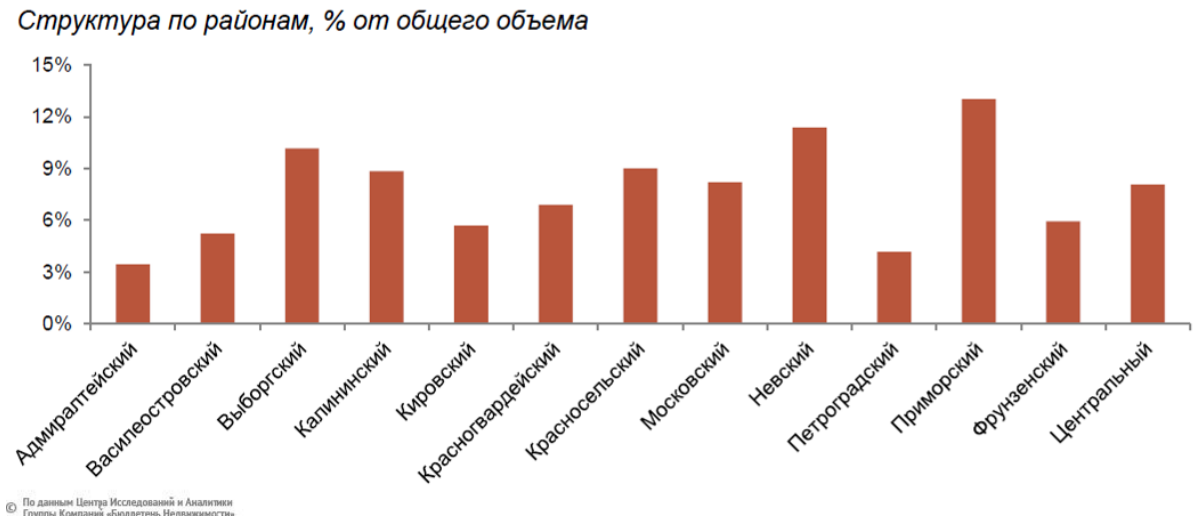


В структуре предложения на вторичном рынке квартир по-прежнему преобладают студии и одно- и двухкомнатные квартиры, они составили 63,6% рынка, трехкомнатные – 27,8%, многокомнатные – 8,6% от общего объема.

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



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



Источник информации: http://www.bn.ru/uploads/2017_01/vtorithcnyirynok_itogi2016goda.pdf

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

Правомочность:

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

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

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

Выводы: Объектом оценки является квартира в строящемся многоэтажном доме, в районе жилой застройки, что при дальнейшем анализе позволяет рассматривать НЭИ в качестве жилья без рассмотрения других вариантов.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

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

10.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

Затратный подход особенно полезен:

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

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

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

№ п/п	Условный номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Общая проектная площадь	Затратный подход, руб.
	г. Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 118, лит. А				
1	квартира № 4д	1	3	47,01	3 304 793
	ИТОГО:				**3 304 793**

Расчеты представлены в Приложении.

10.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

10.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где k – количество аналогов,

Co – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

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

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

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

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

где Цi – цена i-го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

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

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

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

№ п/п	Условный номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Общая проектная площадь	Сравнительный подход, руб.
	г. Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 118, лит. А				
4	квартира № 4д	1	3	47,01	4 216 797
	ИТОГО:				**4 216 797**

Расчеты представлены в Приложении.

