196244 Россия Санкт-Петербург, пр. Витебский, д.41, к.1, лит. А, пом. 15-Н, комната 22
Телефон: (812) 622-12-15

ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

ЗАКАЗЧИК	ПАО «УК «Арсагера» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Арсагера – жс»
ДАТА ОЦЕНКИ	25 ноября 2019 года
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	25 ноября 2019 года
ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	№ 326

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

2019

Оценка справедливой стоимости объекта недвижимости (жилой квартиры)
по состоянию на 25 ноября 2019 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 № 326 от 25 ноября 2019 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 объекта недвижимости, расположенного 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 объекта недвижимости (без учета налога на добавленную стоимость – НДС) по состоянию на дату проведения оценки 25 ноября 2019 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. 81	2	3	75,1	15 475 000
ИТОГО					**15 475 000**

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

Генеральный директор **Кивисепп Б.В.**

ООО «Эккона – Оценка»

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ....7

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ 9

4.1. Особые допущения и допущения и ограничительные условия: 10

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 11

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

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 20

6.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 20
6.2. КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 20
6.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРВИЧНЫХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 20
6.4. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА. 22
6.5. ВЫВОДЫ И ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ. 23

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 24

7.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ 25
7.2 СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА 31

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ....35

9. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ....36

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 41

10.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД....41

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 50

12. СЕРТИФИКАТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 52

13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:....53

Нормативные материалы 53
Методические материалы....53
Источники общей информации 53

14. ПРИЛОЖЕНИЯ 54

14.1. Документы оценщиков 55
14.2. Документы представленные Заказчиком 62

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

I Общая информация об объекте оценки			
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1		
Тип объекта оценки	Жилая квартира		
Объект	**Общая площадь, кв.м.**		
г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 81	75,1		
Текущее использование	Жилое		
Текущее состояние	Без отделки		
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 326 от 25 ноября 2019 года к договору № 01/06 от 06.06.2005 г., об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд		
Дата оценки	25 ноября 2019 года		
Дата составления отчета	25 ноября 2019 года		
Оцениваемые права	Общая долевая собственность		
Обременения, сервитуты	Доверительное управление		
Наиболее эффективное использование	Жилое		
II Результаты оценки			
Наименование объекта	Результат оценки, полученный при применении **затратного** подхода, руб.	Результат оценки, полученный при применении **сравнительного** подхода, руб.	Результат оценки, полученный при применении **доходного** подхода, руб.
г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 81	Не применялся	15 475 451	Не применялся
III Итоговая величина стоимости			
Объект	**Итоговая величина** справедливой стоимости объекта оценки, руб.		
г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 81	15 475 000		
ИТОГО:	**15 475 000**		
Ограничения и пределы применения полученного результата	Итоги анализа не могут быть использованы другими лицами и/или в других целях. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.		

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Встроенное жилое помещение (квартира) расположенное 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. 81	75,1
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта 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 объекта 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	25 ноября 2019г.
Документы содержащие характеристики объекта оценки, предоставленные Оценщику для проведения оценки	Выписка ЕГРН
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта 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 объекта 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	191144, Санкт-Петербург, ул. Старорусская, д. 5/3, лит. Б, офис 33-35
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/776/00042/19 дата выдачи 30 сентября 2019 года, срок действия полиса с 11 октября 2019 г. по 10 октября 2020 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 ответственности	Ответственность ООО «Эккона-Оценка» застрахована в ОАО «Альфа-Страхование», полис № 7811R/776/00041/19 дата выдачи 30

	сентября 2019 года, Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Адрес местонахождения	196244 Россия Санкт-Петербург, пр. Витебский, д.41, к.1, лит. А, пом. 15-Н, комната 22

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, расположенное 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 объекта оценки определялась исходя из условия полного перехода прав собственности на объект при отчуждении последнего на открытом рынке.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

6.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Задания на оценку (Приложение №1 к Заданию на оценку № 326 от 25 ноября 2019 года к договору № 01/06 от 06.06.2005 г.) объектом оценки является жилая квартира, расположенная по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1.

6.2. КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



6.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА 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 ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.

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

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

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 ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

Развитие рынка недвижимости определяется:

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

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

Основные экономические показатели Российской Федерации (по данным Росстата, в сопоставимых ценах)

	Июль 2019 г.	В % к		Январь-июль 2019 г. в % к январю-июлю 2018 г.	Справочно		
		июлю 2018 г.	июню 2019 г.		июль 2018 г. в % к июлю 2017 г.	июль 2018 г. в % к июню 2018 г.	январь-июль 2018 г. в % к январю-июлю 2017 г.
Валовой внутренний продукт				100,7[1),2)]			102,0[3)]
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,6	100,2	101,4	104,1	99,7	103,8
Индекс промышленного производства[4)]		102,8	99,3	102,6	103,9	99,7	103,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	536,5	105,9	183,9	102,5	101,7	175,7	101,9
Грузооборот транспорта, млрд т-км	467,5	98,8	102,7	101,3	104,3	104,4	103,2
в том числе железнодорожного транспорта	212,9	96,9	103,3	101,3	105,4	104,8	104,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	146,2	96,8	98,8	99,4	103,3	100,2	100,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2792,9	101,0	102,3	101,6	102,8	102,8	102,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	843,7	97,3	99,9	98,9	102,7	100,6	101,5
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	52,4[5)]	91,4[6)]	102,1[7)]	96,4[8)]	114,0[6)]	99,2[7)]	121,2[8)]
в том числе: экспорт товаров	32,5	89,5	102,8	96,1	122,9	99,4	126,4
импорт товаров	20,0	94,7	101,0	97,0	101,3	98,8	113,1
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6695,9[9)]			100,6[2)]			104,3[3)]
Индекс потребительских цен		104,6	100,2	105,0	102,5	100,3	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров[4)]		101,1	97,3	107,7	116,6	100,3	109,6
Реальные располагаемые денежные доходы[10)]				98,7[2)]			101,3[3),11)]
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	45900[1)]	108,2[1)]	93,0[1)]	107,2[1)]	110,2	92,4	111,1
реальная		103,5[1)]	92,8[1)]	102,1[1)]	107,5	92,2	108,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4	93,4	100,9	94,2	92,2	101,7	91,6
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	105,3	97,5	103,2	86,6	97,9	86,4

1) Предварительная оценка. 2) I полугодие 2019 г. в % к I полугодию 2018 года. 3) I полугодие 2018 г. в % к I полугодию 2017 года. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" 5) Данные за июнь 2019 года 6) Июнь 2019 г. и июнь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавши ценах 7) Июнь 2019 г. и июнь 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах 8) I полугодие 2019 г. и I полугодие 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах 9) Данные за I полугодие 2019 года 10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 о 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018) 11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.

