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

ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

объектов недвижимости,
расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1

ЗАКАЗЧИК	ПАО «УК «Арсагера» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Арсагера – жс»
ДАТА ОЦЕНКИ	16 ноября 2018 года
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	16 ноября 2018 года
ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	№ 315

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

2018

Оценка справедливой стоимости объектов недвижимости (жилых квартир)
по состоянию на 16 ноября 2018 года
Сопроводительное письмо

Оценщиком Кивисеппом Б.В Член Саморегулируемой организации «Ассоциация «Национальная коллегия специалистовоценщиков» (место нахождения: г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3); включен в реестр оценщиков 04.02.2008 г. за № 00368), заключившим трудовой договор с ООО "Эккона-Оценка" и в соответствии с заданием на оценку № 315 от 16 ноября 2018 года к договору № 01/06 от 06.06.2005 г., заключенным между ООО "Эккона-Оценка" и ПАО "Управляющая компания "Арсагера" "Д. У." Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Арсагера – жилищное строительство", проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1.

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

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

На основании наших расчетов, предположений и методологии оценки, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость объектов недвижимости (без учета налога на добавленную стоимость – НДС) по состоянию на дату проведения оценки 16 ноября 2018 года составляет:

№ п/п	Адрес объекта	Количество комнат	Этаж	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 302	2	5	77,4	14 300 000
2	г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 81	2	3	75,1	13 500 000
3	г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 87	2	4	75,2	13 500 000
4	г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 110	3	8	84,5	15 600 000
ИТОГО					**56 900 000**

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

Генеральный директор **Кивисепп Б.В.**

ООО «Эккона – Оценка»



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 6

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ....9

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ 11

4.1. Особые допущения и допущения и ограничительные условия: 12

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 13

5.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ: 14
5.2. ДРУГИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 16
5.3 ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ) 17
5.4. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 18
5.5 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА. 20

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ. 22

6.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 22
6.2. КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 22
6.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРВИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ. 22
6.4. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ. 24
6.5. ВЫВОДЫ И ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ. 25

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ....26

7.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ 27
7.2 СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА 34

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ....39

9. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ....40

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ 45

10.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД....45
10.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД....49

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 54

12. СЕРТИФИКАТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 56

13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:....58

Нормативные материалы 58
Методические материалы....58
Источники общей информации 58

14. ПРИЛОЖЕНИЯ 59

14.1. Документы оценщиков 60
14.2. Документы представленные Заказчиком 66

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

I Общая информация об объекте оценки			
Адрес объектов оценки	Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1		
Тип объектов оценки	Жилые квартиры		
Объект	**Общая площадь, кв.м.**		
г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 302	77,4		
г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 81	75,1		
г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 87	75,2		
г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 110	84,5		
Текущее использование	Жилое		
Текущее состояние	Без отделки		
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 315 от 16 ноября 2018 года к договору № 01/06 от 06.06.2005 г., об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд		
Дата оценки	16 ноября 2018 года		
Дата составления отчета	16 ноября 2018 года		
Оцениваемые права	Общая долевая собственность		
Обременения, сервитуты	Доверительное управление		
Наиболее эффективное использование	Жилое		
II Результаты оценки			
Наименование объектов	Результат оценки, полученный при применении **затратного** подхода, руб.	Результат оценки, полученный при применении **сравнительного** подхода, руб.	Результат оценки, полученный при применении **доходного** подхода, руб.
г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 302	14 566 000	14 034 800	Не применялся
г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 81	13 382 200	13 617 800	Не применялся
г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 87	13 363 900	13 635 900	Не применялся
г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 110	16 097 100	15 103 400	Не применялся
III Итоговая величина стоимости			
Объект	**Итоговая величина** справедливой стоимости объектов оценки, руб.		
г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 302	14 300 000		
г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 81	13 500 000		

г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 87	13 500 000
г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 110	15 600 000
ИТОГО:	**56 900 000**
Ограничения и пределы применения полученного результата	Итоги анализа не могут быть использованы другими лицами и/или в других целях. Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Встроенные жилые помещения (квартиры) расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1
Объект	Общая площадь, кв.м.
г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 302	77,4
г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 81	75,1
г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 87	75,2
г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 110	84,5
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	Право общей долевой собственности. Ограничения (обременения) - Доверительное управление
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Арсагера - жилищное строительство», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо в депозитариях, которым для этих целей в реестре владельцев инвестиционных паев открываются лицевые счета номинальных держателей.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Оценка производится для определения стоимости внесенного в Фонд имущества, для расчета стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда после его формирования, а также для принятия Управляющей Компанией эффективных решений при совершении сделок с имуществом, составляющим Фонд. Предполагается, что результаты оценки могут быть использованы для определения справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Арсагера - жилищное строительство» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Арсагера»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	16 ноября 2018г.
Документы содержащие характеристики объектов оценки, предоставленные Оценщику для проведения оценки	Акты приема-передачи квартир

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

Заключительные положения	Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями всех Сторон.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	
Организационно-правовая форма	Публичное акционерное общество
Полное наименование	Публичное акционерное общество «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера – жилищное строительство»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1047855067633
Дата присвоения ОГРН	23 августа 2004 года
Адрес местонахождения	194021, Санкт-Петербург, ул. Шателена, дом 26А, помещение 1-Н
Оценщик	
ФИО	Кивисепп Борис Владимирович
Адрес местонахождения оценщика	195112, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, дом 18, офис 311
Сведения о трудовом договоре	Трудовой договор с Исполнителем № 8 от 08 июня 2017 года
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»; зарегистрирован за № 00368 04.02.2008 г.
Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Закончил ИПК СПбГИЭУ; диплом ПП № 595659 30.03.2005г.; срок обучения: февраль 2004 - март 2005 года; курс «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 005609-1 от 16 марта 2018 г.
Информация о страховании гражданской ответственности	Ответственность Кивисеппа Бориса Владимировича застрахована в АО «Альфа-Страхование», полис № 7811R/776/00081/8 дата выдачи 08 октября 2018 года, срок действия полиса с 11 октября 2018 г. по 10 октября 2019 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2003 года
Юридическое лицо, с которым Оценщики заключили трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Эккона-Оценка
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037821050222
Дата присвоения ОГРН	10 февраля 2003 года
Информация о страховании гражданской	Ответственность ООО «Эккона-Оценка»

ответственности	застрахована в ОАО «Альфа-Страхование», полис № 7811R/776/00077/8 дата выдачи 08 октября 2018 года, Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Адрес местонахождения	195112, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, дом 18, офис 311

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

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

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

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

4.1. Особые допущения и допущения и ограничительные условия:

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

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются:

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

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

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

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

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

5.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[1] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS 13)

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

Рыночная стоимость объекта оценки[2] – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. ДРУГИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Содержание права собственности:[3]

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

Определение понятия «недвижимость»:[4]

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

Государственная регистрация недвижимости[5]

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

5.4. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки»

2. Определение исходных условий оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки»

3. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

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

для актива или обязательства.

Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

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

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

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

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

(d) подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

4. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

5.5 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.

Цель оценки заключается в определении справедливой стоимости права собственности на объекты недвижимости, расположенные адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1.

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

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

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

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

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

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

Обременения, связанные с объектом оценки.

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

- собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать

свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;

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

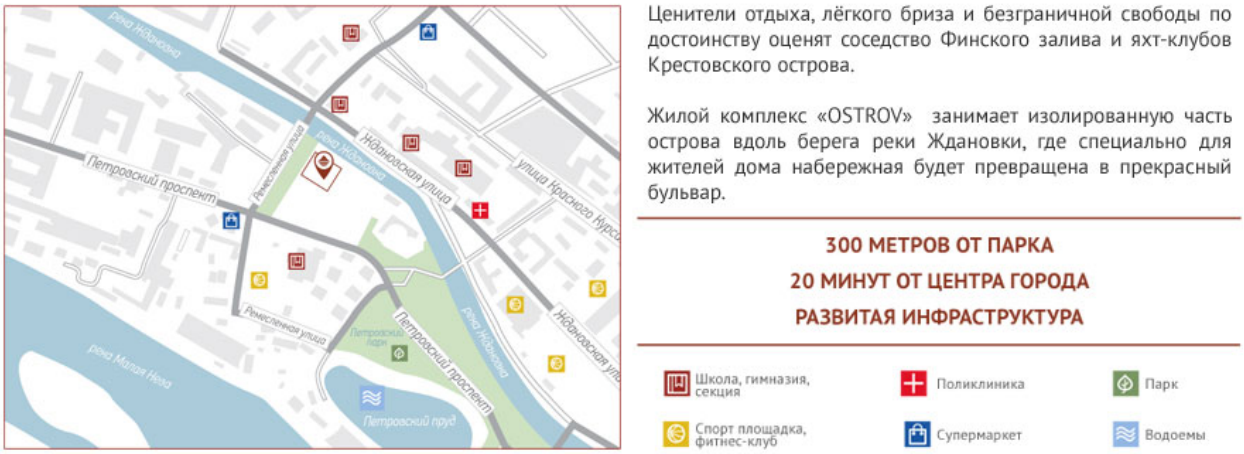
Таким образом, при проведении настоящей оценки стоимость объектов оценки определялась исходя из условия полного перехода прав собственности на объект при отчуждении последнего на открытом рынке.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

6.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Согласно Задания на оценку (Приложение №1 к Заданию на оценку № 315 от 16 ноября 2018 года к договору № 01/06 от 06.06.2005 г.) объектом оценки является жилые квартиры, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1.

6.2. КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ



6.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРВИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

ХАРАКТЕРИСТИКА ДОМА

Срок сдачи	III кв. 2017 года	Канализация	есть
Материал стен дома:	Кирпичный	Отопление	есть
Число этажей	9	Водоснабжение	есть
Лифт	есть	Наличие паркинга	есть
Мусоропровод	есть	Состояние подъезда	отличное
Электроосвещение	медная электропроводка	Окна	стеклопакеты

ХАРАКТЕРИСТИКА КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ

без настилки всех видов полов	
без приобретения и установки дверной столярки (кроме входной двери)	
без риобретения и установки сантехоборудования	
без трубныз разводок в кухне и санузлах	
без приобретения и оклейки стен обоями	
без малярных и штукатурных работ	
без электрических плит	
Установка:	
установлены оконне конструкции без подоконников и откосов	
установлена входная дверь	
произведена электрическая разводка с установкой розеток и выключателей	
установлены системы отопления Квартиры	
ввод ХВС и ГВС в Квартиру	
установлены стояки канализации	
отделка стен согласно проекта	

произведена цементно-песчаная стяжка полов
установлены квартирные счетчики ГВС (горячего водоснабжения) в МОП
установлены квартирные счетчики ХВС (холодного водоснабжения) в МОП
установлены квартирные счетчики электрической энергии

Инфраструктура и описание.