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

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

Сравнительный подход

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

Затратный подход

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

Доходный подход

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

Согласование результатов расчета

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

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

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

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

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

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

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

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

№ п/п	Условный номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Общая проектная площадь	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	г. Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 118, лит. А						
1	4д	1	3	47,01	3 304 793	4 216 797	3 760 800
	Весовой коэффициент				0,5	0,5	
	ИТОГО:				**3 304 793**	**4 216 797**	**3 760 800**

12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ

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

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

Рыночная (справедливая) стоимость прав требования на вновь создаваемый объект недвижимости на дату проведения оценки 10 июля 2017 года (без учета налога на добавленную стоимость – НДС) составляет:

№ п/п	Условный номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Общая проектная площадь	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	г. Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 118, лит. А				
1	4д	1	3	47,01	3 760 800
	ИТОГО:				**3 760 800**

Генеральный директор **Кивисепп Б.В.**

ООО «Эккона – Оценка»

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

13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

Нормативные материалы

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

Методические материалы

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

Источники общей информации

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

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

22.03.2016 № 07-01971/16

на № 1130 от 17.03.2016

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

Мазско Т.В.

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

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

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

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

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

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 595725

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

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

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

„Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

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

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

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

Председатель государственной аттестационной комиссии

(Ректор (директор))

М.П.

Город С-Петербург 2004

МПФ Гознака. 1996.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

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

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

по по программе:
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

„Оценочная деятельность"

в объеме 104 часов
(количество часов)

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

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

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

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

Ректор (директор)

Секретарь

Город С.-Петербург год 2007

МПФ Гознака. 1996.

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

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

Выписка № 019/78
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

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

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

-

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

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

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 29 января 2016 года.

Дата составления выписки 29 января 2016 года.

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

Э.П. Баяндин

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С № 7811R/776/00112/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00112/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Оценщик - Толмачев Александр Викторович

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

Объект страхования:

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

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

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

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

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

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

Франшиза: *не установлена*

Территория страхового покрытия: *Российская Федерация*

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

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

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

М.П.

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

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Договор уступки прав требований
по Договору участия в долевом строительстве жилого многоквартирного дома
по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 118, литера А
№ 4д-ТОР/07-15Г от «08» июля 2015 года

г. Санкт-Петербург «14» июля 2017 года

Гражданин РФ Вязовский Кирилл Олегович, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, дата рождения: 09.05.1975 года, место рождения: гор. Мурманск, паспорт серии 40 00 № 678671, выдан 19 отделом милиции Выборгского района Санкт-Петербурга, дата выдачи 24.08.2001 года, код подразделения: 782-019, место регистрации: г. Санкт-Петербург, Морской пр., дом 24, кв. 53, именуемый в дальнейшем **"Участник долевого строительства 1"**, действующий по своему усмотрению и в своих интересах, с одной стороны, и

Публичное акционерное общество «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера - жилищное строительство», зарегистрированное Межрайонной Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 15 по Санкт-Петербургу 23.08.2004 за Основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1047855067633, о чём выдано Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 №005475747, в лице Председателя Правления Соловьева Василия Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **"Участник долевого строительства 2"**, с другой стороны, в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор уступки прав требований (далее по тексту – «Договор уступки прав требований», «Договор») по Договору участия в долевом строительстве жилого многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 118, литера А **№ 4д-ТОР/07-15Г от «08» июля 2015 года** о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Участник долевого строительства 1 уступает, а Участник долевого строительства 2 принимает права и обязанности первого по Договору участия в долевом строительстве жилого многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным гаражом, трансформаторные подстанции, 1-й этап строительства (далее по тексту – «Многоквартирный дом») **№ 4д-ТОР/07-15Г от «08» июля 2015 года** (далее по тексту – «Договор участия в долевом строительстве»), зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу за номером 78-78/039-78/059/051/2015-216/1 «15» сентября 2015 года, заключенному между Участником долевого строительства 1 и Обществом с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Спектр», именуемым в дальнейшем «Застройщик», (ИНН 7810592397, КПП 781001001, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 17 июня 2010 года за ОГРН 1107847191990, место нахождения: 196191, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 7), в лице ООО «Лидер Групп», именуемым в дальнейшем «Агент» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 10 июня 2013 года за ОГРН 1137847221170, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 №009000305, место нахождения: 191025, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 90-92); по Договору уступки прав требований, зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу за номером 78-78/039-78/055/218/2016-229/1 «09» декабря 2016 года.

