



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

ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

**объектов недвижимости,
расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, д. 149, лит. А**

ЗАКАЗЧИК

**ПАО «УК «Арсатера» «Д.У.» ЗПИФ
недвижимости «Арсатера – жс»**

ДАТА ОЦЕНКИ

17 января 2020 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

17 января 2020 года

ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

№ 327

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

2020

**Оценка справедливой стоимости объектов недвижимости (жилых квартир)
по состоянию на 17 января 2020 года**

Сопроводительное письмо

Оценщиком Кивисеппом Б.В Член Саморегулируемой организации «Ассоциация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (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 № 327 от 17 января 2020 года к договору № 01/06 от 06.06.2005 г., заключенным между ООО «Эккона-Оценка» и ПАО "Управляющая компания "Арсагера" "Д. У." Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Арсагера – жилищное строительство", проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, д. 149, лит. А.

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

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

На основании наших расчетов, предположений и методологии оценки, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость объектов недвижимости (без учета налога на добавленную стоимость – НДС) по состоянию на дату проведения оценки 17 января 2020 года составляет:

№ п/п	Адрес объекта	Количество комнат	Этаж	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	г. Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, д. 149, лит. А, кв. 479	2	16	60,7	7 020 000
2	г. Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, д. 149,	2	19	62,2	7 110 000

№ п/п	Адрес объекта	Количество комнат	Этаж	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
	лит. А, кв. 517				
ИТОГО					14 130 000

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
ООО «Эккона – Оценка»**



Кивисепп Б.В.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	10
4.1. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	11
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
5.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ:	13
5.2. ДРУГИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	15
5.3. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)	16
5.4. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	17
5.5. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.....	19
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
6.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
6.2. КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
6.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРВИЧНОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
6.4. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.	23
6.5. ВЫВОДЫ И ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ.	24
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
7.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ	26
7.2. СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	31
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	33
9. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....	34
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	38
10.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	38
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
12. СЕРТИФИКАТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	49
13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:.....	50
Нормативные материалы	50
Методические материалы	50
Источники общей информации	50
14. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	51
14.1. Документы оценщиков	52
14.2. Документы представленные Заказчиком	59

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

I Общая информация об объекте оценки			
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, д. 149, лит. А		
Тип объекта оценки	Жилых квартир		
Объект	Общая площадь, кв.м.		
г. Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, д. 149, лит. А, кв. 479	60,7		
г. Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, д. 149, лит. А, кв. 517	62,2		
Текущее использование	Жилое		
Текущее состояние	Простая отделка (эконом-класс)		
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 327 от 17 января 2020 года к договору № 01/06 от 06.06.2005 г., об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд		
Дата оценки	17 января 2020 года		
Дата составления отчета	17 января 2020 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, пр. Народного Ополчения, д. 149, лит. А, кв. 479	Не применялся	7 175 000	Не применялся
г. Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, д. 149, лит. А, кв. 517	Не применялся	7 353 000	Не применялся
III Итоговая величина стоимости			
Объект	Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.		
г. Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, д. 149, лит. А, кв. 479	7 020 000		
г. Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, д. 149, лит. А, кв. 517	7 110 000		
ИТОГО:	14 130 000		
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	Встроенные жилые помещения (квартиры) расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, д. 149, лит. А
Объект	Общая площадь, кв.м.
г. Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, д. 149, лит. А, кв. 479	60,7
г. Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, д. 149, лит. А, кв. 517	62,2
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	Право общей долевой собственности. Ограничения (обременения) - Доверительное управление
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Арсагера - жилищное строительство», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо в депозитариях, которым для этих целей в реестре владельцев инвестиционных паев открываются лицевые счета номинальных держателей.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости 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	17 января 2020 г.
Документы содержащие характеристики объектов оценки, предоставленные Оценщику для проведения оценки	Акты приема-передачи
Особенности проведения осмотра объектов оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объектов, если таковые существуют	Осмотр объектов производится Оценщиком либо его представителем в течение двух дней с даты подписания задания на оценку.

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В течение двух дней с даты подписания задания на оценку
Требования к проведению оценки объектов оценки и отчету об оценке	<p>Результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде письменного Отчета об оценке объектов (-ов) оценки в двух экземплярах.</p> <p>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 «НКССО»), обязательных к применению членами Ассоциации СРО «НКССО» при осуществлении оценочной деятельности.</p> <p>Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при выполнении оценки.</p> <p>Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан Исполнителем.</p> <p>Итоговое значение справедливой стоимости указать без учета налога на добавленную стоимость (НДС);</p> <p>Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчете не приводить.</p>
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<p>Оценка производится на основании документов, представленных заказчиком.</p> <p>Экспертиза документов и специальные измерения оценщиками не проводятся;</p> <p>Оценку проводить в предположении - по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами и обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц;</p> <p>Результаты оценки могут применяться исключительно в указанных выше целях (см. «Предполагаемое использование результатов оценки»).</p> <p>Оценку производить без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.</p>
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 «Арсатера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсатера – 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 неправомерных 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 данным 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 стоимость¹ – 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 оценки² – 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 недвижимости⁵

- 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 степень 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 объекта 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, долей 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:

(а) 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;

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

- ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;

- подразумеваемая волатильность;

- кредитные спреды.

(d) подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

4. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

5.5 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.

Цель оценки заключается в определении справедливой стоимости права собственности на объекты недвижимости, расположенные адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, д. 149, лит. А.

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

Объект оценки принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Арсатера - 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 статьёй 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 соответствии 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