Инфраструктура жилого комплекса "Остров"

Жилой комплекс "OSTROV" расположен на Петровском острове, у самой воды, гармонично сочетая в себе все преимущества жизни рядом с деловым и культурным центром города. Деловые люди по достоинству оценят расположение жилого комплекса: всего несколько минут – и вы в самом сердце города. Развитая инфраструктура района, собственный детский сад, игровые площадки и близость школ придутся по душе семейным парам. Лучшие закаты города над Финским заливом, вид на великую Неву и город покорят сердца ценителей прекрасного.

Жилой комплекс "OSTROV" – это дом бизнес-класса, рассчитанный на 404 просторные квартиры от двух до пяти комнат. Большие окна и потолки высотой свыше 3 м создают радостное ощущение пространства, полного воздуха и света. Эксклюзивный дизайн и изысканность холлов, функциональная и продуманная инфраструктура дома создают атмосферу уюта и клубной приватности. Для удобства жильцов предусмотрен теплый подземный паркинг на 380 мест, в который можно спуститься на лифте прямо со своего этажа. Детский сад на 75 мест будет расположен на первом этаже комплекса.

Утренние пробежки вдоль набережной, водные виды спорта и неповторимый свежий бриз Финского залива. Покупка квартиры в жилом комплексе "OSTROV" – это возможность обустроить жизнь с уникальными условиями в одном из самых престижных районов Северной Столицы.

Жилой комплекс "OSTROV", новый проект бизнес-класса от компании «Строительный трест». Комплексный подход компании к строительству, от стадии проектирования до эксплуатации, позволил учесть все нюансы, и создать кирпичный дом, который отвечает всем современным требованиям надежности и безопасности. Архитектурно-планировочная композиция дома реализована таким образом, чтобы создать атмосферу уединения, ощущение особого пространства, где водное окружение Петровского острова подчеркивает элегантность и чистоту фасада. Квартиры в жилом комплексе "OSTROV" — это не просто квадратные метры, это новый стиль жизни.

Преимущества

Жилой комплекс "OSTROV" – это современное кирпичное 9–10-этажное здание бизнес-класса в Петроградском районе, обращенное фасадом к набережной реки Ждановки. В доме предусмотрены квартиры с открытыми террасами, с которых открывается восхитительный вид на городские панорамы.

Преимущества дома – это не только уникальная архитектура и эксклюзивные виды, это и:

Просторные квартиры

Высокие потолки (до 3,2 метра)

Эффектные планировки с террасами

Подземный паркинг на 380 мест

Собственный детский сад

Закрытый внутренний двор и пешеходный бульвар вдоль набережной

Источник информации: http://www.stroytrest.spb.ru/kvartiry-v-novostroikah/ostrov/?utm_source=yandex&utm_campaign=OSTROV_brend&utm_medium=cpc&utm_content=15617178#/&rf=518961438.1463991350754

6.4. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.

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

Петроградский район чрезвычайно разнообразен в структуре предложения. Здесь присутствует формирующаяся как элитная зона Островов, на Петроградской стороне также сформировались очень дорогие кварталы, с другой стороны, остается огромное количество ветхого жилья и коммунальных квартир. К тому же на Петроградской стороне особенно активно происходят преобразования на территориях, занятых промышленностью. Этот район - пока самый перспективный для вывода предприятий и жилого или коммерческого строительства: здесь есть пресловутая «историчность», по-прежнему привлекательная как для бизнеса, так и для жизни. Больше того, преобразования начались достаточно давно - настолько, что здесь уже приходит время следующей проблемы: соответствующей появляющемуся статусу инфраструктуры. Особенно это касается Островов.

Границы района

Граничит с районами:

Приморским – по оси реки Большая Невка;

Выборгским – по оси реки Большая Невка;

Василеостровским – по оси реки Малая Нева;

Центральным – по оси реки Нева.

Площадь

Площадь района – 2,4 тысячи га.

Население

Население района – 160 тысяч человек.

Транспорт

а) Станции метро:

Московско-Петроградская линия (2) – «Петроградская», «Горьковская»;

Правобережная линия (4) – «Чкаловская», «Спортивная», «Крестовский остров».

б) Основные транспортные магистрали: главными транспортными магистралями и основными торговыми улицами Петроградского района являются Каменноостровский и Большой проспекты. Второстепенные транспортные магистрали: Чкаловский проспект, Малый проспект.

Все острова, входящие в Петроградский район связывают между собой пятнадцать мостов.

в) Связь с другими районами города:

Петроградский – Василеостровский – через мосты Строителей (бывший Биржевой) и Тучков;

Петроградский – Приморский – через Ушаковский и 3-й Елагин мосты;

Петроградский – Выборгский – через мосты Сампсониевский, Гренадерский и новый Кантемировский;

Петроградский – Центральный – через Троицкий мост.

Экология района

Доля зеленых насаждений в общей площади района составляет 34,4%.

Загрязнение почв. Самое грязное место в районе – Петроградская набережная – весьма интенсивное загрязнение. Остальная часть района – «интенсивное» и « умеренное». На островах – «слабое».

Экологическая обстановка считается благоприятной для проживания, за исключением территории, расположенной к юго-востоку от стадиона "Динамо". Там показатели по NO2 , пылевому загрязнению и содержанию фенола в воздухе превышены, и составляют более 1,8 ПДК. Самая грязная воздушная среда в районе пересечения Каменноостровского проспекта и Большого проспекта, вокруг улицы Профессора Попова, вдоль проспекта Медиков.

По уровню шума – самые шумные: Каменноостровский проспект, Песочная набережная, проспект Медиков, Аптекарская и Петроградская набережные, Ждановская улица, Большой проспект, Большая пушкарская улица.

ВЫВОДЫ:

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

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

6.5. ВЫВОДЫ И ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ.

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

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

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

Развитие рынка недвижимости определяется:

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

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

7.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

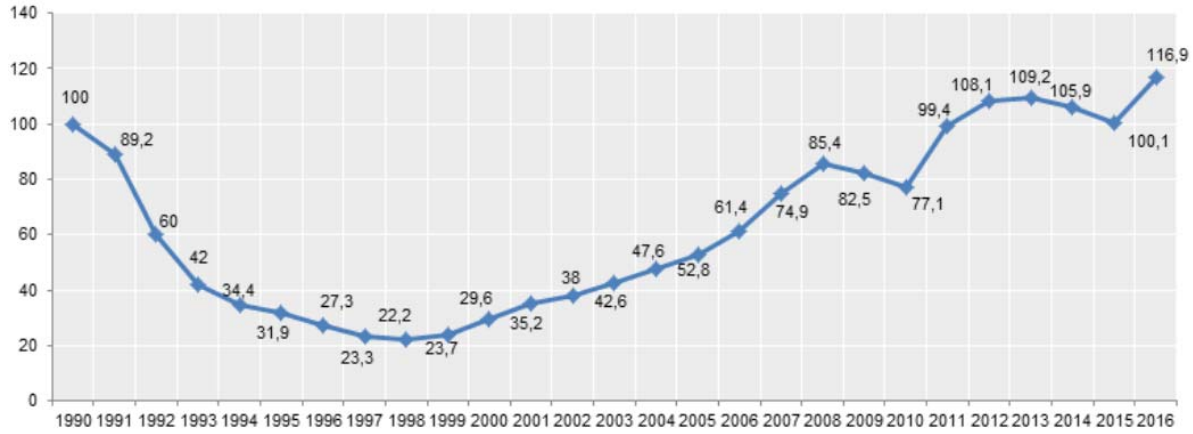
Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Недвижимость, по определению, связана с землёй, поэтому относится к региональному рынку недвижимости. Цена предложения и продажи на рынке определяются именно местными условиями (ценами объектов-аналогов, объёмом предложения, спросом, активностью рынка, уровнем доходов потенциальных покупателей, уровнем и перспективой развития региона и др.). Вместе с тем, все эти условия зависят от состояния экономики страны и государственной политики в целом. Политика и экономика неразрывно связаны. Слабая политика ведёт к падению экономики и распаду страны. Сильная политика, сильное руководство ведут к сильной экономике: государство обеспечивает благоприятные межгосударственные внешние условия, формирует и совершенствует отраслевую структуру экономики, создаёт и поддерживает условия развития предприятий, организаций и домашних хозяйств, обеспечивая рост доходов бизнеса и населения, улучшая демографические условия, развивая кадровый потенциал, повышая благосостояние народа.

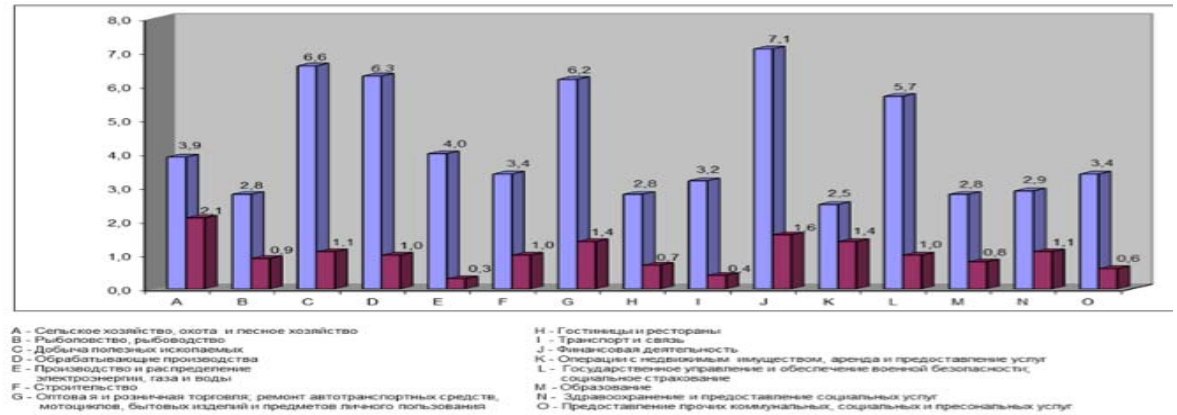
Анализ и прогноз политики и экономики требует рассмотрения их в динамике за период в несколько лет, чтобы выявить определённый тренд.