1.2. Объектом долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве является квартира со следующими характеристиками (далее – «Квартира»):

Оси	Секция	Проектный №	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв. м. (за искл. площади балкона/ лоджии)	Жилая площадь, кв. м.	Кухня, кв.м.	Площадь балкона/ лоджии (с пониж-м коэфф-том 0,3/0,5), кв.м.	Общая привед-я площадь (графы 7+10)*
1	2	3	5	6	7	8	9	10	11
76-79; ВВ-ЖЖ	**5(д)**	**4д**	**1**	**3**	**45,47**	**17,77**	**13,77**	**1,54**	**47,01**

1.3. На момент подписания Сторонами настоящего Договора уступки прав требований Участником долевого строительства 1 в полном объеме выполнены обязательства по уплате цены Договора участия в долевом строительстве согласно п. 3.1. указанного договора в сумме **2 115 450 (Два миллиона сто пятнадцать тысяч четыреста пятьдесят) рублей 00 копеек**, НДС не облагается.

2. ПЕРЕДАЧА ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ.

2.1. Участник долевого строительства 1 обязан передать Участнику долевого строительства 2 после государственной регистрации настоящего Договора все необходимые документы, удостоверяющие права и обязанности первого по Договору участия в долевом строительстве, а именно:

- оригинал Договора участия в долевом строительстве жилого многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 118, литера А **№ 4д-ТОР/07-15Г от «08» июля 2015 года;**
- копии платежных документов, подтверждающих исполнение Участником долевого строительства 1 финансовых

ательств по Договору участия в долевом строительстве.

2.2. Участник долевого строительства 1 обязан сообщить Участнику долевого строительства 2 все иные ведения, имеющие значение для осуществления Участником долевого строительства 2 своих прав по Договору частия в долевом строительстве.

2.3. Участник долевого строительства 2 обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания сторонами настоящего Договора предоставить в банк-эмитент, указанный в п. 3.2.1. Договора, заявление об открытии аккредитива на условиях, предусмотренных п. 3.2. Договора. Заявление об открытии аккредитива оставляется по форме и в порядке, установленном банком-эмитентом.

2.4. Стороны обязуются в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня открытия аккредитива в соответствии с п. 3.2.1. Договора и зачисления денежных средств на аккредитив в полном объеме предоставить все необходимые для регистрации Договора уступки документы: нотариальную доверенность на представление интересов, нотариально удостоверенное согласие супруга на заключение Договора уступки прав (либо заверенное нотариусом заявление об отсутствии зарегистрированного брака), а также заявление об открытии аккредитива.

3. ОПЛАТА ПО ДОГОВОРУ.

3.1. За уступаемые права по Договору участия в долевом строительстве Участник долевого строительства 2 уплачивает Участнику долевого строительства 1 цену уступаемых прав по Договору участия в долевом строительстве в размере **3 760 800 (Три миллиона семьсот шестьдесят тысяч восемьсот) рублей 00 копеек**, НДС не облагается.

3.2. Оплата цены уступаемых прав по Договору участия в долевом строительстве производится Участником долевого строительства 2 Участнику долевого строительства 1 с использованием аккредитивной формы расчетов следующим образом:

3.2.1. Участник долевого строительства 2 (плательщик) - в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора подает в Филиал ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в г. Санкт-Петербурге БИК 044030704 Кор.счет 30101810200000000704, заявление об открытии аккредитива на сумму **3 760 800 (Три миллиона семьсот шестьдесят тысяч восемьсот) рублей 00 копеек** на следующих условиях:

1) вид аккредитива – безотзывный, покрытый (депонированный);

2) срок действия аккредитива – 120 (сто двадцать) календарных дней с даты открытия аккредитива;

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

4) исполняющим банком является - Северо-Западный банк ПАО Сбербанк, к/с 30101810500000000653, БИК 044030653, ИНН 7707083893, КПП 997950001;