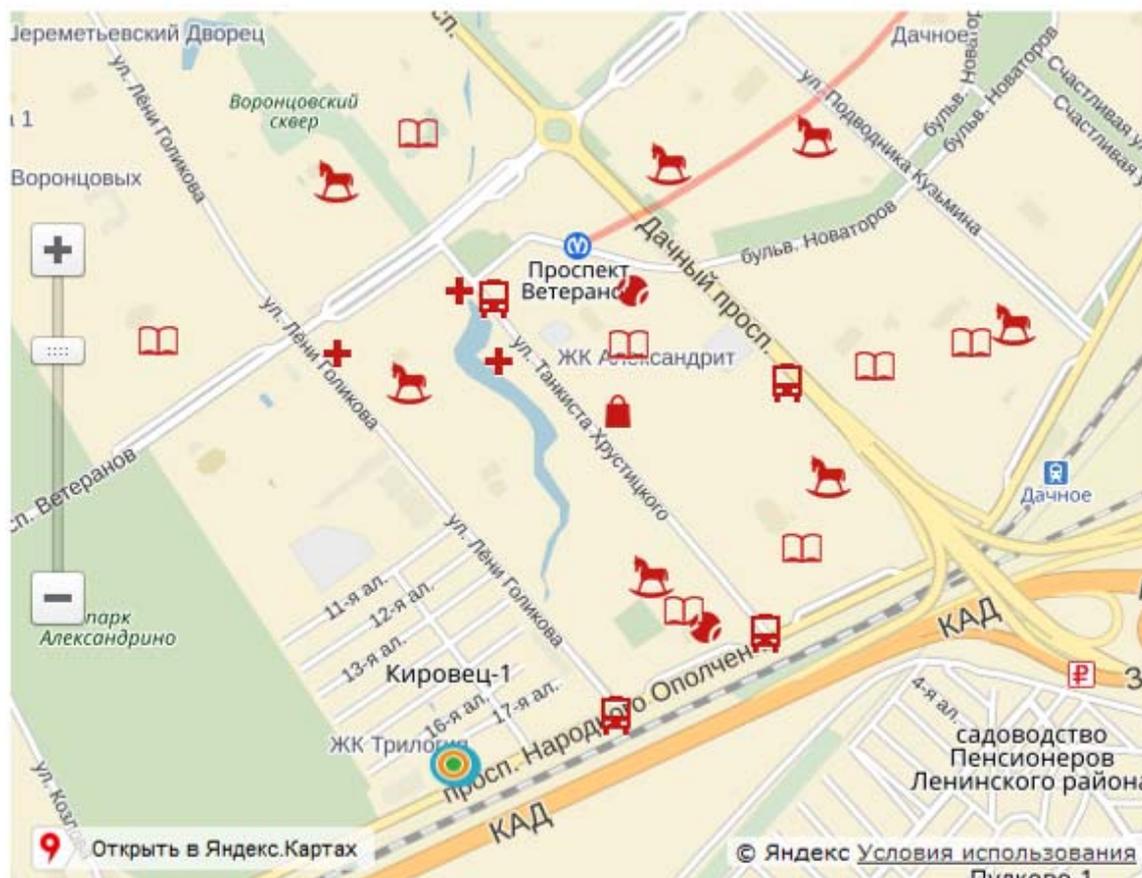
Таким образом, при проведении настоящей оценки стоимость объекта оценки определялась исходя из условия полного перехода прав собственности на объект при отчуждении последнего на открытом рынке.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

6.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Задания на оценку (Приложение №1 к Заданию на оценку № 327 от 17 января 2020 года к договору № 01/06 от 06.06.2005 г.) объектом оценки является жилых квартир, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, д. 149, лит. А.

6.2. КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



6.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРВИЧНОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

ХАРАКТЕРИСТИКА ДОМА

Срок сдачи	II кв. 2017 года	Канализация	есть
Материал стен дома:	Панель	Отопление	есть
Число этажей	23	Водоснабжение	есть
Лифт	есть	Наличие паркинга	есть
Мусоропровод	есть	Состояние подъезда	отличное
Электроосвещение	медная электропроводка	Окна	стеклопакеты

ХАРАКТЕРИСТИКА КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ

установлена входная дверь с фурнитурой
установлены стеклопакеты, подоконников нет, откосы не оштукатурены

балконы/лоджии остеклены
пол монолитный (выполнена стяжка)
потолок монолитный (штукатурка и шпатлевка не производятся)
стены: несущие - монолитные; не несущие - гипсовые пазогребневые плиты
разводка сантехнических труб не выполняется (имеются стояки с установкой оконечных устройств - запорный кран). Отсутствуют сантехнические приборы (раковины, унитазы)
устанавливаются счетчики электроснабжения, горячей и холодной воды
выполнена разводка электроснабжения по квартире (с установкой розеток и выключателей)
выполнена разводка труб теплоснабжения, установлены металлические радиаторы и полотенцесушитель
электроплиты не устанавливаются
прокладка проводов радио, телефона, ТВ до квартирного коридора
устанавливается переговорно-замочное устройство (ПЗУ)

Инфраструктура и описание.

Жилой комплекс комфорт-класса «Трилогия» представляет собой три отдельно стоящих здания, высотой 23 этажа, с фасадами, выдержанными в скандинавском стиле.

Преимущества

Рядом парк, метро и удобные выезды на КАД и ЗСД

Квартиры с отделкой и без отделки

Встроенный детский сад

Два двухуровневых паркинга

Собственная газовая котельная

Колясочные до 32 кв.м на каждом жилом этаже

Корпуса объединены между собой двумя двухуровневыми паркингами на 248 машиномест.

Для доступа жителей комплекса в помещения паркингов во всех секциях предусмотрены лифты, опускающиеся на уровень подземного этажа. Каждый корпус оборудован 4 лифтами: 2 пассажирских и 2 грузопассажирских.

На каждом этаже дома запланированы большие колясочные площадью до 32 кв. метров.

В одном из корпусов жилого комплекса «Трилогия» на пр. Народного Ополчения можно купить квартиру с качественной отделкой.

Для маленьких жителей в одном из корпусов предусмотрен детский сад на 43 места.

Безопасности жителей уделяется особое внимание. Придомовая территория будет ограждена.

Отопление и горячее водоснабжение объекта предусматривается от собственной газовой котельной, что обеспечивает круглогодичную подачу горячей воды и гибкий график начала отопительного сезона.

Предусмотрена система контроля доступа в парадные и паркинг, а также видеонаблюдение.

На закрытой территории жилого комплекса проектом предусмотрены создание детской площадки, физкультурной площадки, мест отдыха взрослого населения, площадок для встроенного детского дошкольного учреждения, озеленение.

Архитектурные решения дома обеспечивают доступ маломобильных групп населения в здания.

Застройщик проекта — ООО «ОптимГрупп» (застройщик проектов ЖК "Перемена" и ЖК "Геометрия").

Дом «Трилогия» реализуется в полном соответствии с № 214-ФЗ. Все сделки подлежат обязательному страхованию гражданской ответственности застройщика.

Местоположение

Жилой комплекс «Трилогия» - отличный вариант для тех, кто выбирает квартиру в Кировском районе от застройщика. Локация дома сочетает в себе три главных преимущества: город, парк, метро.

Город

Своим расположением «Трилогия» выгодно отличается от большинства современных новостроек. Все больше доступного жилья сейчас строится в пригородах; огромные жилые массивы, зачастую не обеспеченные минимальной необходимой для жизни инфраструктурой, помимо всего прочего предполагают и долгие годы жизни «на стройке», и высокую плотность застройки. Жилой комплекс

«Трилогия» находится в черте города и при этом выгодно обособлен от плотной застройки, характерной для спальных районов.

Парк

Несмотря на «городскую прописку» жителей дома, у них всегда будет возможность отдохнуть от городского шума и подышать воздухом в расположенном в шаговой доступности парке. В древнейшем парке «Александрино», названном так в честь своего последнего дореволюционного владельца Александра Шереметьева, местные жители своими силами поддерживают чистоту, устраивают акции по уборке территории и очистке прудов, сохраняют удивительную красоту этого кусочка природы.