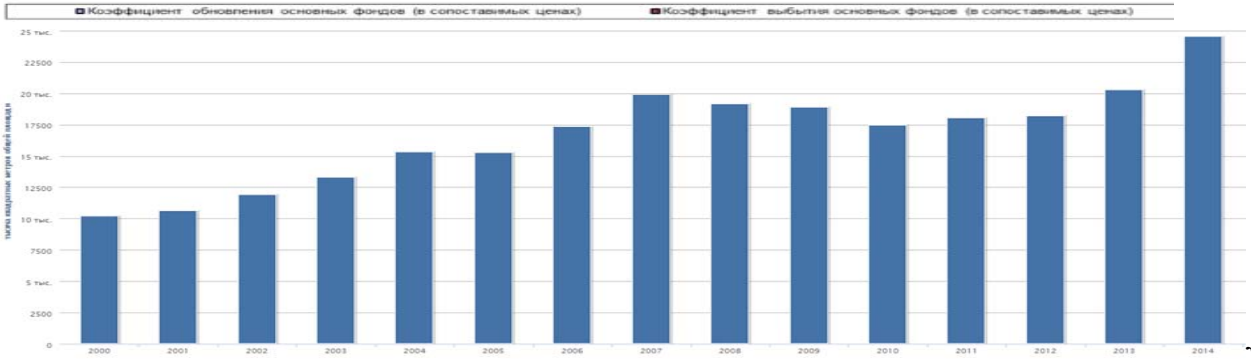
Изменение общественно-политического устройства России, ликвидация планово-распределительной системы хозяйствования и приватизация государственной собственности, проведённые в стране в 1990 - 1999 гг., привели к разрыву хозяйственных связей между всеми предприятиями, резкому падению производства всех отраслей экономики и катастрофическому ухудшению положения большинства населения. Но, начиная с 2000 года, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины удалось стабилизировать экономику и финансы, реформировать социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения и повысить конкурентоспособность страны в мировом разделении труда. Благоприятные условия для развития привели к росту производства всех отраслей экономики. Стабилизировался спрос не только на продукты питания и бытовые товары, но и на продукцию производственного назначения. Внешний долг государства с 158,7 млрд.долл. в 2000 году снижен до 50,6 млрд. долл. в 2018 году. Высокими темпами развивалось капитальное строительство, обновлялись основные фонды, крупные города обросли «лесом» строительных кранов, машин и механизмов.

Ввод в действие основных фондов (в % к 1990 году в сопоставимых ценах):



Обновление основных фондов предприятий и организаций (производственных зданий и сооружений, парка оборудования и техники) в 2015 г. (в сопоставимых ценах, %):





Жилищное строительство 2000-2015гг. (тыс. кв.м. общей площади):

Учитывая модернизированную за этот период оборону и сохранившуюся ядерную мощь России, такое развитие и усиление страны нарушает иерархический миропорядок, создаваемый США после распада Советского Союза. За последние 30 лет Соединённые Штаты с целью сохранения экономического превосходства, основа которого – полное военно-политическое подчинение остального мира, перекроили «под себя» всю Юго-Восточную Европу и Прибалтийские страны, разрушили независимые, стабильные и процветающие государства: Югославию, Ирак, Ливию, создали множество военных баз по всему миру.

Политическое руководство России при поддержке со стороны значительного большинства населения, что подтвердили президентские выборы 18 марта, выбрало путь независимости государства и экономического развития в интересах собственной страны. Поэтому усиливающаяся Россия стала для Запада главным препятствием сохранения мирового господства и это препятствие США стремится устранить любыми средствами: экономическими, политическими, военными. Только Россия не позволила США уничтожить законное правительство в Сирии, Россия защитила от украинских нацистов русское население Украины в Крыму и в Донбассе, Россия не позволила США расправиться с Ираном, только Россия фактически является опорой для Китая и КНДР в их самостоятельности и независимости от США, поскольку только Россия потенциально может гарантированно уничтожить США и их главных союзников в случае их агрессии. Поэтому возникло небывалое экономическое и политическое напряжение вокруг нашей страны. Это остро проявилось в событиях на Украине и в Сирии, в провокациях западных спецслужб с химическим оружием и отравлением бывших российских граждан, в размещении военных баз НАТО в приграничных к России странах, в санкциях против российских компаний и политических деятелей, в многочисленных попытках Запада дискредитации и международной изоляции России через подконтрольные международные организации и СМИ. Цель - сохранение мирового лидерства, полный контроль международных финансов, привлечение и использование передового международного бизнеса и инвестиций, прогрессивных технологий, интеллектуальных ресурсов, получение и сохранение максимальных доходов правящей элиты.

Вместе с тем, несмотря на беспрецедентные действия по международной изоляции России, несмотря на демонстрацию США своей военной мощи во всех значимых регионах мира, многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международных законов и большие экономические перспективы сотрудничества. Как результат, внешнеторговый оборот России (по данным Таможенной службы) вырос в 2017 по сравнению с 2016 годом на 24,8%, а в 1 кв. 2018г. к 1 кв. 2017г. на 22,1%. При этом, высокое положительное сальдо торгового баланса по итогам 2017г.

в сумме 130,3 млрд. долл. (+22,3% к обороту) и в 1 кв. 2018г. в сумме 48,4 млрд. долл. (+30,1% к обороту) обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Напротив, в разрез интересам США на фоне обострения развязанных Западом конфликтов на Ближнем Востоке цены на нефть вновь начали стабильный рост. В итоге экспорт российской нефти вырос в первом квартале 2018 года на 21,2%, до $ 28,2 млрд. при снижении физического объёма на 1,5%. Доходы "Газпрома" от экспорта газа в январе-марте 2018 года выросли на 29,3% по сравнению 1 кв. 2017 года и составили $12,4 млрд.

Даже в условиях мощного внешнего противодействия в России полным ходом идёт развитие инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути. Реализация этих проектов усиливает значение России в мире, что несомненно отразится и на экономике, и на доходах, и на рынке недвижимости.

Основные экономические показатели Российской Федерации

	апрель 2018г.	Янв-апр 2018г. в % к янв-апр 2017г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	9203,21)	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,4
Индекс промышленного производства4)		101,8
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	308,3	102,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	463,5	103,1
в том числе железнодорожного транспорта	215,6	104,8
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	140,2	99,2
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2447,1	102,2
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	754,2	101,9
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	58,85)	121,58)
в том числе: экспорт товаров	36,9	122,9
импорт товаров	21,9	119,1
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2302,0	
Индекс потребительских цен		102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров4)		105,8
Реальные располагаемые денежные доходы10)		103,811)
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, рублей:		
- номинальная	4355010)	112,110)
- реальная		109,610)
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,7	91,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8	86,3

красным – отрицательная, зеленым – положительная динамика

ВВП по паритету покупательной способности в 2017г. в текущих ценах составил 3749,3 млрд. долл. США (+3% по сравнению с 2016г.(3640,3)).

ВВП на душу населения по ППС в текущих ценах в 2017 г. составил 25533 долл. США (+2,9% по сравнению с 2016г. (24819)).

За январь-апрель 2018г. реализовано продукции всеми организациями на 14484,7 млрд.руб. в действующих ценах (+11,2% по сравн. с аналогичным периодом 2017г.). Рост наблюдается по всем

основным отраслям. Значительно растут важнейшие для экономики отрасли: сельское хозяйство (+7,5%), добыча полезных ископаемых (+16,2%), обрабатывающие производства (+13,5%). Из них импортозамещающие производства: комбайнов, текстиля, одежды, бульдозеров, грузовых и легковых автомобилей, автобусов, а также продукции металлургии (+17,9%), деревообработки (+15,9%), химической (+9,1%) и нефтепродуктов (+23,9%), пластмасс (+9%), автотранспортных средств (+19,9%), электрооборудования (+10,2%). Особенно важен рост производства станков, сельскохозяйственных машин и оборудования, электрооборудования, пластмасс, удобрений. Отмечается рост оптовой, розничной торговли и услуг по ремонту автотранспортных средств ((+10,3%), услуг гостиниц и общественного питания (+11%), услуг информации и связи (+15,4%), компьютерного программного обеспечения (+34%), операций с недвижимостью (+7,9%), научные исследования и разработки (+28,1%).



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Сохраняется высокий спрос на машиностроительную продукцию инвестиционного назначения. Продолжается активный рост инвестиционного импорта из стран дальнего зарубежья (+35,3 % г/г в феврале после +23,3 % г/г в январе и +26,2 % г/г в 4кв17). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в начале текущего года ускорился – до +17,1% г/г в январе и +14,6 % в феврале с +8,8 % г/г в 4кв17г.

Инвестиции в основной капитал за 1 кв.2018г. составили 2302 млрд руб. (+3,6%).

В строительстве. В январе-апреле 2018г. введено 20,2 млн.кв.м. жилых помещений (+16,7% по сравн с янв-апр 2017г.). Объем СМР составил 1665,3 млрд.руб. (-2,5% на фоне снижения цен реализации). Вместе с тем, растет среднемесячная обеспеченность строительных организаций подрядами: в 2017г. обеспеченность была на 2,3 месяца, в 2018 – на 2,9 месяца. Доля индивидуального домостроения в общей площади завершенного строительством жилья составила: в целом по России – 41,6%;

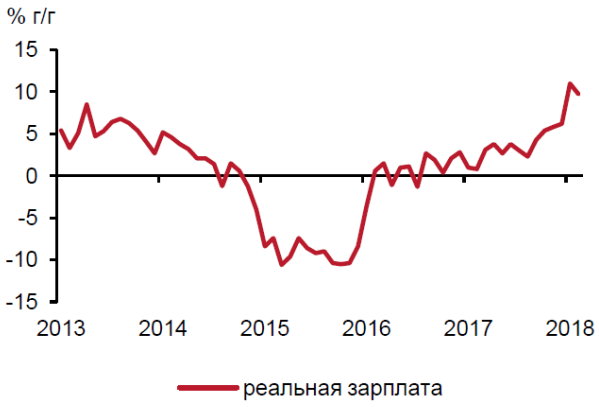
Динамика ввода в действие жилых домов[1)]

в % к среднемесячному значению 2015г.



1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "DEMETRA 2.2" При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Инфляция по итогам мая 2018 г. к маю 2017 г. составила +2,4%.

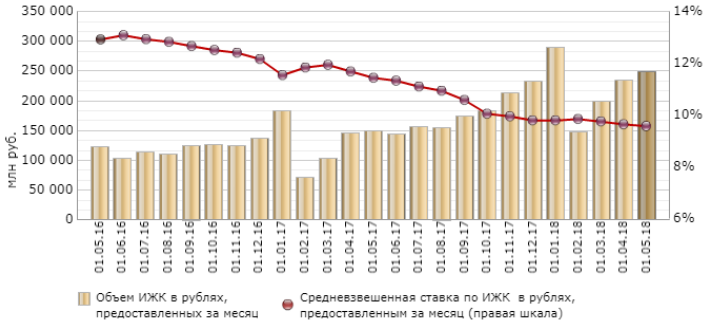


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Реальные располагаемые денежные доходы населения в январе-апреле 2018 возросли (к январю-апрелю 2017г.) на +3,8%. Реальная среднемесячная зарплата в январе-апреле +9,6% к 2017г.

Привлечённые банками средства организаций и физ. лиц (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.05.2018 г. составили 55,1 трлн. руб. (+9,1%).

Объём предоставленных кредитов в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.05.2018 года: организациям и предпринимателям – 13,3 трлн. руб. (+18,7% по сравнению с 01.05.2017г.), физическим лицам - 3,5 трлн. руб. (+40%), из них ипотечных жилищных кредитов:



По состоянию на	01.05.18
Годовой темп прироста, %	Количество, ед.
66,7	125 313
Средневзвешенный срок, мес.	Средневзвешенная ставка, %
192,0	9,57

Общая задолженность по ИЖК – 5,5 трлн.руб. из них просроченная - 57,2 млрд.руб. (1,0%).