5) реквизиты получателя средств - **Вязовский Кирилл Олегович**, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, дата рождения: 09.05.1975 года, место рождения: гор. Мурманск, паспорт серии 40 00 № 678671, выдан 19 отделом милиции Выборгского района Санкт-Петербурга, дата выдачи 24.08.2001 года, код подразделения: 782-019, место регистрации: г. Санкт-Петербург, Морской пр., дом 24, кв. 53, **расчетный счет № 40817810555864357292**. Северо-Западный банк ПАО Сбербанк, к/с 30101810500000000653, БИК 044030653, ИНН 7707083893, КПП 997950001, г. Санкт-Петербург, ул. Бухарестская, д. 43, лит. А;

6) способ исполнения аккредитива - непосредственно по представлении документов в срок не позднее трех рабочих дней со дня принятия банком решения о соответствии представленных получателем средств документов условиям аккредитива, но не позднее трех рабочих дней после истечения пятидневного срока, установленного для проверки представленных документов;

7) назначение платежа – оплата цены уступаемых прав по Договору участия в долевом строительстве жилого многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 118, литера А **№ 4д-ТОР/07-15Г от «08» июля 2015 года**.

8) срок представления документов – в течение 5 (пяти) дней с даты получения Участником долевого строительства 1 документов, указанных в п. 3.2.2. Договора уступки прав требований;

9) подтверждение аккредитива исполняющим банком не требуется (неподтвержденный аккредитив);

10) порядок оплаты комиссионного вознаграждения банков: открытие, возможные изменения и исполнение аккредитива – за счет Участника долевого строительства 2.

3.2.2. Аккредитив исполняется путем предоставления Участником долевого строительства 1 оригинала Договора уступки прав требований по Договору участия в долевом строительстве жилого многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 118, литера А **№ 4д-ТОР/07-15Г от «08» июля 2015 года**, заключенного **«14» июля 2017 года**, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу. Факт регистрации Договора уступки прав требований должен быть удостоверен посредством совершения специальной регистрационной надписи на подлинном экземпляре такого Договора в форме бумажного документа, заверенной подписью государственного регистратора и скрепленной оттиском гербовой печати органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

3.3. Покупатель считается исполнившим свое обязательство по оплате цены уступаемых прав по Договору участия в долевом строительстве с даты поступления на расчетный счет Участника в долевом строительстве 1, указанный в разделе 6 настоящего Договора, денежных средств в полном объеме в размере, указанном в п. 3.1. Договора.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. Участник долевого строительства 1 несет ответственность за достоверность передаваемых в ответствии с настоящим Договором уступки прав требований документов и сведений, а также гарантирует аличие у него уступаемых Участнику долевого строительства 2 прав.

4.2. Участник долевого строительства 1 отвечает за действительность передаваемых по настоящему Договору уступки прав требований прав и обязанностей.

4.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

5.1. Настоящий Договор уступки прав требований подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента передачи по акту приема-передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства 2.

5.2. Условия настоящего Договора уступки прав требований распространяют свое действие на взаимоотношения, возникшие между Сторонами с момента подписания ими настоящего Договора уступки прав требований.

5.3. Участник долевого строительства 1 обязуется в момент подписания настоящего Договора уступки прав требований уведомить Агента об уступке своих прав и обязанностей по Договору участия в долевом строительстве.

5.4. Настоящий Договор уступки прав требований составлен в пяти подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру – для каждой из Сторон, по одному экземпляру – для Застройщика и Агента и один экземпляр – для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок ним.