Метро

В современных условиях, когда город разрастается вширь, а новых станций метрополитена практически не появляется, расположение большинства новостроек не позволяет добраться на метро иначе, кроме как на наземном транспорте. ЖК «Трилогия» расположен в двадцати минутах ходьбы от станции метро «Проспект Ветеранов». Это еще одно его очевидное преимущество. А для тех, кто предпочитает пользоваться личным транспортом, рядом с домом расположено несколько удобных выездов на КАД и ЗСД.

Инвестиции в строящийся жилой комплекс ЖК «Трилогия» (Санкт-Петербург) - это отличный способ приобрести квартиру комфорт-класса по выгодной цене.

Источник информации: <http://www.petropol.ru/complex/trilogy/>

6.4. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.

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

Близость торгового порта снижает ликвидность квартир в Кировском районе, одновременно подстегивая рост коммерческой недвижимости. Но жилая функция ждет реванша: после реализации ряда инфраструктурных проектов и программы по реновации хрущевок район может стать более привлекательным для проживания.

Кировский район расположен на юго-западе Петербурга. Его западная граница проходит по побережью Финского залива. На севере территория граничит с Адмиралтейским районом, на востоке – с Московским, на юге – с Красносельским. В состав района входят исторически сложившиеся микрорайоны – Нарвская застава, Автово, Дачное, Улянка, а также острова – Гутуев, Белый и Канонерский. Площадь района – 4,8 тыс. га. Его население составляет примерно 360 тыс. человек.

Фабричный район

Границы Кировского района в современном виде сложились в 1973 году после выделения из его состава Красносельского. В царское время северная часть современного Кировского района, так называемая Нарвская застава, была самым крупным рабочим предместьем Петербурга.

В 1801 году сюда был переведен из Кронштадта чугунолитейный и металлический завод (нынешний Кировский). В середине XIX века были проложены две ветки железной дороги – Балтийская и Варшавская. А в 1880-х годах из Кронштадта на Гутуевский и прилегающие к нему острова был перемещен торговый порт. Появление терминала и железных дорог быстро превратило Нарвскую заставу в крупнейший промышленный район города. Вокруг заводов и фабрик начали строить бараки и доходные дома для рабочих. Жилые кварталы для работников предприятий возводили также в местных деревнях – Автово, Дачном, Улянке.

Сегодня эта часть Петербурга является одним из крупных промышленных центров города. Кировский район занимает второе место по количеству промышленных предприятий среди других территорий Петербурга, уступая лишь Выборгскому. В районе расположены многочисленные промышленные предприятия: завод ЖБИ, «Стройдеталь», НИИ «Гипрохим», Аккумуляторный завод, завод «Северная верфь», Автовский ДСК и др.

Около четверти площади района занимает промышленная зона, но ее доля постепенно уменьшается: часть предприятий закрывается, другие выводятся за пределы городской черты.

На рассматриваемой территории пять станций метро: «Нарвская», «Кировский завод», «Автово», «Ленинский проспект» и «Проспект Ветеранов». Они неплохо решают проблему транспортной доступности. Вдоль проспекта Народного Ополчения проходит линия железной дороги на Петергоф и Ораниенбаум, в зоны дачного отдыха.

Владельцам личного автотранспорта приходится труднее. В центр города из района существует только два выезда – по Ленинскому проспекту и по набережной Обводного канала через Старо-Петергофский проспект. Но и они забиты машинами. Огромные фуры вынуждены ежедневно пробиваться к торговому порту и обратно, что часто является причиной заторов на дорогах. Жители домов, расположенных поблизости от оживленных магистралей (проспекта Стачек, проспекта Маршала Говорова), жалуются на шум. Впрочем, проблему грузового транспорта в Кировском районе городские власти обещают решить в следующем году, когда будет построен Западный скоростной диаметр. Он позволит открыть подъезды к порту, минуя жилые кварталы.

Обилие промышленных предприятий и транспорта негативно влияет на экологическую обстановку в районе. Исторически здесь всего два зеленых массива – парк имени 9 Января (у здания администрации района) и парк Александрино. Последний создан на месте, где была усадьба, принадлежавшая во второй половине XVIII века генералу от кавалерии А.И. Чернышеву. В парке сохранился памятник архитектуры – усадебный дом «Чернышева дача».

Одно из достоинств Кировского района – развитая социальная инфраструктура. В районе работает сеть учреждений социальной сферы: муниципальное учреждение «Территориальный Центр социальной защиты населения», отделение «Хоспис», Центр восстановительного лечения детей, 23 поликлиники.

«Промышленный» север и «спальный» юг

По составу и качеству жилищного фонда Кировский район можно разделить на две части – северную и южную. Они формировались в разное время, поэтому жилищная застройка в них существенно отличается. Старая, северная часть района – район Нарвских ворот и Кировского завода – промышленная, жилые кварталы со всех сторон зажаты предприятиями.

Массовое строительство жилья началось здесь в 30-е годы прошлого века. Большая часть домов – здания в конструктивистском стиле («кировки»), а также сталинки и хрущевки. В районе есть несколько кварталов старого фонда. Качество жилья в северной части Кировского района оставляет желать лучшего, местные квартиры стоят дешево и спрос на них невелик – здесь немало ветхих домов с изношенными инженерными сетями.

Исключение составляют кварталы сталинского периода, размещенные между станциями метро «Кировский завод» и «Автово». Этот район застраивался уже после войны, большая часть домов – добротные сталинки. Кварталы неплохо обеспечены социальной инфраструктурой. Здешние сталинки дешевле аналогичных в Московском районе на 10–20%, хотя их качество ничуть не хуже.

В южной части района (Дачное, Ульянка) строительство велось в 1960–70-е годы, и жилье здесь представлено самое разнообразное: хрущевки, брежневки, «корабли» и дома современных серий. Это относительно благоустроенный, сложившийся спальный район, неплохо обеспеченный социальной инфраструктурой.

Источник информации: www.bn.ru

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.

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

Учитывая вышесказанное, объект оценки относится 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

Рынок недвижимости – по сути всегда локальный и прямо зависит уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, но - это лишь производные от общего состояния экономики страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих пути и темпы развития всех регионов.