Ключевая ставка, установленная ЦБ России с 26.03.2018г., составляет 7,25% годовых.

Международные резервы Российской Федерации на 25.05.2018 возросли до 457,2 млрд долл. США (+12,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Государственные целевые программы. На 01.12.2017 года в России реализуется 41 государственная программа по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития по блокам: новое качество жизни – 6961,7 млрд. руб., инновационное развитие и модернизация экономики – 1835,8 млрд. руб., эффективное государство – 1632,4 млрд. руб., сбалансированное региональное развитие – 879 млрд. руб.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Сильное государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги, а также льготы для бизнеса и инвестиций являются благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики.

Из приведённых статистических данных видим, что рост ВВП оказался ниже прогнозного и составил лишь 1,5%. «Потянули» вниз: недостаточное восстановление объёмов строительства и производства стройматериалов (кирпича, бетонных изделий, фанеры, стекла и др.), а также другие отрасли, «пострадавшие» от резкого падения потребительского спроса (винодельческая, пивоваренная, производства сигарет). Однако, все ключевые экономические показатели России показывают динамику опережающего роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики, снижается зависимость бюджета от мировых цен нефти. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Восстанавливается спрос (рост торгового товарооборота), что ведёт к дальнейшему росту всех отраслей экономики и доходов бизнеса и населения.

Учитывая исторически сложившуюся высокую долю добывающих отраслей в российской экономике, учитывая, что структурная реформа и импортозамещение - процессы длительные, в условиях усилившегося внешнеполитического давления со стороны Запада экономика в течение ближайших лет сохранит внешние риски и определённые структурные проблемы. Вместе с тем, нужно учесть, что высокая доля производственного сектора в ВВП России (порядка 40%) (по сравнению с 20-30% в западных странах) является основой для высоких темпов развития в следующие годы. Положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – 2018 гг. и опережающие темпы роста ключевых отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и поддержка, позволяют надеяться на дальнейший экономический рост ВВП в размере 2-2,3 % за 2018 год. Девальвация рубля 2014-2015 гг. создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Российские компании и их западные деловые партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в России. При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 4-5% к 2020 году. Этому способствует и сложившийся тренд роста мировых цен на энергоресурсы и сырье, а также - гарантирующие экономическую стабильность золотовалютные резервы страны.

Главным фактором, сдерживающим экономический рост, является нарастающие действия правящих кругов США и Великобритании (после провалившихся попыток военного давления) по изоляции и «демонизации» России. Это отрицательно влияет, прежде всего, на потребительскую активность населения и деловую активность бизнеса. Однако в современных условиях коммуникаций реальная международная изоляция России невозможна, поскольку в условиях военного паритета Запада и России экономическая выгода работы с Россией других стран и компаний Европы, Азии, Африки и Латинской Америки преобладает над политическими интересами узкого круга мировой элиты, над дезинформацией подконтрольных им СМИ. Напротив, попытки бездоказательного очернения, экономической и политической блокады России с целью устрашения остальных стран и нарушение международных норм, вероятно, ведут к потере авторитета самих США и Великобритании.

В Петербургском экономическом форуме 24-26 мая 2018 года приняли участие 17 тысяч человек из 143 стран. Самой многочисленной была делегация США (более 550 человек), на втором месте — японцы и французы. Подписано 550 (только открытых) соглашений и контрактов на общую сумму 2,365 трлн.руб. (более 37,5 млрд.долл.). Предстоящее в июне-июле 2018 года проведение мирового футбольного первенства в одиннадцати городах России ещё больше продемонстрирует открытость страны миру и готовность к широкому сотрудничеству и взаимодействию.

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего нормального развития. Показательно увеличение объёмов жилищного кредитования, чему содействуют и государственные программы.

Перспектива видится в следующих направлениях:

Учитывая высокую долю ветхого и аварийного жилья в жилом фонде и продолжающуюся урбанизацию, стабильным спросом будут пользоваться качественное жилье эконом-класса, а также объекты в перспективных экономически развитых районах. По мере общеэкономического роста будут востребованы высококачественные многокомнатные квартиры большой площади.

По-прежнему перспективно и «раскручено» загородное жилье с хорошей транспортной доступностью в экономически активных регионах и районах, особенно с климатически-, эстетически- и экологически благоприятными характеристиками местоположения.

В экономически активных и перспективных городах сохранится тренд на развитие инвестиционного и арендного бизнеса. Тот, у кого есть свободные деньги, приобретает перспективную высоколиквидную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях. Тем самым, аккумулируется определённая доля рынка на перспективу, когда усилится общеэкономический рост, увеличатся доходы и возрастёт спрос на недвижимость, что скомпенсирует недостаток предложения и дефицит строительных мощностей.

В направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильём на душу населения у нас в перспективе будет стремиться к 40 кв.м./чел. (сейчас у нас 24,4 кв.м./чел.), а доля съёмного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %). Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии обеспеченность жильём 42,9 кв.м./чел. и доля съёмного жилья 46,6 %, в Финляндии 25,7 кв.м./чел. и 41,8 % (на 2000 г.), в Швеции - 45,2 кв.м./чел и 30,4 %, в Великобритании – 44 кв.м./чел. и 30,8 %.

По мере роста экономики восстанавливается спрос и на коммерческую недвижимость. Возрастает потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в энергоэффективных производственных, складских, офисных и торговых зданиях новых форматов.

С целью совершенствования функциональных параметров существующих зданий будут широко развиваться программы их реконструкции в направлениях: энергосбережения, повышения комфорта, улучшения архитектурных форм и стилей.

Современные возможности науки и техники позволяют создавать строительные материалы и конструкции с новыми качественными характеристиками, совершенствовать строительные технологии, интенсифицировать строительство.

Развитие рынка недвижимости требует развития и реконструкции инженерной инфраструктуры поселений новых качественных стандартов: электрических линий, водных, канализационных и газовых магистралей, развития очистных сооружений, развития дорожной сети.

Современные виртуальные и информационные технологии революционно ускоряют всю строительную отрасль, а технические и технологические возможности современного строительного проектирования и производства позволяют создавать новые архитектурные формы и ансамбли, которые улучшат облик городов и других поселений.

В землепользовании также продолжится процесс упорядочения: приватизация участков и фиксация границ (межевание), контроль использования по целевому назначению и совершенствование законодательства и налогообложения.

Источники информации:

http://www.gks.ru/, http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-04-2018.pdf, http://www.gks.ru/bgd/free/b04_03/Isswww.exe/Stg/d03/20.htm,

http://www.cbr.ru/,

http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc/1804016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc

https://news.yandex.ru/quotes/1006.html.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.06.2018 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

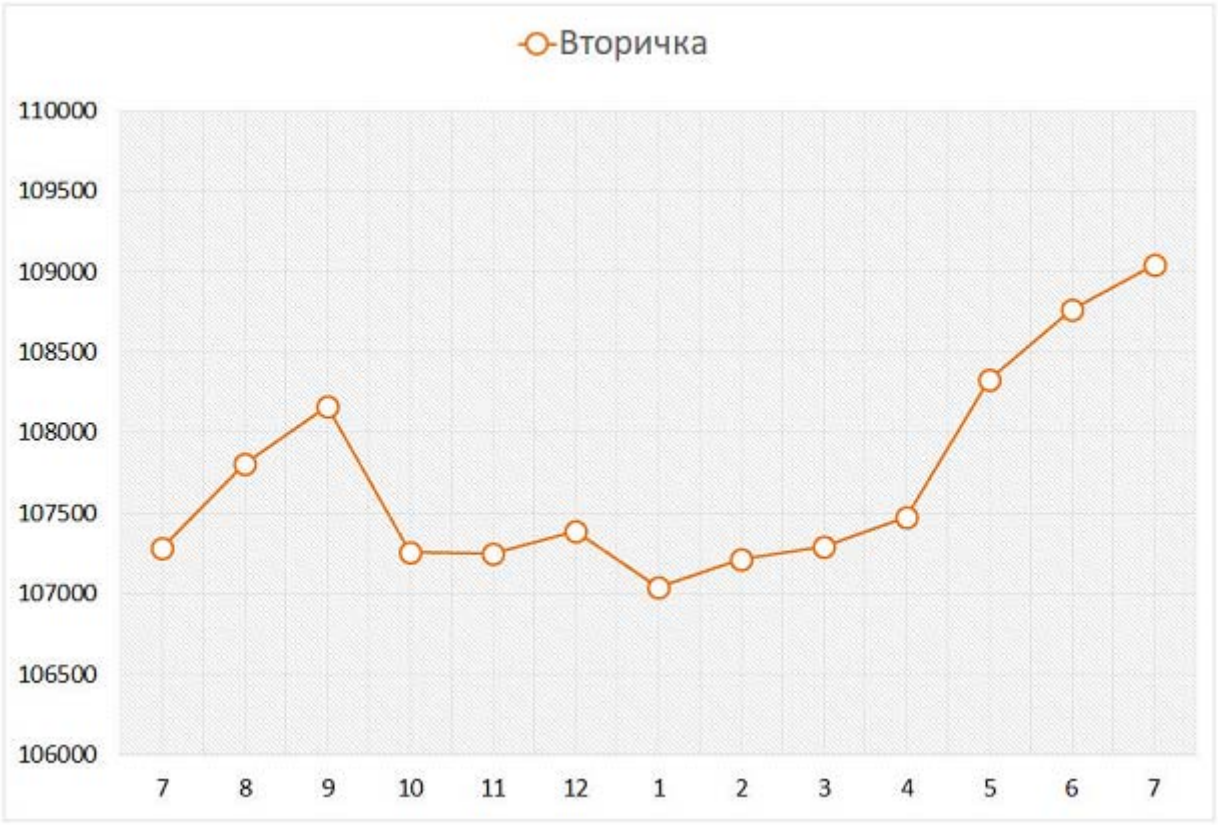
7.2 СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Средние цены и на первичном рынке жилья Петербурга сегмента масс-маркет, и на вторичном за июль 2018 года показали одинаковый рост, прибавив 0,24% и 0,26% соответственно, подсчитали аналитики «Бюллетеня недвижимости».

По итогам июля средняя цена предложения на вторичном рынке увеличилась на 279 рублей за кв. м.

Средняя цена предложения в конце месяца составляла 4,3 млн рублей на студии и однокомнатные квартиры, 6,5 млн рублей – на двухкомнатные квартиры, 8,9 млн рублей – на трехкомнатные.

Динамика средней цены предложения на вторичном рынке Петербурге, руб./кв. м



На первичном рынке стоимость квадратного метра выросла на 245 рублей.

Средняя цена предложения в массовом сегменте на однокомнатные квартиры составила 3,8 млн рублей, на двухкомнатные – 6,5 млн рублей, на трехкомнатные – 9,5 млн рублей.

