**Содержание**

[1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 2](#_Toc501836354)

[2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 3](#_Toc501836355)

[3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 4](#_Toc501836356)

[4.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ 5](#_Toc501836357)

[5.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 7](#_Toc501836358)

[6.ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 10](#_Toc501836359)

[7.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 12](#_Toc501836360)

[8.АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТА. 14](#_Toc501836361)

[9.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 18](#_Toc501836362)

[9.1.СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ- ПЕТЕРБУРГА 18](#_Toc501836363)

[9.2.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 21](#_Toc501836364)

[10.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 23](#_Toc501836365)

[10.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 23](#_Toc501836366)

[10.2.ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 25](#_Toc501836367)

[10.3.СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 26](#_Toc501836368)

[11.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 33](#_Toc501836369)

[12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ)СТОИМОСТИ 35](#_Toc501836370)

[13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ 37](#_Toc501836371)

# **1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| I Общая информация об объектах оценки | | | | |
| Адрес объекта оценки | | Санкт-Петербург, ул. Ярослава Гашека д.8 | | |
| Тип объекта оценки | | Встроенное помещение (жилая квартира) | | |
| Объект | | Общая площадь, кв.м. | | |
| Квартира № 340 | | 68,2 | | |
| Текущее использование | | Жилое | | |
| Текущее состояние | | Отделка | | |
| Основание для проведения оценки | | Задание на оценку № 258 от 19 декабря 2017 года к договору № 01/06 от 06.06.2005г., об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд | | |
| Дата проведения оценки | | 19 декабря 2017 года | | |
| Дата составления отчета | | 19 декабря 2017 года | | |
| Оцениваемые права | | Права общей долевой собственности | | |
| Обременения, сервитуты | | Доверительное управление | | |
| Наиболее эффективное использование | | Жилое | | |
| II Результаты оценки | | | | |
| Наименование объекта | Результат оценки, полученный при применении затратного подхода,  руб. | | Результат оценки, полученный при применении сравнительного  подхода, руб. | Результат оценки, полученный при применении доходного подхода, руб. |
| Квартира № | Не применялся | | 7125000 | Не применялся |
| III Итоговая величина стоимости | | | | |
| Объект | | Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, руб. | | |
| Квартира № 340 | | 7125000 | | |
| ИТОГО: | | 7125000 | | |
| Ограничения и пределы применения полученного результата | | Итоги анализа не могут быть использованы другими лицами и/или в других целях. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. | | |

# 

# **2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

|  |  |
| --- | --- |
| Объект оценки | Встроенное помещение (жилая квартира) |
| Адрес объекта оценки | г. Санкт-Петербург, ул. Ярослава Гашека д.8 |
| Площадь объекта оценки, кв.м. | |
| Объект | Общая площадь, кв.м. |
| Квартира № 340 | 68,2 |
| Тип объекта оценки | Квартира в жилом доме |
| Балансовая стоимость объекта оценки, (инвентарная стоимость), руб. | Данные отсутствуют |
| Имущественные права на объект оценки | Объект оценки принадлежат на праве общей долевой собственности пайщикам фонда |
| Цель оценки | Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Результаты оценки могут быть использованы в соответствии с Федеральным Законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (принят ГД ФС РФ 11.10.2001) |
| Вид стоимости | Рыночная (справедливая) стоимость |
| Дата оценки | 19 декабря 2017 года |
| Срок проведения оценки | 19 декабря 2017 года |
| Документы, использованные в процессе оценки | Свидетельство о государственной регистрации права |

# 

# 3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик | |
| Организационно-правовая форма | Открытое акционерное общество |
| Полное наименование |  |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1047855067633 |
| Дата присвоения ОГРН | 23 августа 2004 года |
| Адрес местонахождения |  |
| Оценщик | |
| ФИО |  |
| Сведения о трудовом договоре | Трудовой договор с Исполнителем № 3 |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»; зарегистрирован за № 00323 17.01.2008 г. |
| Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Закончил ИПК СПбГИЭУ; диплом 1111 № 595725; срок обучения: сентябрь 2003 - июль 2004 года; курс «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» |
| Информация о страховании гражданской ответственности | Ответственность Толмачева Александра Викторовича застрахована в ОАО «Альфа­Страхование», полис № 7811R/776/00118/5 дата выдачи 28 сентября 2015 года, Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. |
| Стаж работы в оценочной деятельности | 11 лет |
| Юридическое лицо, с которым Оценщики заключили трудовой договор | |
| Организационно-правовая форма | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Доходный дом» |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1037821050222 |
| Дата присвоения ОГРН | 10 февраля 2003 года |
| Информация о страховании гражданской ответственности | Ответственность ООО «Доходный дом» застрахована в ОАО «Альфа-Страхование», полис № 7811R/776/00116/5 дата выдачи 28 сентября 2015 года, Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. |
| Адрес местонахождения | 195112, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, дом 18, офис 208/1 |

# **4.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

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

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью Отчета.