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

	Сентябрь 2019 г.	В % к		Январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.	Справочно		январь-сентябрь 2018 г. в % к январю-сентябрю 2017 г.
		сентябрю 2018 г.	августу 2019 г.		сентябрь 2018 г. в % к сентябрю 2017 г.	августу 2018 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	50675,1 ¹⁾			100,7 ²⁾			102,0 ³⁾
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,9	108,6	101,8	101,6	108,0	103,3
Индекс промышленного производства ⁴⁾		103,0	102,7	102,7	102,1	102,5	103,0
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	1255,8	105,6	186,9	103,6	95,8	183,0	98,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	463,3	99,8	98,4	101,0	102,2	98,0	103,0
в том числе железнодорожного транспорта	212,6	101,3	99,4	100,9	103,0	96,2	104,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	152,7	99,4	102,5	99,3	101,8	100,5	100,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2848,6	100,7	98,8	101,4	102,3	98,9	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	861,8	101,2	100,6	99,3	101,3	98,4	101,5
Внешнеторговый оборот ⁵⁾ , млрд долларов США	55,7 ⁶⁾	94,1 ⁷⁾	100,7 ⁸⁾	97,1 ⁹⁾	114,8 ⁷⁾	106,4 ⁸⁾	120,4 ⁹⁾
в том числе:							
экспорт товаров	33,8	90,3	102,4	96,1	128,9	109,1	128,2
импорт товаров	21,8	100,8	98,1	98,8	96,5	102,1	109,1
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6695,9 ¹⁰⁾			100,6 ²⁾			104,3 ³⁾
Индекс потребительских цен		104,0	99,8	104,8	103,4	100,2	102,5
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹¹⁾		98,8	99,7	105,8	114,4	101,3	110,8
Реальные располагаемые денежные доходы ¹²⁾				100,2			100,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	44961 ⁶⁾	106,8 ⁷⁾	96,5 ⁸⁾	107,2 ⁹⁾	110,1 ⁷⁾	97,5 ⁸⁾	111,0 ⁹⁾
реальная		102,4 ⁷⁾	96,7 ⁸⁾	102,2 ⁹⁾	106,8 ⁷⁾	97,5 ⁸⁾	108,4 ⁹⁾
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4	98,2	103,5	94,5	89,9	97,9	91,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	102,5	93,5	103,3	88,7	95,6	86,8

1) Данные за I полугодие 2019 г. (первая 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) В фактически действовавших ценах. 6) Данные за август 2019 года. 7) Август 2019 г. и август 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года. 8) Август 2019 г. и август 2018 г. в % к предыдущему месяцу. 9) Январь-август 2019 г. и январь-август 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года. 10) Данные за I полугодие 2019 года. 11) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).

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

Динамика изменения показателей по итогам января-сентября 2019/2018гг. в сопоставимых ценах:

- положительная динамика в производстве продукции сельского хозяйства: с -1,8 до +3,6%;
- снижение темпов роста:
- выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности: с +3,3 до +1,8%;
- производства промышленной продукции: с +3,0 до +2,7%;
- объема грузооборота: с +3,0 до +1,0%;
- внешнеторгового оборота: с +20,4 до -2,9% (при значительном профиците +12 млрд.долл.США в месяц);
- оборота розничной торговли: с +2,8 до +1,4%;

- объема платных услуг населению: с +1,5 до -0,7%,
- инвестиций в основной капитал: с +4,3 до +0,6%,
- реальной заработной платы (средней по стране с учетом инфляции): с +8,4 до +2,2%.
- численность зарегистрированных безработных выросла на +3,3%.

Ключевая ставка Банка России с 28.10.2019г. - 6,50% годовых.

Инфляция (рост потребительских цен) по итогам сентября 2019/2018гг. составила +4,0%.

Счета, банковские депозиты и вклады в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.10.2019 г. составили 63,3 трлн. руб. (+17,9% к 01.01.2018г., +4,2% к 01.01.2019), в том числе депозиты физических лиц – 29,4 трлн. руб. (+13,1% к 01.01.2018г., +3,2% к 01.01.2019г.).

Кредиты нефинансовым организациям на 01.10.2019 года: – 33,86 трлн. руб. (+12,1% по сравнению с 01.01.2018г., +1,4% к 01.01.2019г.), в т.ч. просроченная 2,7 трлн.руб. (8,0% от задолженности).

Кредиты физическим лицам - 17,1 трлн. руб. (+40,2% по сравнению с 01.01.2018г., +14,8% к 01.01.2019г.), в т.ч. просроченная - 0,8 трлн. руб. (+4,8 % от задолженности).

Прибыль банковского сектора возросла с 789,7 млрд.руб. на 01.01.2018г. до 1500,9 млрд.руб. на 01.10.2019г. (+90,0%), а к уровню 01.01.2019г. рост составил +11,6%.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) **организаций** (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах в январе-августе 2019г. составил +10276,9 млрд рублей (34,3 тыс. организаций получили прибыль в размере 11570,0 млрд рублей, 14,7 тыс. организаций имели убыток на сумму 1293,1 млрд рублей). 70% предприятий прибыльны.

Суммарная задолженность организаций по обязательствам составила 113 927,6 млрд рублей, в т.ч. просроченная - 4224,8 млрд рублей, или 3,7% от общей суммы задолженности (на конец августа 2018 г. - 3,5%

При значительном росте прибыли организаций и банков рост **инвестиций в основной капитал** в первом полугодии 2019 г. составил всего 0,6% (+4,3% в 1 полугодии 2018г.), что отражает низкую активность бизнеса.

Реальная зарплата в среднем возросла на +2,2% (январь-сентябрь 2018 г. - +8,4%)

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, рост банковских и страховых услуг, и развитие общества, нежели отрицательную динамику доходов населения. Приобретенные на кредиты квартиры, автомобили, товары длительного пользования и услуги, также являются частью доходов населения. Кроме того, рост кредитования (до определенного уровня) положительно проявляет стимулирующую функцию кредита для роста эффективности труда (производства), для рационального потребления и использования ресурсов).

Профицит исполнения консолидированного бюджета РФ и бюджетов государственных внебюджетных фондов за период январь-август составил 3982,3 млрд. руб. (+32,8% 2019/2018).

Золотовалютные резервы Российской Федерации на 25.10.2019 составили 539,9 млрд долл. США (+17,2% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в случае неблагоприятных экономических условий.

В строительстве. Объем СМР за период январь-сентябрь 2019г. составил 6117,8 млрд рублей (в сопоставимых ценах), или +0,3%). Из числа введенных в действие в январе-сентябре 2019 г. зданий 94,4% составляют здания жилого назначения.

Развивается **транспортная и инженерная инфраструктура**: ведется строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. 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 кроме объектов ВПК.

Во внешнеэкономической сфере: строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. В дальнейшем это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии, а России

– стабильно дополнительно зарабатывать на транзите грузов и развивать собственную экономику. Развиваются отношения со странами Африканского континента.

Наиболее значимые объекты, сравнимые со стройками первых пятилеток индустриализации, запланированные к вводу в действие в 2019 году:

- газопровод «Сила Сибири» (согласован запуск 02 декабря 2019 года),
- газопровод «Северный поток-2» (ввод - декабрь 2019г.),
- наземная часть газопровода «Турецкий поток» (ввод – декабрь 2019г.),
- железнодорожная часть Крымского моста (ввод – декабрь 2019г.),
- 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.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Динамика производства ВВП

в % к значению условного среднего квартала 2016 года (1/4 номинального значения ВВП за 2016 год)



¹⁾ Оценки данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлены с использованием программы "JDEMETRA+". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

ВВП РФ (в сопоставимых ценах) после значительного снижения в периоды 2014-2016гг., начиная с 2017 года, показывает не высокий, но стабильный рост. В целом ключевые экономические показатели положительны: до благоприятного уровня снижена инфляция, растет промышленное и сельскохозяйственное производство, восстановилось строительство, восстановился потребительский спрос, растет оптовая и розничная торговля и услуги, растут средства на счетах организаций и населения, растет внешнеторговый оборот.