Динамика средней цены предложения на первичном рынке Петербурге, руб./кв. м



https://www.restate.ru/material/srednie-ceny-na-zhile-vyrosli-za-iyul-na-chetvert-procenta-168017.html

Россияне стали подходить к выбору квартиры и застройщика более осознанно: с прошлого года сократились доли тех, кто не мог определить для себя критерии выбора квартиры (17% в 2017 г., 2% в 2018 г.) и застройщика (33% в 2017 г., 4% в 2018 г.), говорится в сообщении.

По сравнению с опросом прошлого года почти в два раза увеличилось количество респондентов, признающих важность репутации – с 35% до 62%. Кроме репутации застройщика, для покупателей очень важны сданные объекты (44%) и лицензия (43%). «Адекватные» цены застройщика (27%) и рекомендации друзей и близких (26%) также играют большую роль.

Наименее существенной характеристикой застройщика для россиян оказалась возможность следить за ходом строительства онлайн (9%).

Главные критерии при выборе застройщика, % опрошенных

	2017	2018
Репутация	35	62
Сданные объекты	26	44
Рекомендации друзей/ близких	19	26
Лицензия	9	43
Наблюдение онлайн за ходом строительства	7	9
Самофинансирование	4	11
Большие объемы строительства	3	16
Ипотека от крупных банков	2	14
Адекватная цена	1	27
Затрудняюсь ответить	33	4
Другое	4	1

Выбирая конкретный объект, покупатели все чаще интересуются ценой: если в прошлом году о важности этого критерий заявляли 58% опрошенных, сейчас их стало уже 74%. Второй по значимости критерий – расположение квартиры, этот показатель также вырос. Кроме того, выросло значение социальной инфраструктуры.

А вот значение экологии локации – наименее важный критерий для опрошенных.

Главные критерии при выборе объекта, % опрошенных (названы по три критерия)

	2017	2018
Цена	58	74
Расположение	40	53
Планировка квартиры/ дома	32	28
Инфраструктура	21	37
Качество постройки	11	26
Доступность ипотеки	8	21
Готовность к заселению	7	19
Экология	6	5
Затрудняюсь ответить	17	2

Такие «фундаментальные» параметры выбора, как стоимость, расположение и наличие инфраструктуры укрепили свои позиции, что вполне объяснимо. Повышение важности параметров, которые предъявляют покупатели к недвижимости, говорит о пока медленном, но качественном переходе на более высокий уровень рыночных отношений и уровня жизни населения в целом, указано в сообщении.

https://www.restate.ru/material/nafi-reputaciya-zastroyshhika-vse-vazhnee-pri-vybore-kvartiry-168016.html

За первую половину 2018 года рост ипотечного кредитования составил 57% в количественном и 69% в денежном выражении относительно первой половины прошлого года. Всего выдано 663,4 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 1 310 млрд рублей.

Исходя из данных соцопросов, около 25 млн российских семей хотят улучшить жилищные условия, причем 80% предпочитают квартиру в новостройке. Однако 78% сделок по итогам прошлого года пришлись на объекты вторичного рынка – квартир в новостройках не хватает для всех желающих.

Кроме того, покупатели не желают брать на себя риски первичного рынка, а потому по-прежнему предпочитают сделки со вторичным жильем.

Соответственно, в структуре ипотечных сделок на первичный рынок приходится не более четверти. При этом доля сделок с участием ипотечных займов на вторичном рынке обычно составляет 20-30%, но по итогам полугодия она оценивается в 44%.

Доля сделок в новостройках в течение нескольких лет достигает 50%. По итогам полугодия аналитики отмечают «исторический максимум» ипотечных сделок у крупных застройщиков: в ГК ПИК – 65%, в Группе ЛСР – 52%.

	2016	2017	2018
Количество выданных ипотечных кредитов	**856,6**	1086,9	663,4
в т.ч. на первичном рынке жилья, млрд руб.	305,9	312,2	166,8
Объем выдачи ипотечных кредитов, млрд руб.	**1473,5**	2022	**1310**
в т.ч. на первичном рынке жилья, млрд руб.	570,8	661	382,7
Доля ипотеки, выдаваемой на приобретение жилья в новостройках, %	**39%**	**33%**	**29%**
Количество зарегистрированных ДДУ, тыс.	620,4	632	309
ДДУ, заключенных с ипотекой	305,6	312,2	166,8
Доля новостроек, продаваемых с ипотекой, %	**49%**	**49%**	**54%**
Сделки на вторичном рынке жилья, тыс. шт.	2241,6	2231,7	983,8
Сделки на вторичном рынке жилья с ипотекой, тыс. шт.	550,8	694,8	432,1
Доля квартир на вторичном рынке, продаваемых с ипотекой, %	**25%**	**31%**	**44%**

https://www.restate.ru/material/na-odnu-ipotechnuyu-sdelku-v-novostroyke-prihodyatsya-trichetyre-na-vtorichnom-rynke-168116.html

Совет директоров Банка России решил повысить ключевую ставку на 0,25 п.п., до 7,5% годовых, сообщает пресс-служба банка. Основная причина – существенное усиление проинфляционных рисков. По мнению экспертов, вслед за ключевой в рост пойдут ипотечные ставки – прогнозируется рост на 0,5%.

Регулятор принял ожидаемое решение. В начале сентября глава ЦБ Эльвира Набиуллина заявила о возможном повышении ставок из-за роста инфляционных рисков, ослабления рубля и возможного влияния санкций против России. «Сейчас немного факторов, которые говорили бы за снижение ставки. Есть значительное число факторов, которые говорят о сохранении ставки, и появились некоторые факторы, которые позволяют положить на стол и вопрос о возможном повышении ставки», - пояснила тогда Набиуллина.

Очевидным продолжением повышение ключевой ставки станет увеличение ставок по ипотечным займам. Уже в июле регулятор зафиксировал рост средневзвешенной ставки по ипотечным займам – впервые за семь месяцев. Если в июне средневзвешенная ставка составляла 9,48% годовых, то в июле она поднялась до 9,57%.

К началу сентября ипотечные ставки в Райффайзенбанке уже поднялись на 1 п.п., до 10,25-10,49% годовых. Некоторые опрошенные СМИ банки также не исключали повышения ставок.

Глава Сбербанка Герман Греф два дня назад объявил о решении банка повысить ставки по ипотечным и потребительским кредитам.

Однако генеральный директор Дом.РФ Александр Плутник попытался успокоить рынок. По его словам, сейчас ресурс для дальнейшего снижения ставок исчерпан, но это – временное явление: «Ипотека сейчас развивается лучше, чем любая другая сфера кредитования. Думаю, что в моменте, правда, возможности для снижения ставок нет, как бы не пошел обратный процесс на короткое время — фондирование дорожает. Но процесс временный, мы в этом уверены. В долгосрочной перспективе мы видим, что ипотечные ставки будут снижаться».

https://www.restate.ru/material/ipotechnye-stavki-vyrastut-na-0-5-168201.html

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

Правомочность:

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

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

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

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

9. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(a) методы оценки по приведенной стоимости;

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

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

Выводы:

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

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

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

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

10.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где k – количество аналогов,

Со – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

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

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

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

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

где Цi – цена i-го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,
Δцij – корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору.

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

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

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Назначение	1 ком. кв.	1 ком. кв.	2 ком. кв.
2	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение
3	Время прод./предл.	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2018 г.
4	Права собственности	строящийся дом	строящийся дом	строящийся дом
5	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
6	Местоположение (район)	Петроградский	Петроградский	Петроградский
7	Адрес	ЖК Остров	ЖК Остров	ЖК Остров
8	Привлекательность местоположен.	высокая	высокая	высокая
9	Транспортная доступность	средняя	средняя	средняя
10	Год постройки	III кв. 17	III кв. 17	III кв. 17
11	Материалы стен дома	Кирпич	Кирпич	Кирпич
12	Этаж/этажность	2/9	2/9	3/9
13	Площадь общая, кв.м.	57,0	64,2	65,1
14	Площадь кухни, кв.м.	9,7	9,7	4,4
15	Тип планировки	стандартная	стандартная	стандартная
16	Балкон/лоджия	нет данных	нет данных	нет данных
17	Отделка квартиры	без отделки	без отделки	без отделки
18	Состояние квартиры	строящийся дом	строящийся дом	строящийся дом
19	Санузел	Р	Р	Р
20	Цена, руб.	10 288 000	11 588 000	12 076 000
21	Цена за 1 кв.м., руб.	180 491	180 498	185 499
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.	180 491	180 498	185 499
2	Перевод цены предложения в цену сделки,%	0,0	0,0	0,0
3	Скорректированная цена, 1 кв.м. (01+(02/100)), руб.	180 491	180 498	185 499
4	Время прод./предл., %	0,0	0,0	0,0
5	Скорректированная цена, 1 кв.м. (03+(04/100)), руб.	180 491	180 498	185 499
6	Имущественные права	0,0	0,0	0,0
7	Скорректированная цена, 1 кв.м. (05+(06/100)), руб.	180 491	180 498	185 499
8	Условия финансирования	0,0	0,0	0,0
9	Скорректированная цена, 1 кв.м. (07+(08/100)), руб.	180 491	180 498	185 499
10	Местоположение (коэф.)	0,00	0,00	0,00
11	Скорректированная цена, 1 кв.м. (09x(10/100)), руб.	180 491	180 498	185 499
12	Транспортная доступность	0,00	0,00	0,00

	(коэф.)			
13	Скорректированная цена, 1 кв.м. (11+(12/100), руб.	180 491	180 498	185 499
14	Материалы стен дома, %	0,0	0,0	0,0
15	Скорректированная цена, 1 кв.м. (13+(14/100)), руб.	180 491	180 498	185 499
16	Этаж, %	0,0	0,0	0,0
17	Скорректированная цена, 1 кв.м. (15+(16/100)), руб.	180 491	180 498	185 499
18	Площадь, %	0,0	0,0	0,0
19	Скорректированная цена, 1 кв.м. (17+(18/100)), руб.	180 491	180 498	185 499
20	Планировка, %	0,0	0,0	0,0
21	Скорректированная цена, 1 кв.м. (21+(22/100)), руб.	180 491	180 498	185 499
22	Балкон/лоджия, %	0,0	0,0	0,0
23	Скорректированная цена, 1 кв.м. (23+(24/100)), руб.	180 491	180 498	185 499
24	Отделка, %	0,0	0,0	0,0
25	Скорректированная цена, 1 кв.м. (25+(26/100)), руб.	180 491	180 498	185 499
26	Состояние, %	0,0	0,0	0,0
27	Скорректированная цена, 1 кв.м. (27+(28/100)), руб.	180 491	180 498	185 499
28	Срок сдачи, %	0,0	0,0	0,0
29	Скорректированная цена, 1 кв.м. (29+(30/100)), руб.	180 491	180 498	185 499
30	Суммарная корректировка (35/1)	1,000	1,000	1,000
31	Вес	3	2	1
32	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб.	**181 328**		

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

Корректировка на транспортную доступность

Расположенные в Петроградском 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
Все объекты-аналоги имеют одинаковый срок сдачи, введение корректировки не требуется

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

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

181 328 x 77,40 = 14 034 800 руб.