6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

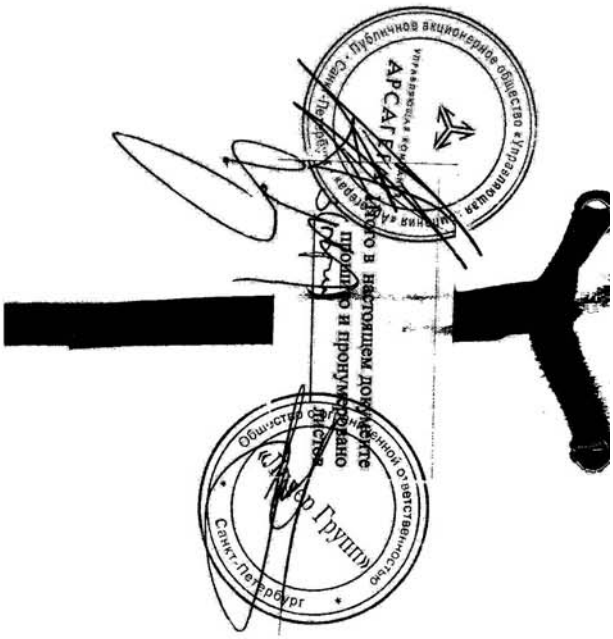
Участник долевого строительства 1:
Гражданин РФ
Вязовский Кирилл Олегович,
гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, дата рождения: 09.05.1975 года, место рождения: гор. Мурманск, паспорт серии 40 00 № 678671, выдан 19 отделом милиции Выборгского района Санкт-Петербурга, дата выдачи 24.08.2001 года, код подразделения: 782-019, место регистрации: г. Санкт-Петербург, Морской пр., дом 24, кв. 53

/Вязовский К.О./

Участник долевого строительства 2:
ПАО «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера - жилищное строительство»
Адрес места нахождения: 194021, город Санкт-Петербург, ул. Шателена, дом 26 А, помещение 1-Н
Почтовый адрес: 194021, город Санкт-Петербург, ул. Шателена, дом 26 А, помещение 1-Н
ИНН 7840303927/КПП 783501001/ОГРН 1047855067633
Р/сч 40701810837000000080
в Филиале ОПЕРУ ОАО Банк ВТБ в Санкт-Петербурге г. Санкт-Петербург
к/с 30101810200000000704
БИК 044030704
Телефон: (812) 313-05-30, Факс: (812) 313-05-33
Председатель Правления
/Соловьев В.Е./

от Застройщика ООО "Лидер Групп":
ИНН 7841484183/КПП 784101001, ОГРН 1137847221170
ОКПО 20501359/ОКТМО 40910000
местонахождение: 190640, г. СПб, Невский пр., дом 90-92

Условия настоящего Договора уступки прав требований мною согласованы.
Генеральный директор ООО «Лидер Групп»
/Гайденко С.Н./



Согласовано:

Должность	ФИО	Дата	Подпись
Обі	Шитов	11.07	
	Фуркацкая		
Обі	Шитов	11.07	

РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТОВ

Адрес (местоположение) объекта:	г. Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 118, лит. А

ХАРАКТЕРИСТИКА ДОМА

Срок сдачи	IV кв. 2019 года	Канализация	есть
Материал стен дома:	кирпично-монолитный	Отопление	есть
Число этажей	26	Водоснабжение	есть
Лифт	есть	Наличие паркинга	есть
Мусоропровод	есть	Состояние подъезда	отличное
Электроосвещение	медная электропроводка	Окна	стеклопакеты

ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИРЫ

Количество комнат:	1	Санузел	раздельный
Этаж оцениваемой квартиры:	3	Лоджия/балкон	лоджия
Площадь проектная, кв.м.	47,01	Входная дверь	металлическая
Площадь жилая, кв.м.	17,77	Состояние вентиляционной шахты	хорошее
Площадь 1 комнаты, кв.м.	17,77	Плита	электрическая
Площадь 2 комнаты, кв.м.	-	Ориентация окон	улица
Площадь 3 комнаты, кв.м.	-	Особенности планировки	улучшенная
Площадь, кухни, кв.м.	13,77	Отделка квартиры	чистовая отделка
Площадь ванны, санузла, кв.м.	-		

Техническое состояние и комплектация квартиры.