Стабильный сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволяет не только исполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные проекты: строятся новые дороги и мосты, восстанавливаются объекты инженерных коммуникаций, строятся и восстанавливаются коммунальные объекты. В этом немалую роль играют и частные инвестиции.

Сложившиеся в стране отношения частной собственности лежат в основе свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, которые, в свою очередь, регулируют производство товаров, их потребительские свойства, ассортимент и качество, товарооборот, 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 частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.

Вместе с ростом экономики росла международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортера энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия, металлы) и импортёра высокотехнологических средств производства (оборудования и станков, сельскохозяйственной техники и автомобилей) и товаров потребления широкого ассортимента. Однако, наряду с развитием международного экономического сотрудничества параллельно начались и негативные мировые политические процессы. Противоположность геополитических интересов между Западом и Востоком, между технологически высокоразвитыми и менее развитыми странами, борьба за ресурсы и за высокие технологии, которая обострилась в последние несколько лет, дестабилизируют международные рынки, дестабилизируют национальные экономики и западных, и восточных стран. Взаимные экономические санкции, введение протекционистских пошлин нарушают сложившиеся международные экономические связи и, в целом, сдерживают развитие мировой экономики. С другой стороны, такая международная конкуренция заставляет перестраивать внутреннюю структуру каждой национальной экономики в пользу определенной экономической самодостаточности: индустриально развитые страны стремятся найти альтернативные (не углеродные) источники энергии; а страны, обладающие энергетическими и сырьевыми ресурсами, создают у себя новые высокотехнологичные производства. Эти закономерные для мирового развития циклические процессы, а также полный отказ России от государственного директивного планирования экономики, учитывая её высокую зависимость от внешних финансово-экономических факторов, обусловили с 2014 года по настоящее время снижение темпов экономического роста. Именно с этим связаны временные инфраструктурные перекосы (снижение роста отдельных отраслей и падение производств), временные провалы социального характера (снижение доходов населения и спроса, рост безработицы).

Однако, главными условиями, гарантирующими дальнейший экономический рост, являются:

- стабильная система государственного управления (вертикаль власти от президента до местных органов), обеспечивающая безопасность и законодательную дисциплину,
- стабильное законодательство (хозяйственное, налоговое),
- сложившаяся система финансово-экономических отношений (банковская, налоговая, таможенная, свободные рынки и конкуренция),
- интенсивное развитие транспортной и инженерной инфраструктуры в масштабе всей страны (строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция крупных энергетических объектов), которая в дальнейшем станет драйвером всех направлений развития. Это может позволить себе только мощная страна с мощным инвестиционным потенциалом.

Сегодня строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. Это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии.

Реализация этих проектов является ярким показателем перспективного развития страны и усиливает значение России в мире. Это позволит получать государству больше доходов, что положительно отразится на развитии бизнеса и благосостоянии населения.

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

Сегодня можно утверждать, что рынок недвижимости стабильно и неуклонно развивается и активизируется. Сейчас цены на рынке (относительно себестоимости строительства) минимальные и в дальнейшем будут только расти, поскольку есть предпосылки общеэкономического роста и роста доходов населения. Следовательно, пришло время покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий и развития бизнеса, в том числе рентного.

Внедрение с 2019 года эскроу-счетов и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию поэтапно решит проблему «обманутых дольщиков». Это 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 строительства.

Источники:

<https://gks.ru/storage/mediabank/osn-09-2019.pdf>,

http://www.gks.ru/bgd/free/B04_03/IssWWW.exe/Stg/d04/122.htm,

<https://cbr.ru/>, <https://cbr.ru/analytics/bnksyst/>,

https://www.minfin.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/,

<http://www.roskazna.ru/ispolnenie-byudzhetrov/federalnyj-byudzhets/1020/>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 06.11.2019 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: statielt@bk.ru.

7.2 СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

По данным Росстата, за 11 месяцев 2019 года России ввели в эксплуатацию 62,9 млн кв. м жилья (без учета ИЖС в садоводствах), что на 8,2% выше показателя аналогичного периода 2018 года. Всего с января по ноябрь было построено 835,1 тыс. новых квартир

За указанный промежуток времени застройщики возвели 6,8 тыс. многоквартирных домов. Индивидуальных жилых построек насчитывается 231,6 тыс., из них на участках для ведения садоводства - 5,7 тысяч. Всего построено 835,1 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 829,4 тыс.), говорится в материалах Росстата.

В ноябре было построено 7,8 млн кв. м. жилья (без учета ИЖС в садоводствах), что на 14,2% больше, чем в ноябре прошлого года, и на 19,4% превышает показатель октября 2019 года, говорит Росстат. Это равняется 914 многоквартирным домам. Населением построено 24,8 тыс. жилых домов.

Ранее глава Минстроя РФ Владимир Якушев отметил положительную динамику по вводу жилья, в сравнении с аналогичным периодом прошлого года, что произошло впервые с 2015 года. За 10 месяцев 2019-го эта цифра составила 1,9% в сегменте многоквартирных домов, и 14,5% в сегменте ИЖС

По данным Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», в 2019 году объем продаж строящегося жилья в Петербурге и пригородах составит около 4,3-4,4 млн кв. м. Это больше чем предполагалось в начале года. Впрочем, выросли и цены – до 10% в некоторых сегментах.

Не оправдались пессимистичные прогнозы по поводу упадка «первички» в 2019 году, когда вступили в силу изменения в федеральный закон об изменениях долевого строительства и переходе на схему эскроу. Первое полугодие отметилось бурной активностью: в ожидании изменений покупатели интересовались недвижимостью. В результате, по данным КЦ «Петербургская Недвижимость», было продано 2,18 млн кв. м, это на 1% больше, чем в ажиотажном 2018 году. Росли и цены, в среднем поднявшись на 4,3-5,1%.

Затишье на рынке наступило летом (закон вступил в силу с 1 июля): паузу взяли и застройщики, и покупатели. «В третьем квартале стартовали продажи всего в 26 объектах, считая новые очереди строительства. Это в 2 раза меньше, чем было во втором квартале 2019 года», - говорится в исследовании.

Но затем рынок выровнялся, отмечает руководитель КЦ «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева. Стартовали продажи в новых проектах, объем продаж вырос.

Последний квартал уходящего года покажет 1,1-1,2 млн кв.м. продаваемого жилья, это выше прогнозируемого. Всего за год вместо ожидаемых 4 млн кв. м. будет продано до 4,4 млн., говорится в материале.