округленно:

14 034 000

Расчеты проводились на примере квартиры № 302, расчеты для остальных объектов выполнены аналогично

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

№ п/п	Адрес объекта	Количество комнат	Этаж	Общая площадь	Сравнительный подход, руб.
1	г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 302	2	5	77,4	14 034 800
2	г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 81	2	3	75,1	13 617 800
3	г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 87	2	4	75,2	13 635 900
4	г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 110	3	8	84,5	15 103 400
	ИТОГО:				**56 391 900**

10.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Определение восстановительной стоимости

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

Стоимость единицы измерения (1 кв.м.) оцениваемого объекта составит: **108404 р**

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

№ п/п	Наименование коэффициента	Имеет (+) / не имеет (-)	К
ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА			

1	СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА		1,05
	а) социальные услуги удалены	-	
	б) частичные присутствие	-	
	в) присутствие всех социальных услуг	+	
2	УДАЛЕННОСТЬ ОТ ЦЕНТРА		1,05
	а) удаленные от центра районы	-	
	б) районы, примыкающие к центру	+	
	в) центр	-	
3	ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ		1,05
	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		1,05
	а) далее 500	-	
	б) в пределах 500	-	
	в) в пределах 100	+	
5	ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА		1,05
	а) загазованность выше нормы	-	
	б) загазованность в норме	+	
6	ШУМОВОЙ МЕШОК		1,03
	а) выше уровня ПДУ	-	
	б) в пределах нормы ПДУ	+	
7	АВТОСТОЯНКА		1,03
	а) цоколь	-	
	б) паркинг	+	
ХАРАКТЕРИСТИКА ДОМА			
8	ГОД ПОСТРОЙКИ, лет		1,03
	а) более 25	-	
	б) 15-25	-	
	в) 10-15	-	
	г) 5-10	-	
	д) 5	-	
	е) на момент оценки	+	
9	МАТЕРИАЛ СТЕН		1,03
	а) панельный (крупноблочный)	-	
	б) кирпич	+	
10	СЕРИЯ ДОМА		1,05
	а) "хрущевка"	-	
	б) улучшенная	+	
	в) обычная	-	
11	ПЛОЩАДЬ КУХНИ		1,05
	а) до 8 м	-	
	б) более 8 м	+	
12	ОТОПЛЕНИЕ		1,00
	а) центральное	+	
	б) индивидуальное	-	
13	ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ		1,00
	а) центральное	+	
	б) титан	-	
	в) колонка	-	
	г) центральное и колонка	-	

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

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

	в) низкая	-	
28	СОСТОЯНИЕ КВАРТИРЫ		1,00
	а) новая	+	
	б) хорошее	-	
	в) требуется косметический ремонт	-	
	г) требуется капитальный ремонт	-	
29	ОТДЕЛКА КВАРТИРЫ		1,00
	а) без отделки	+	
	б) чистовая отделка	-	
		Итоговый коэффициент	1,74

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

108404 x 1,74 = 188 187 руб.

Полная восстановительная стоимость оцениваемого объекта составит:

188 187 x 77,4 = **14 565 700 руб.**

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

Величина физического износа рассчитывается по следующей формуле:

$$Фзд = (\sum_{i=1}^{n} Фкi * Li),$$

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

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

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

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта с учетом износов составит:

14 565 700,00 x (1 - 0 / 100) = 14 565 700 руб. (без учета НДС)

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

14 566 000

Расчеты проводились на примере квартиры № 302, расчеты для остальных объектов выполнены аналогично

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

№ п/п	Адрес объекта	Количество комнат	Этаж	Общая площадь	Затратный подход, руб.
1	г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 302	2	5	77,4	14 566 000
2	г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 81	2	3	75,1	13 382 200
3	г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 87	2	4	75,2	13 363 900
4	г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 110	3	8	84,5	16 097 100

	ИТОГО:				**57 409 200**

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

Сравнительный подход

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

Затратный подход

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

Доходный подход

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

Согласование результатов расчета

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

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

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

На основании вышеизложенного, при согласовании полученных результатов оценки подходам были присвоены весовые коэффициенты. В качестве 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**

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

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

№ п/п	Адрес объекта	Количество комнат	Этаж	Общая площадь	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 302	2	5	77,4	14 566 000	14 034 800	14 300 000
2	г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 81	2	3	75,1	13 382 200	13 617 800	13 500 000
3	г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 87	2	4	75,2	13 363 900	13 635 900	13 500 000
4	г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 110	3	8	84,5	16 097 100	15 103 400	15 600 000
	Весовой коэффициент				0,5	0,5	
	ИТОГО:				**57 409 200**	**56 391 900**	**56 900 000**

12. СЕРТИФИКАТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

Справедливая стоимость объектов недвижимости
на дату проведения оценки 16 ноября 2018 года
(без учета налога на добавленную стоимость – НДС) составляет:

№ п/п	Адрес объекта	Количество комнат	Этаж	Общая площадь	Справедливая стоимость, руб.
1	г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 302	2	5	77,4	14 300 000
2	г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 81	2	3	75,1	13 500 000

№ п/п	Адрес объекта	Количество комнат	Этаж	Общая площадь	Справедливая стоимость, руб.
3	г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 87	2	4	75,2	13 500 000
4	г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 110	3	8	84,5	15 600 000
ИТОГО					**56 900 000**

Оценщик **Кивисепп Б.В.**



13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

Нормативные материалы

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ.
3. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральные стандарты оценки (ФСО N1; ФСО N2, ФСО N3), утверждённые Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. N 254
5. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.,
6. Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, утвержденного Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н,
7. Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ».
8. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.
9. Распоряжение Минимущества РФ от 10.04.2003 г. № 1102-р.
10. Международные стандарты оценки, МСО 2005
11. Стандарты и Правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Российская коллегия оценщиков».

Методические материалы

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

Источники общей информации

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

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

14.1. Документы оценщиков

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

05.03.2018 № 07-01547/18

на № 0432 от 01.03.2018

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

Мазско Т.В.

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

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

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

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

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



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 595659

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

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

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

по программе: "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от "30" марта 2005

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

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

Председатель государственной аттестационной комиссии

М. П.

Ректор (директор)

Город С-Петербург год 2005

МПФ Гознака. 1996.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

в том, что он(а) с „16" февраля 2009 г. по „15" апреля 2009 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Санкт-Петербургском государственном инженерно-экономическом университете
(наименование образовательного учреждения (предприятия) дополнительного профессионального образования)

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

в объеме 104 часов
(количество часов)

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

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

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

выполнил(а) выпускную работу нет
(наименование темы)

Руководитель (директор) [подпись]

Секретарь [подпись]

Город С.-Петербург Год 2009

МПФ Геоинж. 3596.

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 2951

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005609-1 «16» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Кивисеппу Борису Владимировичу

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

от «16» марта 2018 г. № 55

Директор А.С. Бункин

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

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

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 № 024/78
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

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

Кивисеппа Бориса Владимировича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

-

о том, что Кивисепп Борис Владимирович
(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 04 февраля 2008 года за регистрационным № 00368.

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 05 марта 2018 года.

Дата составления выписки 05 марта 2018 года.

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

С.А. Лебедева

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7811R/776/00081/8

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности **№ 7811R/776/00081/8** (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 - Кивисепп Борис Владимирович

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

ИНН: 780612164615

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

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

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

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

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу **с «11» октября 2018г.** и действует **до «10» октября 2019г.** 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:
АО «АльфаСтрахование»

_____/Булгарин Г.О./

М.П.

Страхователь:

_____/Кивисепп Б.В./

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«08» октября 2018 года

Полис № 7811R/776/00081/8

14.2. Документы представленные Заказчиком

АКТ
приема-передачи Объекта долевого участия (Квартиры)
по Договору № 18/05-282//Рм
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным ДОУ на 75 мест, встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ремесленная ул., дом 2, литера А
от «18» мая 2016 года

г. Санкт-Петербург **«16» мая 2018 года**

Акционерное общество «Строительный трест», зарегистрировано постановлением Администрации Калининского района Мэрии Санкт-Петербурга № 983 от 11.06.1992 года; новая редакция Устава зарегистрирована постановлением Администрации Калининского района № 567 от 17.06.1996 г.; изменения в Устав зарегистрированы распоряжением Территориального управления Калининского административного района СПб № 1103-р от 18.04.2000г.; новая редакция Устава решением Регистрационной палаты СПб от 28.06.2002 г. № 281905, Свидетельство о государственной регистрации серия 190943 № 190943 от 28.06.2002 г.; Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 78 № 000964080, ОГРН: 1037808001890; новая редакция Устав зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 11.11.2010г. за регистрационным № 9107847727044, Свидетельство серия 78 № 008105107; изменения в Устав зарегистрированы Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 16.10.2012г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9127847229809, свидетельство серии 78 №008712454; Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 03.08.2016г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9167847124326, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 26.06.2017г. за государственным регистрационным № (ГРН) 7177847592729, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 01.09.2017г. за государственным регистрационным № (ГРН) 8177847664470, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 27.10.2017 г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9177847451575; адрес местонахождения: 195271, г. Санкт-Петербург, пр. Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литера А; ИНН 7804004544; именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Елисеева Валерия Валерьевича, действующего на основании Доверенности № 78 АБ 2800255 от «20» апреля 2017 года, удостоверенной Паздериным Павлом Викторовичем, временно исполняющим обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Молчановой Людмилы Руслановны, зарегистрировано в реестре за № 4-138, с одной стороны, и

Публичное акционерное общество «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера - жилищное строительство», зарегистрировано 23 августа 2004 года в Межрайонной инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 15 ро Санкт-Петербургу за ОГРН 1047855067633, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 005475747, адрес местонахождения: 194021, Санкт-Петербург, ул. Шателена, дом 26А, пом. 1-Н, ИНН 7840303927, Правила доверительного управления зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам России 13 сентября 2005 года в реестре за номером 0402-75409534, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Банком России (ФСФР России) от 06.07.2006 г. за № 0402-75409534-1, от 31.08.2006 за № № 0402-75409534-2; от 19.10.2006 за № № 0402-75409534-3; от 05.12.2006 за № № 0402-75409534-4; от 06.03.2007 за № № 0402-75409534-5; от 05.04.2007 за № № 0402-75409534-6; от 07.06.2007 за № № 0402-75409534-7; от 22.06.2007 за № № 0402-75409534-8; от 23.08.2007 за № № 0402-75409534-9; от 11.09.2007 за № № 0402-75409534-10; от 15.11.2007 за № № 0402-75409534-11; от 06.12.2007 за № № 0402-75409534-12; от 29.01.2008 за № № 0402-75409534-13; от 21.02.2008 за № № 0402-75409534-14; от 25.03.2008 за № № 0402-75409534-15; от 22.05.2008 за № № 0402-75409534-16; от 02.10.2008 за № № 0402-75409534-17; от 15.10.2009 за № № 0402-75409534-18; от 29.12.2009 за № № 0402-75409534-19; от 13.01.2011 за № № 0402-75409534-20; от 05.09.2013 за № № 0402-75409534-21; от 27.01.2015 за № № 0402-75409534-22; от 03.03.2016 за № № 0402-75409534-23; от 05.04.2016 за № № 0402-75409534-24; за № № 0402-75409534-25 от 12.07.2016г, за № № 0402-75409534-26 от 28.11.2017г, в лице Председателя правления Соловьева Василия Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