Элементы	Описание
наличие входной двери с один замком, без установки межкомнатных дверей	
электроборудование	с устройством межкартирной разводки под электричество, с установкой электрического счетчика (опечатан двумя заводскими пломбами); без установки осветительных приборов и электроплиты;
ГВС, ХВС, канализация, отопление	с установленными стояками ГВС, ХВС, канализации, с смонтированными выпусками разводки холодного и горячего водоснабжения с установленными заглушками, стыки канализационных стояков зачеканены, канализационные выпуски оборудованы пробками, с установкой радиаторов водяного отопления, с установкой приборов учета (счетчиков) горяечй и холодной воды; без установки смесителей, ванн, раковины, мойки, унитаза, бех разводки горячего и холодного водоснабжения.
вентиляция	с устройством капртирной вентиляции
оконные блоки	с установкой стеклопакетов
противопожарная защита	цоколи автономного противопожарного извещателя выставлены
полы	без производства работ по выравниванию полов
стены, потолок	без перетирки железобетонных поверхностей потолка и стен, без штукатурки стен
остекление балконнов, лоджий	в зависимости от выполнения указанного вида работ

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: **75481 руб.**

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

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

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

ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИРЫ			
19	ЭТАЖ		1,00
	а) первый	-	
	б) средний	+	
	в) последний	-	
20	ПЛАНИРОВКА КОМНАТ		1,00
	а) изолированная	+	
	б) смешанные	-	
	в) смежные	-	
21	ВЫСОТА ПОТОЛКА, м		1,00
	а) до 3	+	
	б) свыше 3	-	
22	САНУЗЕЛ		1,00
	а) смежный	-	
	б) раздельный	+	
23	ВАННАЯ		1,00
	а) в кафеле	-	
	б) чистовая отделка	+	
24	БАЛКОН ИЛИ ЛОДЖИЯ		1,00
	а) отсутствие балкона (веранды)	-	
	б) балкон	-	
	в) лоджия	+	
	г) веранда	-	
25	ВХОДНЫЕ ДВЕРИ		1,00

	а) деревянные	+	
	б) дерматин, утепленные	-	
	в) металлические	-	
26	ОСВЕЩЕННОСТЬ, %		1,00
	а) 100	+	
	б) затененность до 30	-	
	в) затененность до 50	-	
27	ПРЕСТИЖНОСТЬ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ		1,00
	а) высокая	-	
	б) средняя	+	
	в) низкая	-	
28	СОСТОЯНИЕ КВАРТИРЫ		1,00
	а) новая	+	
	б) хорошее	-	
	в) требуется косметический ремонт	-	
	г) требуется капитальный ремонт	-	
29	ОТДЕЛКА КВАРТИРЫ		1,00
	а) без отделки	+	
	б) чистовая отделка	-	
		Итоговый коэффициент	0,93

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

75481 x 0,93 = 70 300 **руб.**

Полная восстановительная стоимость оцениваемого объекта составит:

70 300 x 47 = **3 304 793**

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 ко элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;
n – число отдельных конструкций и элементов.

В данном случае физический износ равен 0, т.к. объект оценки - 1 к.кв. в строящемся доме.
Таким образом, стоимость оцениваемого объекта с учетом износов составит:

3 304 793,00 x (1 - 0 / 100) = 3 304 793 руб. (без учета НДС)

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

3 304 793

2. Сравнительный подход

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

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Назначение	1 ком. кв.	1 ком. кв.	1 ком. кв.
2	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение
3	Время прод./предл.	июль 2017 г.	июль 2017 г.	июль 2017 г.