Отчет содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем Отчете.

Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и обстоятельств, предположений и допущений, либо установленных техническим заданием на оценку, либо введенных нижеподписавшимися оценщиками.

Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщиков и Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к ним, вследствие легального использования настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки и потери явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков и/или Исполнителя.

От Исполнителя (его персонала и представителей) не требуется появляться в суде или иным образом свидетельствовать в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Оценщики не несут ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед.

Оценщики не проводили юридической экспертизы полученных документов и исходили из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Они не несут ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылаются на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество.

Оценщики не принимают на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены оценщиками в процессе выполнения работ.

Оценщики оставляют за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются оценщикам наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

Возможные способы использования настоящего Отчета (с учетом возможности содержания в нем информации, которая может расцениваться Заказчиком как конфиденциальная) относятся исключительно к ответственности Заказчика.

Итоговый результат в Отчете округлен в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных. Промежуточные результаты не округляются в целях избегания «наращения» ошибки итогового результата.

# **5.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются:

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются:

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

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 рыночной (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,

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».

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ:

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

Исходя из этого определения, предполагаются следующие условия:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки выставлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ:

Содержание права собственности:

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;

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

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

# **6.ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Проведение оценки включает следующие этапы:

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

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

Осмотр объекта оценки: на данном этапе Оценщик осматривает объект оценки.

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимым с ними другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, консультации с экспертами по земельным участкам.

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

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

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

# **7.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

Согласно Приложение №1 к заданию на оценку № 258 от 19 декабря 2017 года к договору № 01/06 от 06.06.2005г., объектом оценки является квартира в новом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Ярослава Гашека, д.8

ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРВИЧНОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

|  |  |
| --- | --- |
| Административный район: | Фрунзенский |
| Плотность застройки: | Средняя |
| Престижность и привлекательность района | Средняя |
| Расстояние от остановок общественного транспорта: | Расположен в 7-10 минутной пешеходной доступности станции метро «Купчино», в непосредственной близости находятся остановки наземного общественного транспорта. |
| Расстояние от основных магистралей города: | в непосредственной близости |
| Инфраструктура: | Развита |
| Смог, грязь, шум - уровень: | В пределах нормы |
| Наличие вблизи объектов промышленности: | Отсутствуют |
| Тип объекта | Квартиры в крупнопанельном доме |

ХАРАКТЕРИСТИКА ДОМА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Год постройки | 1977 | Канализация | есть |
| Материал стен дома: | кирпично-монолитный | Отопление | есть |
| Число этажей | 12 | Водоснабжение | есть |
| Лифт | есть | Состояние подвала | хорошее |
| Мусоропровод | есть | Состояние подъезда | отличное |
| Электроосвещение | медная электропроводка | Окна | стеклопакеты |

ХАРАКТЕРИСТИКА КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ

|  |  |
| --- | --- |
| Элементы | Описание |
| Полы | выравнивающая цементная стяжка |
| Стены | перегородки и стены выровнены под штукатурку |
| Потолок | затирка потолков |
| Окна | двухкамерные металлопластиковые стеклопакеты |
| Входная дверь | дверь входная деревянная с врезным замком |
| Элементы | Описание |
| Водоснабжение, сантехника, канализация | счетчики потребления горячей и холодной воды; с установкой сантехнических приборов (кроме ванны); датчики автоматической пожарной сигнализации |
| Отопление | радиаторы отопления |
| Электрооборудование | счетчик потребления электрической энергии; квартирный электрический щиток, розетки и выключатели |

Объекту присвоен постоянный адрес: Санкт-Петербург, ул. Ярослава Гашека, Д.8

Район вокруг станции метро «Купчино» является сегодня одним из наиболее привлекательных районов Санкт-Петербурга. Шаговая доступность до метро, удобные выезды из города в направление Пушкинского и Колпинского района, близость КАД, высокий уровень развития социальной и коммерческой инфраструктуры (детские сады, школы, оздоровительные и торговые центры, гипермаркеты и др.) делают проживание здесь удобным и комфортным.

# **8.АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТА.**

Наземный транспорт во Фрунзенском районе самый развитый в Санкт-Петербурге и представлен трамваями (6 маршрутов), троллейбусами (8 маршрутов), автобусами (22 маршрута), можно воспользоваться и маршрутными коммерческими такси и автобусами (около 40 маршрутов). Несмотря на такую развитую транспортную инфраструктуру, район нередко испытывает затруднения.

Метро во Фрунхенском район доступно с 2008 года (не считая станции «Купчино», территориально расположенной в соседнем Осковскм районе, но восточный выход –во Фрунзенский район), с продлением линии 5. В настоящее время на территории района расположены 5 станций и ещё 3 строятся.