подписали настоящий Акт приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) (далее – «Акт») по Договору № 18/05-282//Рм участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным ДОУ на 75 мест, встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ремесленная ул., дом 2, литера А от «18» мая 2016 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с завершением строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным ДОУ на 75 мест, встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ремесленная ул., дом 2, литера А (далее по тексту – «Многоквартирный дом») Застройщик **ПЕРЕДАЕТ**, а Участник долевого строительства **ПРИНИМАЕТ** Объект долевого

строительства (Квартиру), имеющий в соответствии с ведомостью помещений и их площадей от «29» сентября 2017 года, выданной ООО «НПП СКИН», следующие характеристики:

Номер Квартиры		Этаж	Подъезд (секция)	Проектная площадь Квартиры, кв.м	Кол-во комнат	Фактическая площадь (по результатам обмеров)					
						Квартиры, кв.м	Квартиры, без учета площади балконов, лоджий, террас (кв.м.)	Комнат		Вспомогательных помещений	
Предвари-тельный	Факти-ческий							наименование	кв.м	наименование	кв.м
282	87	4	8	77,69	2	78,50	75,20	комната	15,90	коридор	10,00
										туалет	2,50
								комната	18,30	ванная	5,40
										кухня	23,10
										лоджия (к=0,5)	3,30

2. Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства (Квартира), присвоен следующий адрес: **Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский пр., дом 5, строение 1.**

3. Дата передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) - «14» мая 2018 года.

4. Настоящим Стороны подтверждают, что ими исполнены все обязательства, предусмотренные Договором, надлежащим образом и в соответствии с условиями Договора.

5. Окончательный размер Цены договора **11 654 000,00** (Одиннадцать миллионов шестьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей. Застройщик подтверждает, что Участником долевого строительства Цена договора оплачена полностью и надлежащим образом, в указанном размере.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что получил Объект долевого строительства надлежащего качества, которое соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и в сроки, предусмотренные Договором. Претензий по техническому состоянию Объекта долевого строительства (Квартиры) Участник долевого строительства не имеет.

7. Стороны не имеют друг к другу каких-либо финансовых или иных претензий по Договору.

8. Настоящий Акт составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Акта имеют равную юридическую силу. К настоящему Акту приема-передачи прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью настоящего Акта.

«Застройщик»

АО «Строительный трест»

_____ **В.В. Елисеев**

«Участник долевого строительства»

Председатель правления
ПАО «УК «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера – жилищное строительство»

_____ **СОЛОВЬЕВ В.Е.**

АКТ
приема-передачи Объекта долевого участия (Квартиры)
по Договору № 18/05-276//Рм
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным ДОУ на 75 мест, встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ремесленная ул., дом 2, литера А
от «18» мая 2016 года

г. Санкт-Петербург **«16» мая 2018 года**

Акционерное общество «Строительный трест», зарегистрировано постановлением Администрации Калининского района Мэрии Санкт-Петербурга № 983 от 11.06.1992 года; новая редакция Устава зарегистрирована постановлением Администрации Калининского района № 567 от 17.06.1996 г.; изменения в Устав зарегистрированы распоряжением Территориального управления Калининского административного района СПб № 1103-р от 18.04.2000г.; новая редакция Устава решением Регистрационной палаты СПб от 28.06.2002 г. № 281905; Свидетельство о государственной регистрации серия 190943 № 190943 от 28.06.2002 г.; Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 78 № 000964080, ОГРН: 1037808001890; новая редакция Устав зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 11.11.2010г. за регистрационным № 9107847727044, Свидетельство серия 78 № 008105107; изменения в Устав зарегистрированы Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 16.10.2012г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9127847229809, свидетельство серии 78 №008712454; Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 03.08.2016г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9167847124326, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 26.06.2017г. за государственным регистрационным № (ГРН) 7177847592729, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 01.09.2017г. за государственным регистрационным № (ГРН) 8177847664470, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 27.10.2017 г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9177847451575; адрес местонахождения: 195271, г. Санкт-Петербург, пр. Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литера А; ИНН 7804004544; именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице Елисеева Валерия Валерьевича, действующего на основании Доверенности № 78 АБ 2800255 от «20» апреля 2017 года, удостоверенной Паздериным Павлом Викторовичем, временно исполняющим обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Молчановой Людмилы Руслановны, зарегистрировано в реестре за № 4-138, с одной стороны, и

Публичное акционерное общество «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера - жилищное строительство», зарегистрировано 23 августа 2004 года в Межрайонной инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 15 ро Санкт-Петербургу за ОГРН 1047855067633, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 005475747, адрес местонахождения: 194021, Санкт-Петербург, ул. Шателена, дом 26А, пом. 1-Н, ИНН 7840303927, Правила доверительного управления зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам России 13 сентября 2005 года в реестре за номером 0402-75409534, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Банком России (ФСФР России) от 06.07.2006 г. за № 0402-75409534-1, от 31.08.2006 за № № 0402-75409534-2; от 19.10.2006 за № № 0402-75409534-3; от 05.12.2006 за № № 0402-75409534-4; от 06.03.2007 за № № 0402-75409534-5; от 05.04.2007 за № № 0402-75409534-6; от 07.06.2007 за № № 0402-75409534-7; от 22.06.2007 за № № 0402-75409534-8; от 23.08.2007 за № № 0402-75409534-9; от 11.09.2007 за № № 0402-75409534-10; от 15.11.2007 за № № 0402-75409534-11; от 06.12.2007 за № № 0402-75409534-12; от 29.01.2008 за № № 0402-75409534-13; от 21.02.2008 за № № 0402-75409534-14; от 25.03.2008 за № № 0402-75409534-15; от 22.05.2008 за № № 0402-75409534-16; от 02.10.2008 за № № 0402-75409534-17; от 15.10.2009 за № № 0402-75409534-18; от 29.12.2009 за № № 0402-75409534-19; от 13.01.2011 за № № 0402-75409534-20; от 05.09.2013 за № № 0402-75409534-21; от 27.01.2015 за № № 0402-75409534-22; от 03.03.2016 за № № 0402-75409534-23; от 05.04.2016 за № № 0402-75409534-24; за № № 0402-75409534-25 от 12.07.2016г, за № № 0402-75409534-26 от 28.11.2017г, в лице Председателя правления Соловьева Василия Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

подписали настоящий Акт приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) (далее – «Акт») по Договору № 18/05-276//Рм участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным ДОУ на 75 мест, встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ремесленная ул., дом 2, литера А от «18» мая 2016 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с завершением строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным ДОУ на 75 мест, встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по

адресу: г. Санкт-Петербург, Ремесленная ул., дом 2, литера А (далее по тексту – «Многоквартирный дом») Застройщик **ПЕРЕДАЕТ**, а Участник долевого строительства **ПРИНИМАЕТ** Объект долевого строительства (Квартиру), имеющий в соответствии с ведомостью помещений и их площадей от «29» сентября 2017 года, выданной ООО «НПП СКИН», следующие характеристики:

Номер Квартиры		Этаж	Подъезд (секция)	Проектная площадь Квартиры, кв.м	Кол-во комнат	Фактическая площадь (по результатам обмеров)					
						Квартиры, кв.м	Квартиры, без учета площади балконов, лоджий, террас (кв.м.)	Комнат		Вспомогательных помещений	
Предвари-тельный	Факти-ческий							наименование	кв.м	наименование	кв.м
276	81	3	8	77,69	2	78,40	75,10	комната	15,70	коридор	10,00
										туалет	2,50
								комната	18,30	ванная	5,50
										кухня	23,10
										лоджия (к=0,5)	3,30

2. Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства (Квартира), присвоен следующий адрес: **Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский пр., дом 5, строение 1.**

3. Дата передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) - «14» мая 2018 года.

4. Настоящим Стороны подтверждают, что ими исполнены все обязательства, предусмотренные Договором, надлежащим образом и в соответствии с условиями Договора.

5. Окончательный размер Цены договора **11 654 000,00** (Одиннадцать миллионов шестьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей. Застройщик подтверждает, что Участником долевого строительства Цена договора оплачена полностью и надлежащим образом, в указанном размере.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что получил Объект долевого строительства надлежащего качества, которое соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и в сроки, предусмотренные Договором. Претензий по техническому состоянию Объекта долевого строительства (Квартиры) Участник долевого строительства не имеет.

7. Стороны не имеют друг к другу каких-либо финансовых или иных претензий по Договору.

8. Настоящий Акт составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Акта имеют равную юридическую силу. К настоящему Акту приема-передачи прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью настоящего Акта.

«Застройщик»

АО «Строительный трест»

В.В. Елисеев

«Участник долевого строительства»

Председатель правления
ПАО «УК «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера – жилищное строительство»

СОЛОВЬЕВ В.Е.

АКТ
приема-передачи Объекта долевого участия (Квартиры)
по Договору № 18/05-305//Рм
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным ДОУ на 75 мест, встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ремесленная ул., дом 2, литера А
от «18» мая 2016 года

г. Санкт-Петербург **«16» мая 2018 года**

Акционерное общество «Строительный трест», зарегистрировано постановлением Администрации Калининского района Мэрии Санкт-Петербурга № 983 от 11.06.1992 года; новая редакция Устава зарегистрирована постановлением Администрации Калининского района № 567 от 17.06.1996 г.; изменения в Устав зарегистрированы распоряжением Территориального управления Калининского административного района СПб № 1103-р от 18.04.2000г.; новая редакция Устава решением Регистрационной палаты СПб от 28.06.2002 г. № 281905, Свидетельство о государственной регистрации серия 190943 № 190943 от 28.06.2002 г.; Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 78 № 000964080, ОГРН: 1037808001890; новая редакция Устав зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 11.11.2010г. за регистрационным № 9107847727044, Свидетельство серия 78 № 008105107; изменения в Устав зарегистрированы Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 16.10.2012г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9127847229809, свидетельство серии 78 №008712454; Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 03.08.2016г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9167847124326, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 26.06.2017г. за государственным регистрационным № (ГРН) 7177847592729, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 01.09.2017г. за государственным регистрационным № (ГРН) 8177847664470, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 27.10.2017 г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9177847451575; адрес местонахождения: 195271, г. Санкт-Петербург, пр. Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литера А; ИНН 7804004544; именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице Елисеева Валерия Валерьевича, действующего на основании Доверенности № 78 АБ 2800255 от «20» апреля 2017 года, удостоверенной Паздериным Павлом Викторовичем, временно исполняющим обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Молчановой Людмилы Руслановны, зарегистрировано в реестре за № 4-138, с одной стороны, и