Темпы роста ВВП за 1 полугодие 2019г. по сравнению с 1 полугодием 2018г. снизились с 2,0 до +0,7%.

Динамика изменения показателей по итогам января-июля 2019 года по сравнению с январём-июлем 2018 года в сопоставимых ценах:

– положительная динамика в производстве продукции сельского хозяйства: с +1,9 до +2,5%;

– снижение темпов роста:

- выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности: с 3,8 до +1,4%,

- производства промышленной продукции: с +3,1 до +2,6%,
- объема грузооборота: с +3,2 до +1,3%,
- внешнеторгового оборота: с +21,2 до -3,6% (при значительном профиците внешней торговли),
- оборота розничной торговли: с +2,9 до +1,6%,
- объема платных услуг населению: с +1,5 до -1,1%,
- инвестиций в основной капитал: с +4,3 до +0,6%,
- реальной заработной платы (средней по стране с учетом инфляции): с +8,6 до +2,1%.

Инфляция по итогам июля 2019г. к июлю 2018г. составила +4,6%.

Счета, банковские депозиты и вклады в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.08.2019 г. составили 62,2 трлн. руб. (+15,8% к 01.01.2018г., +2,5% к 01.01.2019)., в том числе физических лиц – 29,05 трлн. руб. (+11,7% к 01.01.2018г., +2,0% к 01.01.2019г.).

Кредиты нефинансовым организациям в рублях и иностранной валюте на 01.08.2019 года: – 33,47 трлн. руб. (+10,9% по сравнению с 01.01.2018г., +0,3% к 01.01.2019г.), в т.ч. просроченная 2,6 трлн.руб. (8,1% от задолженности).

Кредиты физическим лицам на 01.08.2019 года - 16,5 трлн. руб. (+35,8% по сравнению с 01.01.2018г.,+10,9% к 01.01.2019г.), в т.ч. просроченная - 0,8 трлн. руб.(+4,9 % от задолженности).

Прибыль банковского сектора возросла с 789,7 млрд.руб. на 01.01.2018г. до 1344,8 млрд.руб. на 01.01.2019г. (+70,3%), а на 01.08.2019г. уже достигла 1178,2 млрд.руб.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах в январе-июне 2019г. составил +8040,5 млрд рублей, что на 23,2% больше января-июня 2018г. В среднем по стране 68,6% предприятий прибыльны.

При значительном росте прибыли организаций и банков рост инвестиций в основной капитал за 1 кв. 2019 г. составил всего 0,5% (+4,3% в 1 кв. 2018г.), что отражает неуверенность бизнеса в перспективе.

Реальные располагаемые доходы (свободные денежные средства) населения снизились в целом на -1,3%. (Согласно Методике расчета этого показателя, из всех доходов вычитаются увеличивающиеся платежи населения процентов по кредитам и страхованию. Рост до некоторого уровня кредитования и страхования населения характеризует, скорее, рост благосостояния, нежели отрицательную динамику доходов населения. Приобретенные на кредиты квартиры, автомобили, товары длительного пользования и услуги, также являются частью доходов населения. Больше того, рост кредитования (до определенного уровня) положительно проявляет стимулирующую функцию кредита для роста эффективности труда (производства), для рационального потребления и использования ресурсов).

Ключевая ставка Банка России с 29.07.2019г. - 7,25% годовых.

Итогом исполнения федерального бюджета за 2018 год стало превышение доходов над расходами в сумме +5,536 трлн.руб. (+39,8%), с учетом внебюджетных фондов - +3,036 трлн.руб. Исполнение госбюджета характеризуется стабильным и значительным из года в год профицитом. На 2019 год запланирован профицит 4,505 трлн.руб. На 01.07.2019 г. исполнение по доходам составило 9,55 трлн.руб.(47,8% от годового плана), по расходам – 5,505 трлн.руб. (42,6%).

Государственные целевые программы. На 04.09.2019 года в России реализуются 43 государственные программы по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития, на которые направлено около 70% Федерального бюджета в сумме 9141,5 млрд.руб.(не включая расходы по обороне).

Золотовалютные резервы Российской Федерации на 23.08.2019 составили 527,7 млрд долл. США (+12,8% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в кризисных экономических условиях.

В строительстве. Объем СМР за период январь-июль 2019г. составил 4356,0 млрд.руб. (+0,1% г/г). Введено в действие 36,334 млн.кв.м. общей площади жилых домов (+7% г/г):

По Федеральным округам:	ты с. кв.м.	Январь-июль 2019 г. в % к январю-июлю 2018 г.
Центральный федеральный округ	12649,6	121,9
Северо-Западный федеральный округ	3686,4	84,0
Южный федеральный округ	4588,5	108,5
Северо-Кавказский федеральный округ	1626,9	110,4
Приволжский федеральный округ	7334,6	104,6
Уральский федеральный округ	2409,4	99,7
Сибирский федеральный округ	3019,4	105,9
Дальневосточный федеральный округ	998,7	92,0

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

В последние двадцать лет, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины, удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу большинства предприятий, социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения. И сегодня в России сложилась вполне устойчивая система общественно-экономических отношений, основанных на разных формах собственности. Частная собственность лежит в основе рыночных отношений, рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, которые, в свою очередь, регулируют производство товаров, их потребительские свойства, ассортимент и качество, товарообмен, спрос и предложение. Частная собственность особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет

работать прибыльно, освободив экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров. Например, значительно растёт оборот организаций в сельскохозяйственном производстве (+12,0% (в действующих ценах)), в добыче металлических руд (+34,3%), в производстве пищевых продуктов (+8,5%), в производстве одежды (+8,3%), в производстве химических веществ и химических продуктов (+8,8%), в производстве лекарственных средств и материалов (+13,8%), в производстве готовых металлических изделий (+16,7%), в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+8,8%), в производстве мебели (+11,4%) и многих других. В результате рост оптового и розничного товарооборота (включая ремонт автотранспорта) составил (+9,7%). В том числе оптовая и розничная торговля автотранспортными средствами и мотоциклами и их ремонт выросли на 16,8%, что является признаком роста благосостояния населения, роста потребительского спроса и признаком экономического оздоровления. Снижение (или сдерживание) производства в некоторых отраслях обусловлено влиянием экономических санкций, но отражает положительную тенденцию структурных изменений в экономике, что благоприятно отразится на экономике в перспективе. Вместе с тем, для экономического прорыва требуется серьезная государственная поддержка и усиление стимулирования и контроля высокотехнологичных производств в станкостроении, машиностроении, двигателестроении, авиастроении, судостроении, в электронной промышленности, а также эффективная организация и контроль научно-технических структур по созданию новой техники, технологий и материалов.

Сегодня мы наблюдаем не только глобальную международную кооперацию стран, но и глобальное противостояние по линии обладания природными ресурсами, научными достижениями, эффективными технологиями, инвестициями. Африка, Латинская Америка, Азия (в т.ч. Азиатская часть России), богатые запасами нефти, газа, руд, привлекают крупнейший мировой бизнес, уже выработавший основные природные ресурсы своих территорий (Западная Европа, Северная Америка, Япония). С другой стороны, национальные государства территорий, богатых невозобновляемыми природными ископаемыми, стремятся использовать свои ресурсы в интересах развития собственной страны и привлечь для этого современные технологии и мировые достижения науки. Те страны, которые могут защитить свои национальные интересы, привлечь и использовать мировые научные и технологические достижения и финансовые инструменты, смогут обеспечить и развитие собственной страны, благополучие своего народа.

Россия, укрепив свою экономику и обороноспособность и проводя независимую внешнюю экономическую политику, развивая международные экономические отношения, фактически стала угрозой благополучия правящих кругов США (которые для собственного развития и обогащения с помощью финансово-экономических рычагов, военной силой и через спецслужбы захватывали и контролировали ресурсы других стран), и, тем самым, вызвала откровенную вражду со стороны США. США, являясь военным и экономическим лидером Западного мира, неприкрыто заставляет другие зависимые от них страны действовать против России, применяя к непослушным экономические санкции, прямое политическое и военное давление, применяя стратегии «троянского коня», физическое устранение неугодных политических лидеров. Результаты американской политики и давления: смена и подкуп элит в странах Прибалтики, Молдавии, Грузии, гражданские войны в Югославии, в Ираке, в Ливии, в Сирии, на Украине, поддержание американских санкций против России странами Евросоюза и некоторыми другими зависимыми от Вашингтона странами. Жесточайшая конфронтация не могла не сказаться на рынке нефти, газа, металлов, благодаря которым (в числе других отраслей) Россия восстановила свою экономику и обороноспособность. Искусственное обрушение сырьевых рынков в 2014-2015гг. и санкции негативно повлияли на курс рубля, потребительский спрос, российский госбюджет и, как следствие, на всю экономику страны, что потребовало от руководства

введения программ структурного изменения экономики. Результатом стало, с одной стороны, снижение производства и добычи сырьевых отраслей и снижение темпов роста ВВП, с другой – рост импортозамещающих производств и структурная диверсификация экономики.

Наиболее важным условием дальнейшего экономического развития страны является развитие транспортной и инженерной 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. Росатом занимает 67% мирового рынка строительства атомных электростанций. Портфель заказов на строительство АЭС превышает 133 млрд. долл. 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.

Наиболее значимые объекты, запланированные к вводу в действие в 2019 году:

- газопровод «Сила Сибири» (первые поставки по нему - на декабрь 2019г.),
- газопровод «Северный поток-2» (ввод – на декабрь 2019 года),
- наземная часть газопровода «Турецкий поток»,
- железнодорожная часть Крымского моста,
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции,
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введён), а также международный морской грузопассажирский терминал,
- завершение строительства первого железнодорожного и автомобильного мостов через р. Амур в Китай,
- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Строятся крупнейшие объекты транспортной инфраструктуры, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д. (более 50 проектов – каждый стоимостью от 0,5 до 20 млрд.долл.США) - это, не считая объектов ВПК. (В основном, это всё - объекты, строящиеся по линии федеральных программ, что подтверждает заинтересованность и огромные усилия центрального руководства страны в экономическом развитии. В тоже время, сложившиеся в последние годы низкие доходы и социальные проблемы большинства трудящегося населения и молодежи, расслоение общества по доходам и по социальному положению, социальная безысходность, вытекающие из ключевого принципа капиталистических отношений «больше доить и меньше кормить», нарушения избирательных прав, нашествие в госорганах и в партии власти некомпетентных чиновников – всё это играет на руку западной стратегии «троянского коня» и требует от центрального руководства ужесточения мер по отношению к нарушителям государственной дисциплины и законодательства, ликвидации причин социального неравенства с целью снижения социальной напряженности и нахождения общественного консенсуса).

Реализация этих проектов свидетельствует о преодолении внешнего давления и усиливает значение России в мире, как одного из самых мощных центров влияния. В условиях небывалого и нарастающего давления Запада многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международного права и большие экономические перспективы сотрудничества. Подтверждением этому является значительный рост внешнеторгового оборота России с большим положительным сальдо торгового баланса (что обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга, накопление золотовалютных резервов и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны), развиваются взаимовыгодные коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Расширение внешних

связей, развитие инфраструктуры, реализация энергетических проектов, ввод объектов импортозамещения неизбежно благоприятно отразятся в дальнейшем и на макроэкономике, и на доходах населения и бизнеса, и, соответственно, на рынке недвижимости.