Больше всех жилья в Петербурге в 2019 году сдал строительный холдинг Setl Group. С января холдинг сдал более 137 тыс. кв. м жилой недвижимости, сообщила компания в сентябре. В различных стадиях строительства находилось 2,944 млн кв. м. (почти 20% от объема всего возводимого в городе жилья).

5-летний мониторинг первичного рынка жилья в крупнейших городах России, показал, что большая часть застройщиков верны монолитному домостроению и наращивают его объемы – в среднем 2,3% роста в год. Но в ряде городов, особенно в Нижнем Новгороде, Новосибирске и Красноярске увеличилась доля кирпичных новостроек.

По данным исследования аналитиков федеральной девелоперской компании Талан, с 2005 года лидерами по объему кирпичного домостроения стали Красноярск и Нижний Новгород. В этих городах доля новостроек из данного материала выросла на 7%. Причем в столице Поволжья за указанный промежуток времени количество таких проектов увеличилось более чем в два раза.

В Красноярске около 17% возводимых многоквартирных домов имеют в своей основе кирпич, в Уфе - 15%, это значительно превышает среднероссийский показатель в 11%.

В мегаполисах традиционно предпочтение продолжают отдавать монолиту. Самая малая доля кирпичных новостроек в Москве - менее 1%, при доле монолита в 91%. А больше всего монолита в Екатеринбурге (94%), на третьем месте Санкт-Петербург (90%). Также больше всех по монолитной технологии в России строят в Краснодаре и Казани. При этом в столице Татарстана аналитики отметили самое стремительное в России сокращение предложений из кирпича в пользу панельной и монолитной технологий – с 15 до 9%. Тогда как еще 5 лет назад Казань была одним из лидеров кирпичного строительства в стране, говорится в сообщении компании «Талан».

А раньше всех в России наращивать строительство монолитных жилых комплексов начали в Краснодаре, отмечают аналитики. Если в 2015 году средняя доля таких домов в стране не превышала 75-80%, то в Краснодаре уже более 90% новостроек были монолитными.

Источник информации: <https://www.restate.ru/material/rosstat-obyavil-o-roste-vvoda-zhilya-v-rossii-na-8-171138.html>

<https://www.restate.ru/material/zhilya-v-peterburge-po-itogam-2019-goda-prodadut-bolshe-chem-ozhidalos-171122.html>

<https://www.restate.ru/material/issledovanie-iz-kirpicha-v-rossii-stroyat-tolko-11-mnogokvartirnyh-zhilyh-domov-170874.html>

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

Правомочность:

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

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

В соответствии с представленными Заказчиком документами, объектом оценки является жилых квартир. 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.

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.

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.

Вывод:

Учитывая возможность применения каждого из подходов, цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации тип объекта оценки, наличие в открытом доступе достаточного количества данных по выставленным на продажу объектам сходным по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость с оцениваемым, для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком выбран **сравнительный подход**.

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 заплатит 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:

- (а) методы оценки по приведенной стоимости;
- (б) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мерттона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- (с) 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 подхода.

От применения затратного 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, пр. Народного Ополчения, д. 149, лит. А, кв. 479	пр. Народного Ополчения 149			
Ссылка на источник информации		www.emls.ru	www.emls.ru	www.emls.ru	www.emls.ru
Цена предложения, руб.	-	6 490 000	6 573 000	6 585 000	7 400 000
Цена предложения, руб за кв.м.	-	113 066	108 091	110 672	121 911
Площадь объекта, кв.м.	60,7	57,4	60,8	59,5	60,7
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Этажность	16	8/23	23/23	17/23	10/23
Количество комнат	2	2	2	2	2
Жилая площадь, кв.м.	-	32,14	35,02	35,02	23,38
Площадь кухни, кв.м.	-	13,3	11,6	11,6	22,3
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	простая (эконом-класс)	простая (эконом-класс)	простая (эконом-класс)	простая (эконом-класс)	простая (эконом-класс)
Санузел	совмещенный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Материал стен	К/М	К/М	К/М	К/М	К/М
Вид из окон помещений	во двор	на улицу	на улицу	на улицу	на улицу
Расстояние до ближайшей станции метрополитена	15 минут транспортом	15 минут транспортом	15 минут транспортом	15 минут транспортом	15 минут транспортом

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. Коэффициенты 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

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-zdaniy-i-pomeshchenij/181-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-10-2019-g/1960-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2019-goda>

В данном отчёте, учитывая среднюю ликвидность, объекта оценки, величина поправки на предложение введена в размере 0% (как минимальное значение скидки на торг).

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.		113066	108091	110672	121911
Площадь объекта, кв.м.	60,7	57	61	60	61
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		113 066	108 091	110 672	121 911
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		113066	108091	110672	121911
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		113066	108091	110672	121911
Дата	Январь 20	Январь 20	Январь 20	Январь 20	Январь 20
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		113 066	108 091	110 672	121 911

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;
- 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;**

- на Вид из окон квартиры

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

№	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://statielt.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	во двор	на улицу	на улицу	на улицу	на улицу
Корректировка, %		3%	3%	3%	3%
Скорректированная стоимость объекта-аналога, руб.		2940	2810	2877	3170

- Количество комнат – объекты аналоги, как и объект оценки однокомнатные квартиры, **корректировка по данному фактору не вводилась;**

- Этаж на котором расположено жилое помещение

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных 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 пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,91	0,98	0,94
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 мелкосерийных 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 увеличивается.

<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;**

- на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры

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 на основе рыночных данных

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной	1,06	1,18	1,12

	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			
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://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-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>

- 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 метрополитена, все объекты-аналоги равноудалены от ближайшей станции метрополитена, **корректировка по данному фактору не вводилась**

- общая площадь

S – 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:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,12}$$

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.,

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

Корректировка к цене аналога (Ks) *
1,06
1,05
1,04
1,03
1,02
1,02
1,01
1,00
1,00
0,99
0,99
0,98
0,98
0,97
0,97
0,96

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

Соотношение площади объекта оценки к площади объекта аналога		0,99	1,00	1,00	1,00
Корректировка		-1%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость объекта-аналога, руб.		-1583	0	0	0

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:

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

где:

K – весовой коэффициент;

n – номер объекта аналога;

S_a – Сумма корректировок по всем аналогам;

S_{1...n} – Сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ – Сумма корректировок первого аналога;

S₂ – 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 5,38%, 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:

$$R_{oo} = \sum (S_{oa} \times K)$$

где:

R_{oo} – Рыночная стоимость объекта оценки;

S_{oa} – Стоимость объекта аналога с учетом введенных корректировок;

K – 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.	-	113 066	108 091	110 672	121 911
Площадь объекта, кв.м.	60,7	57,4	60,81	59,5	60,7
Разница в площади, %		-5,44%	0,18%	-1,98%	0,00%
Корректировка на различие в площади объекта		0	0	0	0
Площадь объекта, кв.м.	60,7	57,4	60,8	59,5	60,7
Соотношение площади объекта оценки к площади объекта аналога		0,99	1,00	1,00	1,00
Корректировка		-1%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость объекта-аналога, руб.		-1583	0	0	0
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	простая (эконом-класс)				
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость объекта-аналога, руб.		0	0	0	0
Вид из окон помещений	во двор	на улицу	на улицу	на улицу	на улицу
Корректировка, %		3%	3%	3%	3%
Скорректированная стоимость объекта-аналога, руб.		2940	2810	2877	3170
Итоговая корректировка к ценам объектов аналогов		1357	2810	2877	3170
Скорректированная цена, руб. за кв.м.	?	114 423	110 901	113 550	125 081
Вес аналогов		0,30	0,20	0,30	0,20
Коэффициент вариации	5,38%				
Стоимость объекта оценки в руб. за 1 кв.м.	115 588				
Стоимость объекта оценки, руб.	7 016 203				

Расчеты проведены на примере квартира № 479, расчеты для остальных объектов выполнены аналогично.