4	Права собственности	строящийся дом	строящийся дом	строящийся дом
5	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
6	Местоположение (район)	Выборгский	Выборгский	Выборгский
7	Адрес	Тореза 118	Тореза 118	Тореза 118
8	Привлекательность местоположен.	средняя	средняя	средняя
9	Транспортная доступность	средняя	средняя	средняя
10	Год постройки	IV кв. 19	IV кв. 19	IV кв. 19
11	Материалы стен дома	К/М	К/М	К/М
12	Этаж/этажность	26	26	26
13	Площадь общая, кв.м.	47,3	47,3	49,1
14	Площадь кухни, кв.м.	-	-	-
15	Тип планировки	стандартная	стандартная	стандартная
16	Балкон/лоджия	есть	есть	есть
17	Отделка квартиры	чистовая отделка	чистовая отделка	чистовая отделка
18	Состояние квартиры	строящийся дом	строящийся дом	строящийся дом
19	Санузел	Р	Р	Р
20	Цена, руб.	4 238 325	4 239 222	4 403 373
21	Цена за 1 кв.м., руб.	89 700	89 700	89 700
22	Источник информации	www.emls.ru	www.emls.ru	www.emls.ru

Внесение корректировок цен аналогов:

№ п/п	Корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Цена за 1 кв.м., руб.	89 700	89 700	89 700
2	Перевод цены предложения в цену сделки,%	0,0	0,0	0,0
3	Скорректированная цена, 1 кв.м. (01+(02/100)), руб.	89 700	89 700	89 700
4	Время прод./предл., %	0,0	0,0	0,0
5	Скорректированная цена, 1 кв.м. (03+(04/100)), руб.	89 700	89 700	89 700
6	Имущественные права	0,0	0,0	0,0
7	Скорректированная цена, 1 кв.м. (05+(06/100)), руб.	89 700	89 700	89 700
8	Условия финансирования	0,0	0,0	0,0
9	Скорректированная цена, 1 кв.м. (07+(08/100)), руб.	89 700	89 700	89 700
10	Местоположение (коэф.)	0,00	0,00	0,00
11	Скорректированная цена, 1 кв.м. (09х(10/100)), руб.	89 700	89 700	89 700
12	Транспортная доступность (коэф.)	0,00	0,00	0,00
13	Скорректированная цена, 1 кв.м. (11+(12/100), руб.	89 700	89 700	89 700
14	Материалы стен дома, %	0,0	0,0	0,0
15	Скорректированная цена, 1 кв.м. (13+(14/100)), руб.	89 700	89 700	89 700
16	Этаж, %	0,0	0,0	0,0
17	Скорректированная цена, 1 кв.м. (15+(16/100)), руб.	89 700	89 700	89 700
18	Площадь, %	0,0	0,0	0,0

19	Скорректированная цена, 1 кв.м. (17+(18/100)), руб.	89 700	89 700	89 700
20	Планировка, %	0,0	0,0	0,0
21	Скорректированная цена, 1 кв.м. (21+(22/100)), руб.	89 700	89 700	89 700
22	Балкон/лоджия, %	0,0	0,0	0,0
23	Скорректированная цена, 1 кв.м. (23+(24/100)), руб.	89 700	89 700	89 700
24	Отделка, %	0,0	0,0	0,0
25	Скорректированная цена, 1 кв.м. (25+(26/100)), руб.	89 700	89 700	89 700
26	Состояние, %	0,0	0,0	0,0
27	Скорректированная цена, 1 кв.м. (27+(28/100)), руб.	89 700	89 700	89 700
28	Срок сдачи, %	0,0	0,0	0,0
29	Скорректированная цена, 1 кв.м. (29+(30/100)), руб.	89 700	89 700	89 700
30	Суммарная корректировка (35/1)	1,000	1,000	1,000
31	Вес	1	2	3
32	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб.	**89 700**		

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 Выборгском районе аналоги по местоположению не уступают объекту оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на транспортную доступность

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

Корректировка на материалы стен дома

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

Корректировка на этаж

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

Корректировка на площадь квартиры

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

Корректировка на высоту потолка

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

Корректировка на отделку
квартиры

Данной корректировки не требует ни один аналог.

Корректировка на состояние
квартиры

Данной корректировки не требует ни один аналог.

Корректировка на срок сдачи

Введена понижающая корректировка -5%

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:

89 700 x 47 = 4 216 797 руб.

округленно:

4 216 797

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.