Ключевые экономические показатели России с 2018 года показывают динамику роста даже в условиях небывалого и нарастающего внешнего противодействия: прекращение поставок санкционных товаров, сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. В банковской сфере также тенденции в целом положительные; 1. Идет нормальное увеличение средств юридических и физических лиц на счетах в банках, что является хорошим потенциалом инвестирования в новые проекты, 2. Растут объемы кредитования, что при нормальной просроченной задолженности стимулирует экономическую активность населения и бизнеса, стимулирует рост экономики и рынков. Период 2018 – первое полугодие 2019 гг. отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения темпов строительства в 2015-2017 годах.

Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед (чего мы не наблюдали в 2014-2017гг.), неуверенность на рынке недвижимости обуславливает и его медленное восстановление в 2018-2019гг. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о конфронтации Запада и России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. По причине покупательской неуверенности снизилась активность рынков недвижимости. Впоследствии коррекция цен недвижимости 2015–2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создала основу его дальнейшего поступательного развития.

На сегодня можно утверждать, что рынок недвижимости стабильно и неуклонно развивается и есть все основания быть уверенным в его дальнейшей активизации. Сейчас цены на рынке, относительно себестоимости строительства, минимально возможны и в дальнейшем будут только расти (поскольку экономика стабильно растёт), что говорит о возможности покупать необходимые (жилые и нежилые) объекты с целью улучшения жилищных условий и развития бизнеса, в том числе рентного.

Введение с 01.07.2019 года проектного финансирования жилищного строительства (внедрение эскроу-счетов) и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию будет поэтапным, рассчитанным на 3 года. С одной стороны, это решит проблему «обманутых дольщиков», с другой – несколько повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль сделают этот рынок менее рискованным и в дальнейшем снизят ставки банковского финансирования.

Источники:

1. http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/social/osn-07-2019.pdf,
2. http://www.gks.ru/bgd/free/B04_03/IssWWW.exe/Stg/d04/122.htm,
3. https://www.cbr.ru/, https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/20074/obs_202.pdf,
4. https://www.minfin.ru/ru/perfomance/public_debt/external/structure/,
5. http://www.roskazna.ru/ispolnenie-byudzhetov/federalnyj-byudzhet/1020/,
6. http://www.gks.ru/free_doc/new_site/vvp/ocenka-vvp.htm.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.09.2019 года.

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

Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statrielt@bk.ru.

7.2 СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Цены на новостройки эконом-класса растут, в премиум-классе неизменны

По итогам первого квартала 2019 года на первичном рынке Петербурга средние цены на квартиры эконом-класса выросли на 3,4%. При этом средняя стоимость квадратного метра в премиальном сегменте почти не изменилась, подсчитали аналитики ГК Active.

К концу первого квартала средняя цена предложения в массовом сегменте составил 111 600 рублей за кв. м. Относительно декабря прошлого года она выросла на 3,7 тыс. рублей в абсолютном выражении.

В высокобюджетном сегменте цены остаются в диапазоне 290-335 тыс. рублей за кв. м в зависимости от конкретного района.



По словам Якова Волкова, генерального директора ГК Active, в сегменте массового жилья рост цен случился благодаря инфляционным ожиданиям покупателей. Они, в свою очередь, обусловлены повышением ставки НДС с 1 января 2019 года и ожиданием смены конъюнктуры рынка с 1 июля в связи с переходом рынка на схему проектного финансирования.

Средние цены предложения

К концу первого квартала средняя цена предложения в массовом сегменте составил 111 600 рублей за кв. м. Относительно декабря прошлого года она выросла на 3,7 тыс. рублей в абсолютном выражении.

В высокобюджетном сегменте цены остаются в диапазоне 290-335 тыс. рублей за кв. м в зависимости от конкретного района.

По словам Якова Волкова, генерального директора ГК Active, в сегменте массового жилья рост цен случился благодаря инфляционным ожиданиям покупателей. Они, в свою очередь, обусловлены повышением ставки НДС с 1 января 2019 года и ожиданием смены конъюнктуры рынка с 1 июля в связи с переходом рынка на схему проектного финансирования.

Средние цены предложения в сегменте «эконом», руб./кв. м

Район	Средняя цена, руб./кв.м
Выборгский	92 302
Калининский	91 433
Кировский	90 986
Красногвардейский	92 392
Красносельский	85 858
Московский	93 593
Невский	90 384
Приморский	93 665
Фрунзенский	90 510

Средние цены предложения в сегменте «комфорт», руб./кв. м

Район	Средняя цена, руб./кв.м
Выборгский	120 316
Калининский	118 350
Кировский	117 463
Красногвардейский	119 323
Московский	123 670
Невский	119 875
Приморский	121 796
Фрунзенский	117 216

Средние цены предложения в сегменте «бизнес», руб./кв.

Район	Средняя цена, руб./кв.м
Адмиралтейский	175 350
Василеостровский	172 130
Выборгский	164 389
Красногвардейский	161 360
Московский	169 250
Петроградский	181 970
Приморский	166 950
Центральный	182 760

Средние цены предложения элитном сегменте, руб./кв. м

Район	Средняя цена, руб./кв.м
Адмиралтейский	290 000
Василеостровский	280 000
Петроградский	321 670
Центральный	334 700

Источник информации: https://www.restate.ru/material/ceny-na-novostroyki-ekonomklassa-rastut-v-premiumklasse-neizmenny-169351.html

Скидка на торг

Коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициены скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении.

на основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Квартиры **вторичного** рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,93	0,98	**0,96**
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	**0,95**
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,97	**0,94**
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,89	0,96	**0,93**
5	Квартиры **первичного** рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,99	**0,96**
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,90	0,98	**0,95**
7	Парковочное место, машиноместо	0,91	0,96	**0,94**

Примечание:

* - нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные;

** - верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/181-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-10-2019-g/1960-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2019-goda

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 жилая квартира. 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.

Объектом оценки являются жилые встроенные помещения. Для определения рыночной стоимости объекта оценки возможно применение сравнительного подходов.

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

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым;
2. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продажи или исключения из списка сравнимых;
3. Установление стоимости продажи оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей – в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).