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

№ п/п	Адрес объекта	Количество комнат	Этаж	Общая площадь	Сравнительный подход, руб.
1	г. Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, д. 149, лит. А, кв. 479	2	16	60,7	7 016 203
2	г. Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, д. 149, лит. А, кв. 517	2	19	62,2	7 109 828
	ИТОГО:				14 126 031

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.

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

$$V = V_{\text{сравн}} \times 1,0$$

№ п/п	Адрес объекта	Количество комнат	Этаж	Общая площадь	Сравнительный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	г. Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, д. 149, лит. А, кв. 479	2	16	60,7	7 016 203	7 020 000
2	г. Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, д. 149, лит. А, кв. 517	2	19	62,2	7 109 828	7 110 000
	Весовой коэффициент				1,0	
	ИТОГО:				14 126 031	14 130 000

12. СЕРТИФИКАТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

Справедливая стоимость объектов недвижимости на дату проведения оценки 17 января 2020 года (без учета налога на добавленную стоимость – НДС) составляет:

№ п/п	Адрес объекта	Количество комнат	Этаж	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	г. Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, д. 149, лит. А, кв. 479	2	16	60,7	7 020 000
2	г. Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, д. 149, лит. А, кв. 517	2	19	62,2	7 110 000
	ИТОГО:				14 130 000

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

18.06.2019 № 04-04144/19
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 организаций 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

Кивисепп 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 Живисетту
(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) Центроотраслевом
(наименование)

институте повышения квалификации и
образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

переподготовки кадров СПб государственного

технико-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) Живисетта
(фамилия, имя, отчество)

Бориса Владимировича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
(наименование)

стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель государственной аттестационной комиссии Каганов

Ректор (директор)

Город С.-Петербург год 2005

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005609-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Квисеппу Борису Владимировичу

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

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.



**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 - Кивисепл 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»

М.П.



Булгарин Г.О./

Страхователь:

/Кивисепл Б.В./

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

Полис № 7811R/776/00042/19



**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 иски, предъявленные Страхователю не позднее трех лет после окончания действия договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

М.П.

/Булгарин Г.О./

Страхователь:

М.П.

/Квисисеп Б.В./

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

Полис № 7811R/776/00041/19

14.2. Документы представленные Заказчиком

Акт приёма-передачи квартиры и исполнения обязательств по Договору участия в долевом строительстве № 606-488-НО-149/А от 23.05.2016 года Жилого объекта со встроенным детским дошкольным учреждением не менее чем на 40 мест по строительному адресу: город Санкт-Петербург, проспект Народного Ополчения, дом 149, литера А зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 15 июня 2016 г. по Санкт-Петербургу за № 78-78/041-78/051/205/2016-463/1

г. Санкт-Петербург

«19» апреля 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Петрополь», именуемое в дальнейшем «Агент», зарегистрированное МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 20.02.2006 года за ОГРН 1067847328295, о чём выдано Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 005916216, в лице Нестерова Дмитрия Алексеевича, действующего на основании доверенности 78АБ 6411311 от 26.03.2019, удостоверена Ажойчик Аллой Викторовной, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга, зарегистрировано в реестре за № 78/5-н/78-2019-1-7068, выступающее на основании Агентского договора № НО-149 от 01.07.2014 от имени и поручению Общества с ограниченной ответственностью «ОптимаГрупп», зарегистрированного МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 29.09.2009 года за ОГРН 1097847265010, о чём выдано Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007305677, именуемого в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Публичное акционерное общество «Управляющая компания «Арсатера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсатера - жилищное строительство», зарегистрированное Межрайонной Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 15 по Санкт-Петербургу 23.08.2004 за Основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1047855067633, о чём выдано Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 №005475747, в лице Председателя Правления Соловьева Василия Евгеньевича, действующего на основании Устава

именуемый далее «Дольщик», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт приёма-передачи и исполнения обязательств по Договору участия в долевом строительстве Жилого объекта со встроенным детским дошкольным учреждением не менее чем на 40 мест по строительному адресу: город Санкт-Петербург, проспект Народного Ополчения, дом 149, литера А, № 606-488-НО-149/А от 23.05.2016 (далее - Договор), зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 15 июня 2016 г. за № 78-78/041-78/051/205/2016-463/1, о нижеследующем:

1. В соответствии с п.п. 1.1, 2.2, 2.3 Договора Застройщик передал, а Дольщик принял:

квартиру № 479, находящуюся Жилом объекте со встроенным детским дошкольным учреждением не менее чем на 40 мест по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, дом 149, литера А, (адрес присвоен Комитетом Имуущественных Отношений Санкт-Петербурга Решением о присвоении адреса объекту адресации № 101878-32 от 18.10.2017 г.: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Улянка, проспект Народного Ополчения, дом 149, строение 1), далее именуемую «Квартира». Указанный жилой дом введён в эксплуатацию на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 78-05-15-2018 от «25» декабря 2018 года, выданного Службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Квартира имеет 2 комнаты, расположена на 16 этаже, общая площадь 60,7 кв.м. (общая приведенная площадь 62,2 кв.м., площадь балконов и/или лоджий с учетом понижающих коэффициентов 1,5 кв.м.) жилая площадь 37,9 кв.м., что соответствует Ведомости помещений и их площадей.

2. Во исполнение п.п. 4.2.1, 5.1. Договора Дольщик уплатил, а Застройщик принял в качестве долевого взноса сумму **5 188 140 руб.00 коп. (Пять миллионов сто восемьдесят восемь тысяч сто сорок рублей ноль копеек)**. Долевой взнос уплачен Дольщиком в полном объеме. Претензий, связанных с просрочкой уплаты долевого взноса или иным нарушением порядка оплаты не имеется.

3. Стороны подтверждают, что претензий по качеству Квартиры не имеется.

4. С момента подписания настоящего Акта на основании подпункта 6 пункта 2 ст. 153 ЖК РФ все расходы по коммунальным платежам в связи с использованием Квартирой, по иным платежам за Квартиру, бремя содержания жилого дома в целом (в соответствующей доле), а также все риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры и общего имущества несёт Дольщик, вне зависимости от того, проживает он в Квартире или нет.