Публичное акционерное общество «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера - жилищное строительство», зарегистрировано 23 августа 2004 года в Межрайонной инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 15 ро Санкт-Петербургу за ОГРН 1047855067633, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 005475747, адрес местонахождения: 194021, Санкт-Петербург, ул. Шателена, дом 26А, пом. 1-Н, ИНН 7840303927, Правила доверительного управления зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам России 13 сентября 2005 года в реестре за номером 0402-75409534, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Банком России (ФСФР России) от 06.07.2006 г. за № 0402-75409534-1, от 31.08.2006 за № № 0402-75409534-2; от 19.10.2006 за № № 0402-75409534-3; от 05.12.2006 за № № 0402-75409534-4; от 06.03.2007 за № № 0402-75409534-5; от 05.04.2007 за № № 0402-75409534-6; от 07.06.2007 за № № 0402-75409534-7; от 22.06.2007 за № № 0402-75409534-8; от 23.08.2007 за № № 0402-75409534-9; от 11.09.2007 за № № 0402-75409534-10; от 15.11.2007 за № № 0402-75409534-11; от 06.12.2007 за № № 0402-75409534-12; от 29.01.2008 за № № 0402-75409534-13; от 21.02.2008 за № № 0402-75409534-14; от 25.03.2008 за № № 0402-75409534-15; от 22.05.2008 за № № 0402-75409534-16; от 02.10.2008 за № № 0402-75409534-17; от 15.10.2009 за № № 0402-75409534-18; от 29.12.2009 за № № 0402-75409534-19; от 13.01.2011 за № № 0402-75409534-20; от 05.09.2013 за № № 0402-75409534-21; от 27.01.2015 за № № 0402-75409534-22; от 03.03.2016 за № № 0402-75409534-23; от 05.04.2016 за № № 0402-75409534-24; за № № 0402-75409534-25 от 12.07.2016г, за № № 0402-75409534-26 от 28.11.2017г, в лице Председателя правления Соловьева Василия Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

подписали настоящий Акт приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) (далее – «Акт») по Договору № 18/05-305//Рм участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным ДОУ на 75 мест, встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ремесленная ул., дом 2, литера А от «18» мая 2016 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с завершением строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным ДОУ на 75 мест, встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по

адресу: г. Санкт-Петербург, Ремесленная ул., дом 2, литера А (далее по тексту – «Многоквартирный дом») Застройщик **ПЕРЕДАЕТ**, а Участник долевого строительства **ПРИНИМАЕТ** Объект долевого строительства (Квартиру), имеющий в соответствии с ведомостью помещений и их площадей от «29» сентября 2017 года, выданной ООО «НПП СКИН», следующие характеристики:

Номер Квартиры		Этаж	Подъезд (секция)	Проектная площадь Квартиры, кв.м	Кол-во комнат	Фактическая площадь (по результатам обмеров)					
						Квартиры, кв.м	Квартиры, без учета площади балконов, лоджий, террас (кв.м.)	Комнат		Вспомогательных помещений	
Предвари-тельный	Факти-ческий							наименование	кв.м	наименование	кв.м
305	110	8	8	86,07	3	86,60	84,50	комната	17,70	коридор	18,40
								комната-кухня	22,40	совмещенный санузел	6,00
								комната	18,10	туалет	1,90
										лоджия (к=0,5)	2,10

2. Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства (Квартира), присвоен следующий адрес: **Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский пр., дом 5, строение 1.**

3. Дата передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) - «14» мая 2018 года.

4. Настоящим Стороны подтверждают, что ими исполнены все обязательства, предусмотренные Договором, надлежащим образом и в соответствии с условиями Договора.

5. Окончательный размер Цены договора **14 632 000,00** (Четырнадцать миллионов шестьсот тридцать две тысячи) рублей. Застройщик подтверждает, что Участником долевого строительства Цена договора оплачена полностью и надлежащим образом, в указанном размере.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что получил Объект долевого строительства надлежащего качества, которое соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и в сроки, предусмотренные Договором. Претензий по техническому состоянию Объекта долевого строительства (Квартиры) Участник долевого строительства не имеет.

7. Стороны не имеют друг к другу каких-либо финансовых или иных претензий по Договору.

8. Настоящий Акт составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Акта имеют равную юридическую силу. К настоящему Акту приема-передачи прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью настоящего Акта.

«Застройщик»

АО «Строительный трест»

В.В. Елисеев

«Участник долевого строительства»

Председатель правления
ПАО «УК «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Арсагера – жилищное строительство»

СОЛОВЬЕВ В.Е.

АКТ
приема-передачи Объекта долевого участия (Квартиры)
по Договору № 18/05-93//Рм
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным ДОУ на 75 мест, встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ремесленная ул., дом 2, литера А
от «18» мая 2016 года

г. Санкт-Петербург **«16» мая 2018 года**

Акционерное общество «Строительный трест», зарегистрировано постановлением Администрации Калининского района Мэрии Санкт-Петербурга № 983 от 11.06.1992 года; новая редакция Устава зарегистрирована постановлением Администрации Калининского района № 567 от 17.06.1996 г.; изменения в Устав зарегистрированы распоряжением Территориального управления Калининского административного района СПб № 1103-р от 18.04.2000г.; новая редакция Устава решением Регистрационной палаты СПб от 28.06.2002 г. № 281905, Свидетельство о государственной регистрации серия 190943 № 190943 от 28.06.2002 г.; Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 78 № 000964080, ОГРН: 1037808001890; новая редакция Устав зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 11.11.2010г. за регистрационным № 9107847727044, Свидетельство серия 78 № 008105107; изменения в Устав зарегистрированы Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 16.10.2012г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9127847229809, свидетельство серии 78 №008712454; Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 03.08.2016г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9167847124326, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 26.06.2017г. за государственным регистрационным № (ГРН) 7177847592729, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 01.09.2017г. за государственным регистрационным № (ГРН) 8177847664470, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 27.10.2017 г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9177847451575; адрес местонахождения: 195271, г. Санкт-Петербург, пр. Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литера А; ИНН 7804004544; именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице Елисеева Валерия Валерьевича, действующего на основании Доверенности № 78 АБ 2800255 от «20» апреля 2017 года, удостоверенной Паздериным Павлом Викторовичем, временно исполняющим обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Молчановой Людмилы Руслановны, зарегистрировано в реестре за № 4-138, с одной стороны, и

Публичное акционерное общество «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера - жилищное строительство», зарегистрировано 23 августа 2004 года в Межрайонной инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 15 ро Санкт-Петербургу за ОГРН 1047855067633, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 005475747, адрес местонахождения: 194021, Санкт-Петербург, ул. Шателена, дом 26А, пом. 1-Н, ИНН 7840303927, Правила доверительного управления зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам России 13 сентября 2005 года в реестре за номером 0402-75409534, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Банком России (ФСФР России) от 06.07.2006 г. за № 0402-75409534-1, от 31.08.2006 за № № 0402-75409534-2; от 19.10.2006 за № № 0402-75409534-3; от 05.12.2006 за № № 0402-75409534-4; от 06.03.2007 за № № 0402-75409534-5; от 05.04.2007 за № № 0402-75409534-6; от 07.06.2007 за № № 0402-75409534-7; от 22.06.2007 за № № 0402-75409534-8; от 23.08.2007 за № № 0402-75409534-9; от 11.09.2007 за № № 0402-75409534-10; от 15.11.2007 за № № 0402-75409534-11; от 06.12.2007 за № № 0402-75409534-12; от 29.01.2008 за № № 0402-75409534-13; от 21.02.2008 за № № 0402-75409534-14; от 25.03.2008 за № № 0402-75409534-15; от 22.05.2008 за № № 0402-75409534-16; от 02.10.2008 за № № 0402-75409534-17; от 15.10.2009 за № № 0402-75409534-18; от 29.12.2009 за № № 0402-75409534-19; от 13.01.2011 за № № 0402-75409534-20; от 05.09.2013 за № № 0402-75409534-21; от 27.01.2015 за № № 0402-75409534-22; от 03.03.2016 за № № 0402-75409534-23; от 05.04.2016 за № № 0402-75409534-24; за № № 0402-75409534-25 от 12.07.2016г, за № № 0402-75409534-26 от 28.11.2017г, в лице Председателя правления Соловьева Василия Евгеньевича, действующего на основании Устава; именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, подписали настоящий Акт приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) (далее – «Акт») по Договору № 18/05-93//Рм участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным ДОУ на 75 мест, встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ремесленная ул., дом 2, литера А от «18» мая 2016 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с завершением строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным ДОУ на 75 мест, встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенный по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Ремесленная ул., дом 2, лит. А (далее по тексту – «Многоквартирный дом») Застройщик **ПЕРЕДАЕТ**, а Участник долевого строительства **ПРИНИМАЕТ** Объект долевого

строительства (Квартиру), имеющий в соответствии с Ведомостью помещений и их площадей от «29» сентября 2017 года, выданной ООО «НПП СКИН», следующие характеристики:

Номер Квартиры		Этаж	Подъезд (секция)	Проектная площадь Квартиры, кв.м	Кол-во комнат	Фактическая площадь (по результатам обмеров)					
						Квартиры, кв.м	Квартиры, без учета площади балконов, лоджий, террас (кв.м.)	Комнат		Вспомогательных помещений	
Предвари-тельный	Факти-ческий							наименование	кв.м	наименование	кв.м
93	302	5	3	80,06	2	81,10	77,40	комната 1	14,40	кухня	18,70
										совмещенный санузел	8,80
								комната 2	13,90	туалет	3,20
										коридор	18,4
										лоджия (к=0,5)	3,70

2. Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства (Квартира), присвоен следующий адрес: **Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1.**

3.Дата передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) - «14» мая 2018 года.

4. Настоящим Стороны подтверждают, что ими исполнены все обязательства, предусмотренные Договором, надлежащим образом и в соответствии с условиями Договора.

5. Окончательный размер Цены договора **13 330 000,00** (Тринадцать миллионов триста тридцать тысяч) рублей. Застройщик подтверждает, что Участником долевого строительства Цена договора оплачена полностью и надлежащим образом, в указанном размере.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что получил Объект долевого строительства надлежащего качества, которое соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и в сроки, предусмотренные Договором. Претензий по техническому состоянию Объекта долевого строительства (Квартиры) Участник долевого строительства не имеет.

7. Стороны не имеют друг к другу каких-либо финансовых или иных претензий по Договору.

8. Настоящий Акт составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Акта имеют равную юридическую силу. К настоящему Акту приема-передачи прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью настоящего Акта.

«Застройщик»
АО «Строительный трест»

В.В. Елисеев

«Участник долевого строительства»
Председатель правления
ПАО «УК «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера – жилищное строительство»

В.Е. Соловьев