Для определения рыночной стоимости объектов недвижимости оценщиком была собрана и проанализирована информация по выставленным на продажу объектам сходным по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость с оцениваемым.

Основные критерии выбора объектов-аналогов:

1. Права на объекты.
2. Условия финансирования сделки.
3. Условия продажи и время продажи.
4. Местоположение.
5. Тип объекта **(квартира).**
6. Сопоставимость общей площади аналога и объекта оценки;
7. Количество комнат в квартире;
8. Состояние.
9. Расстояние до ближайшей станции метрополитена

Для проведения анализа Оценщиками отобрано 4 (Четыре) объекта аналога.

Информация об объектах аналогах

	Объект оценки	*Объект аналог №1*	*Объект аналог №2*	*Объект аналог №3*	*Объект аналог №4*
Факторы сравнения	**г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 81**	**Петровский пр. 5**	**Петровский пр. 5**	**Петровский пр. 5**	**Петровский пр. 5**
Ссылка на источник информации		www.cian.ru	www.cian.ru	www.cian.ru	www.cian.ru
Цена предложения, руб.	-	**17 440 000**	**19 800 000**	**12 136 000**	**14 054 000**
Цена предложения, руб за кв.м.	-	**200 000**	**207 330**	**185 000**	**182 519**
Площадь объекта, кв.м.	**75,1**	**87,2**	**95,5**	**65,6**	**77,0**
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Этажность	3/9	10/10	4/10	2/10	7/9
Количество комнат	2	2	2	2	2
Жилая площадь, кв.м.	-	24,7	42,2	44,4	21
Площадь кухни, кв.м.	-	33,1	29,1	4,4	42,0
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Санузел	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Материал стен	К/М	К/М	К/М	К/М	К/М
Вид из окон помещений	внутренний двор	на улицу	на улицу	на улицу	на улицу
Расстояние до ближайшей станции метрополитена	15 минут пешком	15 минут пешком	15 минут пешком	15 минут пешком	15 минут пешком

Подробное описание объектов аналогов, карта местоположения объекта оценки и объектов-аналогов и ссылки на источник информации помещены в приложении к отчету.

Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода

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.

Учитывая условия применимости каждого из приведенных методов, наличие информации о ценах предложения по аналогичным объектам, Оценщик пришел к заключению: для определения рыночной стоимости объекта оценки наиболее достоверную величину позволит получить применение метода **сравнения продаж**.

После отбора объектов аналогов были произведены корректировки. Вносимые поправки делятся на последовательные и кумулятивные. При последовательных поправках – каждый раз корректируется откорректированная цена продажи. При независимых (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарное влияние на величину цены продажи объекта.

Корректировки по первой группе элементов сравнения.

Поправки на права на объект.

Все объекты-аналоги находятся в собственности, **поправка не вносилась;**

Поправка на условия финансирования.

Условия финансирования объектов аналогов предполагают типичные для сделок купли продажи платежи, аналогичные условиям финансирования объекта оценки, поэтому данная **корректировка не производилась.**

Поправка на дату сделки.

Все объекты аналоги актуальны к продаже на дату оценки, **поправка не вносилась.**

Поправка на условия сделки.

Коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициены скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. на основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt

В данном отчёте, учитывая среднюю ликвидность, объекта оценки, величина поправки на предложение введена в размере -3% (как минимальное значение скидки на торг). Ссылки на источники информации приведены в разделе 7.2. Отчета.

Таблица расчета цены по первой группе элементов сравнения

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Цена предложения, руб за кв.м.		200000	207330	185000	182519
Площадь объекта, кв.м.	75,1	87	96	66	77
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		**200 000**	**207 330**	**185 000**	**182 519**
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		200000	207330	185000	182519
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-3	-3	-3	-3
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		**193412**	**200500**	**178906**	**176507**
Дата	Ноябрь 19	Ноябрь 19	Ноябрь 19	Ноябрь 19	Ноябрь 19
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		**193 412**	**200 500**	**178 906**	**176 507**

Корректировки по второй группе элементов сравнения рассчитываются с использованием количественного метода – метода сравнения парных продаж и рыночных корректировок.

Парная продажа — продажа двух объектов, идентичных по всем, кроме одной (или нескольких) характеристик. Предполагается, что именно различием в этих характеристиках определяется различие в цене объектов. Сравнивая цены объектов парных продаж, можно рассчитать поправку на вышеуказанные различия, которую можно распространить и на другие объекты данного сегмента рынка.

Объекты парных продаж необязательно должны быть сопоставимы с оцениваемыми объектами и его аналогами, но парные продажи должны быть выявлены в том же целевом сегменте рынка, что и объект оценки.

Учитывая что объекты аналоги отличаются по своим основным ценообразующим факторам от объекта оценки незначительно, данный метод позволит наиболее достоверно определить рыночную стоимость объекта оценки. **В качестве единицы сравнения выбрана стоимость за 1 кв.м. общей площади.**

Основными ценообразующими факторами для квартир «эконом» класса, согласно обзора рынка жилья Санкт-Петербурга являются:

- Местоположение объекта;
- Тип и класс здания;
- Количество комнат;
- Этаж на котором расположено жилое помещение;
- Условия парковки;

- Планировка помещения;
- Уровень отделки и состояние отделки жилого помещения;
- Наличие/отсутствие мебели.
- Высота потолков в помещении;
- Элементы благоустройства и коммуникаций (лифт, мусоропровод, наличие водоснабжения, отопления, канализации, интернета, кабельного телевидения и т.д.);
- Расстояние до ближайшей станции метрополитена

Далее приведено описание корректировок по основным ценообразующим факторам.

- Местоположение объекта – объекты аналоги схожи с объектом оценки по своему местоположению (расположены в непосредственной близости от объекта оценки), **корректировка по данному фактору не вводилась;**
- Тип и класс здания – объекты аналоги расположены в домах того же типа что и объект оценки, **корректировка по данному фактору не вводилась;**
- класс качества отделки

Корректировки удельной рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся классом качества квартиры.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	**Среднее значение**
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,06	1,18	**1,12**
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,12	**1,07**
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			**1,00**
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,82	0,89	**0,86**

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/181-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-10-2019-g/1944-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2019-goda

- Количество комнат – объекты аналоги, как и объект оценки трехкомнатные квартиры, **корректировка по данному фактору не вводилась;**
- на Вид из окон квартиры - корректировки на 01.07.2019 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.07.2019 г.)