5. Настоящий Акт составлен в четырёх экземплярах, имеющих равную силу, два для Дольщика (в том числе один для сдачи в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость), два для Застройщика, и вместе с Договором является основанием для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру.

АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «ОптимаГрупп»
ИНН 7805500432; КПП 781401001
Место нахождения: 197342, СПб, ул.
Белоостровская, д. 6, лит. А, офис 721
Р/с 407 028 100 225 0000 03 27
филиал ПАО "БАНК УРАЛСИБ" в
Санкт-Петербурге
К/с 30101810800000000706
БИК 044030706

Агент:

ООО «Петрополь»
191014, Санкт-Петербург, пер.
Сапёрный, д. 24, литера А, ИНН:
7842330147, КПП 784201001,
От имени ООО «ОптимаГрупп»

ООО «Петрополь»
(по доверенности)



/Нестеров Д.А. /

Дольщик:

ПАО «Управляющая компания «Арсатера»
«Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости «Арсатера -
жилищное строительство»
ОГРН 1047855067633,
ИНН 7840303927, КПП 783501001
Место нахождения: 194021, город Санкт-
Петербург, ул.Шателена, дом 26 А, помещение
1-Н
р/с 40701810837000000080 в
Филиале ОПЕРУ ПАО Банк ВТБ в Санкт-
Петербурге г. Санкт-Петербург
К/с 30101810200000000704
БИК 044030704

Председатель Правления



/Солтаев В.Е./

Акт приёма-передачи квартиры и исполнения обязательств по Договору участия в долевом строительстве № 607-526-НО-149/А от 23.05.2016 года Жилого объекта со встроенным детским дошкольным учреждением не менее чем на 40 мест по строительному адресу: город Санкт-Петербург, проспект Народного Ополчения, дом 149, литера А зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 15 июня 2016 г. по Санкт-Петербургу за № 78-78/041-78/051/205/2016-462/1

г. Санкт-Петербург

«19» апреля 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Петрополь», именуемое в дальнейшем «Агент», зарегистрированное МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 20.02.2006 года за ОГРН 1067847328295, о чём выдано Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 005916216, в лице Нестерова Дмитрия Алексеевича, действующего на основании доверенности 78АБ 6411311 от 26.03.2019, удостоверена Ажойчик Аллой Викторовной, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга, зарегистрировано в реестре за № 78/5-н/78-2019-1-7068, выступающее на основании Агентского договора № НО-149 от 01.07.2014 от имени и поручению Общества с ограниченной ответственностью «ОптималГрупп», зарегистрированного МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 29.09.2009 года за ОГРН 1097847265010, о чём выдано Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007305677, именуемого в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Публичное акционерное общество «Управляющая компания «Арсатера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсатера - жилищное строительство», зарегистрированное Межрайонной Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 15 по Санкт-Петербургу 23.08.2004 за Основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1047855067633, о чём выдано Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 №005475747, в лице Председателя Правления Соловьева Василия Евгеньевича, действующего на основании Устава

именуемый далее «Дольщик», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт приёма-передачи и исполнения обязательств по Договору участия в долевом строительстве Жилого объекта со встроенным детским дошкольным учреждением не менее чем на 40 мест по строительному адресу: город Санкт-Петербург, проспект Народного Ополчения, дом 149, литера А, № 607-526-НО-149/А от 23.05.2016 (далее - Договор), зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 15 июня 2016 г. за № 78-78/041-78/051/205/2016-462/1, о нижеследующем:

1. В соответствии с п.п. 1.1, 2.2, 2.3 Договора Застройщик передал, а Дольщик принял: квартиру № 517, находящуюся Жилом объекте со встроенным детским дошкольным учреждением не менее чем на 40 мест по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, дом 149, литера А, (адрес присвоен Комитетом Имущественных Отношений Санкт-Петербурга Решением о присвоении адреса объекту адресации № 101878-32 от 18.10.2017 г.: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Улянка, проспект Народного Ополчения, дом 149, строение 1), далее именуемую «Квартира». Указанный жилой дом введён в эксплуатацию на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 78-05-15-2018 от «25» декабря 2018 года, выданного Службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Квартира имеет 2 комнаты, расположена на 19 этаже, общая площадь 62,2 кв.м. (общая приведённая площадь 63,3 кв.м., площадь балконов и/или лоджий с учетом понижающих коэффициентов 1,1 кв.м.) жилая площадь 25,9 кв.м., что соответствует Ведомости помещений и их площадей.

2. Во исполнение п.п. 4.2.1, 5.1. Договора Дольщик уплатил, а Застройщик принял в качестве долевого взноса сумму **5 251 410 руб.00 коп.** (Пять миллионов двести пятьдесят одна тысяча четыреста десять рублей ноль копеек). Долевой взнос уплачен Дольщиком в полном объеме. Претензий, связанных с просрочкой уплаты долевого взноса или иным нарушением порядка оплаты не имеется.

3. Стороны подтверждают, что претензий по качеству Квартиры не имеется.

4. С момента подписания настоящего Акта на основании подпункта 6 пункта 2 ст. 153 ЖК РФ все расходы по коммунальным платежам в связи с использованием Квартирой, по иным платежам за Квартиру, бремя содержания жилого дома в целом (в соответствующей доле), а также все риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры и общего имущества несёт Дольщик, вне зависимости от того, проживает он в Квартире или нет.

5. Настоящий Акт составлен в четырёх экземплярах, имеющих равную силу, два для Дольщика (в том числе один для сдачи в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость), два для Застройщика, и вместе с Договором является основанием для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру.

АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «ОптимаГрупп»
ИНН 7805500432; КПП 781401001
Место нахождения: 197342, СПб, ул.
Белоостровская, д. 6, лит. А, офис 721
Р/с 407 028 100 225 0000 03 27
филиал ПАО "БАНК УРАЛСИБ" в
Санкт-Петербурге
К/с 30101810800000000706
БИК 044030706

Агент:

ООО «Петрополь»
191014, Санкт-Петербург, пер.
Сапёрный, д. 24, литера А, ИНН:
7842330147, КПП 784201001,
От имени ООО «ОптимаГрупп»

ООО «Петрополь»
(по доверенности)



/Нестеров Д.А. /

Дольщик:

ПАО «Управляющая компания «АрсАгера»
«Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости «АрсАгера -
жилищное строительство»
ОГРН 1047855067633,
ИНН 7840303927, КПП 783501001
Место нахождения: 194021, город Санкт-
Петербург, ул.Шателена, дом 26 А, помещение
1-Н
р/с 40701810837000000080 в
Филиале ОПЕРУ ПАО Банк ВТБ в Санкт-
Петербурге г. Санкт-Петербург
К/с 30101810200000000704
БИК 044030704

Председатель Правления



/Соловьев В.Е./