- Отношения удельных рыночных цен квартир, отличающихся видом из окон (на улицу или во двор).

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся видом из окон.

Итоги расчета СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	**Среднее значение**
1	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа			**1,00**
2	Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу или железную дорогу	0,90	0,97	**0,94**
3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,03	1,11	**1,06**

* - если сравниваются квартиры п.2 и п.3, то корректировка определяется из соотношения соответствующих коэффициентов: п.3/п.2

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/181-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-10-2019-g/1954-na-vid-iz-okon-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2019-goda

Вид из окон помещений	внутренний двор	на улицу	на улицу	на улицу	на улицу
Корректировка, %		10%	10%	10%	10%
Скорректированная стоимость объекта-аналога, руб.		**19341**	**20050**	**17891**	**17651**

- Этаж на котором расположено жилое помещение

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенного на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома.

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	**Среднее значение**
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего) **			**1,00**
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)***	0,95	1,02	**0,98**
3	с 14 до 30 этажа (кроме верхнего)***	0,92	1,04	**0,97**
	на крайних этажах:			
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким	0,91	0,98	**0,94**

	пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения			
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	0,99	1,09	**1,03**
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,90	0,99	**0,94**
6	Среднерыночные затраты на перевод в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	3,6%	10,5%	**6,7%**

* - в многоквартирных малоэтажных домах мелкоосерийных проектов (или построенных по авторским проектам) ощутимых отличий удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах, не выявлено. Корректировка на этаж -1,0.

* * - В высотных домах в плотной окружающей застройке высотными зданиями при повышении этажа расположения квартиры цена незначительно увеличиваться.

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/181-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-10-2019-g/1955-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-domakh-tipovoj-massovoj-zastrojki-korrektirovki-na-01-10-2019-goda

- Условия парковки – соответствуют условиям парковки вблизи оцениваемого объекта **корректировка по данному фактору не вводилась;**
- Планировка помещения - планировка квартир объектов аналогов «типовая» как и у объекта оценки, **корректировка по данному фактору не вводилась;**
- Высота потолков в помещении – поскольку объекты аналоги и объект оценки расположены в однотипных домах, высота потолков в помещениях примерно одинакова, **корректировка по данному фактору не вводилась;**
- Элементы благоустройства и коммуникаций (лифт, мусоропровод, наличие водоснабжения, отопления, канализации, интернета, кабельного телевидения и т.д.) – объекты аналоги и объект оценки обеспечены инженерными коммуникациями и расположены на благоустроенной территории, **корректировка по данному фактору не вводилась;**
- расстояние до ближайшей станции метроплитена, все объекты-аналоги равноудалены от ближайшей станции метрополитена, **корректировка по данному фактору не вводилась**
- общая площадь

C– цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь квартиры, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Для расчетов принимались цены предложений квартир одинаковых сегментов рынка (по классу качества, по типу и конструкции дома, по году постройки и др.).

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади (при R2=0,826) выявило коэффициент торможения n = - 0,12. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K\,s = (So/Sa)^{-0,12}$$

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.,

Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Характеристика параметра (соотношение So/Sa)		**Корректировка к цене аналога (Ks) ***
от	до	от
0,60	0,65	0,60

0,65	0,70	0,65
0,70	0,75	0,70
0,75	0,80	0,75
0,80	0,85	0,80
0,85	0,90	0,85
0,90	0,95	0,90
0,95	1,00	0,95
1,00	1,05	1,00
1,05	1,1	1,05
1,1	1,15	1,1
1,15	1,2	1,15
1,2	1,25	1,2
1,25	1,3	1,25
1,3	1,35	1,3
1,35	1,4	1,35

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/181-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-10-2019-g/1951-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2019-goda

В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. Далее производится распределение весов объектов аналогов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов.

Расчет произведен по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A|+1)/(|S_{1\ldots n}|+1)}{(|S_A|+1)/(|S_1|+1)+(|S_A|+1)/(|S_2|+1)+\ldots+(|S_A|+1)/(|S_n|+1)}$$

где:

К – весовой коэффициент;

n – номер объекта аналога;

S_a – Сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1\ldots n}$ – Сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – Сумма корректировок первого аналога;

S_2 – Сумма корректировок второго аналога;

S_n – Сумма корректировок n-го аналога;

Для определения возможности применения откорректированных цен объектов аналогов в расчете рыночной стоимости удельного показателя (руб/кв.м.) объекта оценки, предварительно проводится проверка качества полученных данных путем расчета коэффициента вариации:

Коэффициент вариации результирующего признака определяется по формуле:

$$V = \frac{s}{\bar{y}} \cdot 100\%,$$

где: s – стандартное отклонение ошибки,

$\bar{y}$ - среднее значение стоимости объектов-аналогов, руб./кв.м.

Вариация измеряется с помощью относительных величин, называемых коэффициентами вариации и определяемых в виде отношения среднего отклонения к средней величине. Коэффициент вариации используют не только для сравнительной оценки вариации единиц совокупности, но и как характеристику однородности совокупности. Значения коэффициента вариации изменяются от 0 до 100% и чем ближе он к нулю, тем типичнее найденная средняя величина для изучаемой статистической совокупности, а значит и качественнее подобраны статистические данные.

Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает **33%.** *(Айвазян С.А., Бухштабер В.М., Енюков И.С., Мешалкин Л.Д. Прикладная статистика).*

В данном случае коэффициент вариации составил 6,15%, что позволяет использовать полученные значения скорректированных цен для определения величины удельного показателя рыночной стоимости объекта оценки.

Для объекта-аналога, который имеет наименьшую общую чистую коррекцию в процентах от первоначальной величины, устанавливается наибольший весовой коэффициент, поскольку он имеет наиболее близкие параметры к оцениваемому объекту. Соответственно объектам, имеющим наибольшее отклонение от оцениваемого объекта, присваивается наименьший весовой коэффициент.

Полученные скорректированные цены объектов аналогов суммируются с учетом весовых коэффициентов по формуле:

$$R_{оо}=\Sigma\ (S_{оа}\times K)$$

где:

$R_{оо}$ – Рыночная стоимость объекта оценки;
$S_{оа}$ – Стоимость объекта аналога с учетом введенных корректировок;
К – весовой коэффициент;

Для объекта-аналога, который имеет наименьшую общую чистую коррекцию в процентах от первоначальной величины, устанавливается наибольший весовой коэффициент, поскольку он имеет наиболее близкие параметры к оцениваемому объекту. Соответственно объектам, имеющим наибольшее отклонение от оцениваемого объекта, присваивается наименьший весовой коэффициент.
Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом (метод сравнения продаж) см. ниже

Таблица Определение стоимости методом сравнения продаж, корректировки по второй группе элементов сравнения

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Скорректированная цена, руб. за кв.м.	-	**193 412**	**200 500**	**178 906**	**176 507**
Площадь объекта, кв.м.	75,1	87,2	95,5	65,6	77
Разница в площади, %		16,11%	27,16%	-12,65%	2,53%
Корректировка на различие в площади объекта		**0**	**0**	**0**	**0**
Площадь объекта, кв.м.	75,1	87,2	95,5	65,6	77,0
Соотношение площади объекта оценки к площади объекта аналога		1,02	1,03	0,98	1,00
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость объекта-аналога, руб.		**0**	**0**	**0**	**0**
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость объекта-аналога, руб.		**0**	**0**	**0**	**0**
Вид из окон помещений	внутренний двор	на улицу	на улицу	на улицу	на улицу
Корректировка, %		10%	10%	10%	10%
Скорректированная стоимость объекта-аналога, руб.		**19341**	**20050**	**17891**	**17651**
Итоговая корректировка к ценам объектов аналогов		**19341**	**20050**	**17891**	**17651**
Скорректированная цена, руб. за кв.м.	?	212 753	220 550	196 797	194 158
Веса аналогов		0,25	0,25	0,25	0,25
Коэффициент вариации	6,15%				
Стоимость объекта оценки в руб. за 1 кв.м.	206 065				
Стоимость объекта оценки, руб.	15 475 451				

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 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.

Для расчета рыночной стоимости использовался один подход – сравнительный, его результат и будет являться величиной итоговой рыночной стоимости. Сравнительному подходу присвоен вес 1 (100%).

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если

такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

Результаты оценки, полученные применением различных подходов и итоговая величина рыночной стоимости (руб.):

Наименование	Значение	
Результаты оценки, полученные при применении затратного подхода, (руб.)	Не применялся	
Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода, (руб.)	г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 81	15 475 451
Результаты оценки, полученные при применении доходного подхода, (руб.)	Не применялся	
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, (руб.), округленно, НДС не облагается	**г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5, стр. 1, кв. 81**	**15 475 000**

Прим. Руководствуясь ст. 149 налогового кодекса РФ (реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению налогом на добавленную стоимость (освобождаются от налогообложения), расчет рыночной стоимости объекта недвижимости – жилого помещения (квартиры) проводился без учета налога на добавленную стоимость (НДС).

Согласно статье 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Оценщики приводят свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по их мнению, может находиться рыночная стоимость, если в задании на оценку не сказано иное. Согласно заданию на оценку, оценка производится без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.

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 объекта недвижимости на дату проведения оценки 25 ноября 2019 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. 81	2	3	75,1	15 475 000
ИТОГО					**15 475 000**

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

19.06.2019 № 07-04144/19

на № 3589 от 13.06.2019

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

Начальник Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций М.Г. Соколова

Лазарева Ольга Валерьевна
(495) 531-08-00 (11-93)
отпечатано в 30 экземплярах
экз. № 1

А С С О Ц И А Ц И Я
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 №053/78
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)

Оценщик имеет квалификационный аттестат №005609-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости» и квалификационный аттестат №014840-3 от 28.09.2018 по направлению «Оценка бизнеса», выданные Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров".

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 20 июня 2019 года.

Дата составления выписки 20 июня 2019 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



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 595659

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

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

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

„Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от „30" марта 2005

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

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

М. П. Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город С-Петербург год 2005

МПФ Гознака. 1996.

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.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7811R/776/00042/19

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности **№ 7811R/776/00042/19** (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 2019г.** и действует **до «10» октября 2020г.** 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
«30» сентября 2019 года

Полис № 7811R/776/00042/19

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 1 *8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru*

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7811R/776/00041/19

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков **№7811R/776/00041/19** (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 , которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Эккона-Оценка»
Местонахождение: 196044, г. Санкт-Петербург, Витебский пр., дом 41, к.1, лит. А, пом. 15-Н, комн.22
ИНН 7810265840

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. **3.1.2.1** Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- 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 сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: **100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.**

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в **100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.** Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу **с «11» октября 2019г.** и действует **до «10» октября 2020г.** включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **не позднее трех лет после окончания действия договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

_____/Булгарин Г.О./
М.П.

Страхователь:

_____/Кивисепп Б.В./
М.П.

Место и дата выдачи полиса:
г.Санкт-Петербург
«30» сентября 2019 г.

Полис № 7811R/776/00041/19

14.2. Документы представленные Заказчиком

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.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение (вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.06.2018			
Кадастровый номер:		**78:07:0003152:2254**	

Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, квартира 81
Площадь, м²:	75.1
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	13672887.74
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Арсагера-жилищное строительство"

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)		Фадеев М.А. (инициалы, фамилия)

Вх. 02-07/18-158
от 05.07.2018

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

ещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.06.2018			
Кадастровый номер:		**78:07:0003152:2254**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Арсагера-жилищное строительство" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2254-78/031/2018-1 от 25.06.2018
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор участия в долевом строительстве от 18.05.2016 №18/05-276//Рм; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 11.12.2017 №78-13-37-2017; Акт приема-передачи от 16.05.2018; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 06.07.2006 №0402-75409534-1; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 03.03.2016 №0402-75409534-23; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 19.10.2006 №0402-75409534-3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 28.11.2017 №0402-75409534-26; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 06.03.2007 №0402-75409534-5; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 22.05.2008 №0402-75409534-16; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 05.04.2016 №0402-75409534-24; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 15.11.2007 №0402-75409534-11; Правила доверительного управления ЗИПФ недвижимости "Арсагера-жилищное строительство" от 13.09.2005 №0402-75409534; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 27.10.2015 №0402-75409534-22; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 07.06.2007 №0402-75409534-7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 11.09.2007 №0402-75409534-10; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 06.12.2007 №0402-75409534-12; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 29.01.2008 №0402-75409534-13; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 15.10.2009 №0402-75409534-18; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 05.12.2006 №0402-75409534-4; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 22.06.2007 №0402-75409534-8; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 23.08.2007 №0402-75409534-9; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 25.03.2008 №0402-75409534-15; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 29.12.2009 №0402-75409534-19; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 12.07.2016 №0402-75409534-25; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 13.01.2011 №0402-75409534-20; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 31.08.2006 №0402-75409534-2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 05.04.2007 №0402-75409534-6; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 21.02.2008 №0402-75409534-14; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 02.10.2008 №0402-75409534-17; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 05.09.2013 №0402-75409534-21
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		25.06.2018
	номер государственной регистрации:		78:07:0003152:2254-78/031/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 13.09.2005 по 31.12.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Управляющая компания" Арсагера", ИНН: 7840303927
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное

		строительство" от 06.07.2006 №0402-75409534-1; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 03.03.2016 №0402-75409534-23; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 19.10.2006 №0402-75409534-3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 28.11.2017 №0402-75409534-26; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 06.03.2007 №0402-75409534-5; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 22.05.2008 №0402-75409534-16; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 05.04.2016 №0402-75409534-24; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 15.11.2007 №0402-75409534-11; Правила доверительного управления ЗИПФ недвижимости "Арсагера-жилищное строительство" от 13.09.2005 №0402-75409534; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 27.10.2015 №0402-75409534-22; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 07.06.2007 №0402-75409534-7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 11.09.2007 №0402-75409534-10; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 06.12.2007 №0402-75409534-12; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 29.01.2008 №0402-75409534-13; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 15.10.2009 №0402-75409534-18; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 05.12.2006 №0402-75409534-4; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 22.06.2007 №0402-75409534-8; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 23.08.2007 №0402-75409534-9; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 25.03.2008 №0402-75409534-15; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 29.12.2009 №0402-75409534-19; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 12.07.2016 №0402-75409534-25; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 13.01.2011 №0402-75409534-20; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 31.08.2006 №0402-75409534-2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 05.04.2007 №0402-75409534-6; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 21.02.2008 №0402-75409534-14; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 02.10.2008 №0402-75409534-17; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Арсагера-жилищное строительство" от 05.09.2013 №0402-75409534-21
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Фадеев М.А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

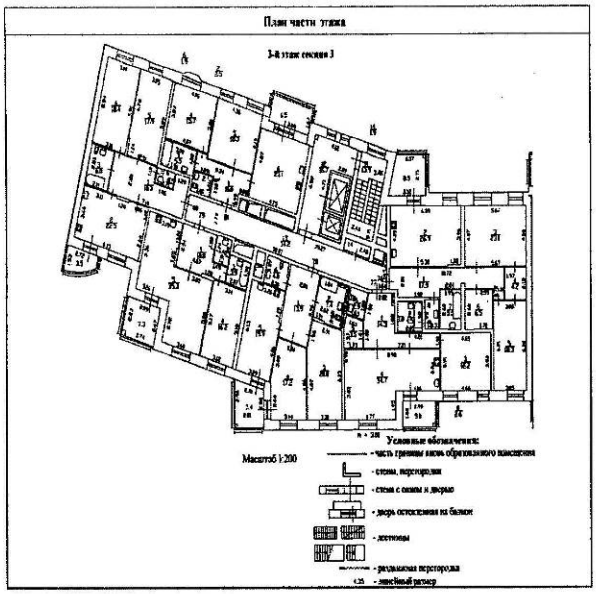
Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

ещение			
(вид объекта недвижимости)			
ист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.06.2018			
Кадастровый номер:		**78:07:0003152:2254**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 3



Масштаб 1:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Фадеев М.А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

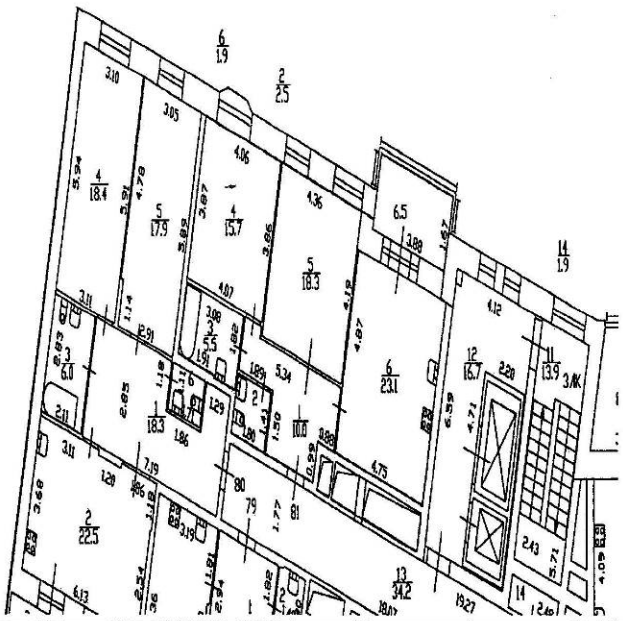
Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

ещение			
(вид объекта недвижимости)			
ист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.06.2018			
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2254	

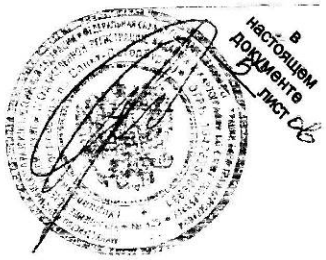
Номер этажа (этажей): Этаж № 3



Масштаб 1:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Фадеев М.А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.


В настоящем документе
лист