Недвижимость в районе строится и покупается очень активно. Здесь представлены практически все виды жилья: от старого фонда в районе Обводного канала до современных элитных жилых комплексов и таунхаусов в южной точке района.

Достаточно большую площадь занимают и унылые микрорайоны «хрущевок», которые правительство города обещает реконструировать, однако на данный момент реализовано всего несколько пилотных проектов, целью которых была не столько реконструкция, сколько попытка замаскировать дискомфорт проживания в таких домах.

Лидерами продаж являются современные новостройки класса эконом: в районе реализуется множество разнообразных проектов подобного рода, и все они находят своего покупателя.

Стоимость жилья колеблется от 1500-1600 долларов за квадратный метр (в аварийном старом фонде или «хрущевках») до 3000-3500 долларов в современных новых жилых комплексах. Несмотря на такой разброс цен и качества недвижимости, стоит отметить, что покупается в районе все: комнаты в коммунальных квартирах и хрущевки приобретают преимущественно приезжие, желающие закрепиться, раскрутиться и получить прописку в Санкт-Петербурге. Есть вполне объяснимый спрос и на новые и старые новостройки Купчино: несмотря на пробки, район удобно расположен относительно КАД и основных магистралей, здесь одна из самых развитых торговых инфраструктур в Санкт-Петербурге, в районе множество развлекательных заведений, спортивных, культурных и образовательных центров.

С точки зрения экологии, Фрунзенский район также очень разнороден. Как уже было упомянуто выше, зеленые зоны на востоке и юге способствуют очищению атмосферного воздуха. От нормы загрязнения воздух отклоняется только в Северном Купчино, в районе Обводного канала с его промышленными зонами и плотным автомобильным движением и северной части проспекта Славы. Чем дальше на юг — тем воздух чище. Согласно данным, предоставленным администрацией города, на каждого жителя района приходится около 30 квадратных метров зеленых насаждений. Вероятно, это верно, так как в некоторых микрорайонах — например, на Загребском бульваре или Дунайском проспекте — Купчино и правда выглядит очень зелено и привлекательно.

В норме во Фрунзенском районе и уровень шума, и радиационный фон (он не превышает 12 микрорентген в час), а вот почвы загрязнены сильно. Дело в том, что здесь находится крупная доля городского производства и промышленности: заводские и фабричные зоны в районе Обводного канала, улицы Салова и Растанной способствуют тому, чтобы грунтовые воды и почвы в районе не были экологически чистыми.

По данным переписи населения 2010-го года, во Фрунзенском районе проживает 402 тысячи человек. Район «молодой» и постоянно пополняется за счет людей, купивших квартиры в первичном или вторичном фонде на рынке недвижимости Купчино. Причем — невольный каламбур — Новое Купчино гораздо «моложе», чем Старое: сказываются реалии рынка недвижимости во Фрунзенском районе — мало найдется работоспособных молодых людей, желающих начать совместную жизнь в коммунальной квартире аварийного дореволюционного фонда. В основном, молодежь приобретает в собственность и арендует квартиры на юге, в новостройках.

Молодые семьи привлекает широкий ассортимент предлагаемого жилья — действительно, здесь можно найти квартиру на любой вкус и кошелек, разнообразие инфраструктурных объектов, удобное транспортное сообщение, относительно стабильный и благополучный экологический фон. Во Фрунзенском районе удобно растить детей: здесь много разнообразных детских развлекательных комплексов, площадок, возможность без проблем определить ребенка в детский сад или ясли.

Относительно невелика, по сравнению с другими районами, и стоимость коммунальных услуг: средний счет составляет 2000-2200 рублей. Для пенсионеров и других социально незащищенных граждан администрацией района предоставляется система скидок и вычетов при оплате услуг ЖКХ.

По социальному составу населения район представляет собой смесь «белых» и «синих» воротничков: здесь с удовольствием селятся и представители интеллигенции, и обладатели рабочих профессий. Есть множество индивидуальных предпринимателей, активных людей, в районе практически в каждом дворе есть небольшой магазин, салон красоты или парикмахерская, предоставляются разнообразные услуги по ремонту и обслуживанию автомобилей и техники.

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.

ВЫВОДЫ И ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ.

Объект оценки является встроенным помещением (квартира), в жилом доме, расположенном во внутриквартальной жилой застройке.

Объект оценки планируется использовать для проживания.

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

# **9.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

## 9.1.СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ- ПЕТЕРБУРГА

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

За минувший период изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило минус 0,4%, это 422 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения за неделю с 13 мая 2016 года по 20 мая 2016 года составил 103,7 тыс. руб. за кв. м. Цена предложения в долларах - 1,6 тыс. за кв. м, в евро - 1,4 тыс. за кв. м.

Доля объектов, цена которых меньше 85 тыс. руб. за кв. м, составляет 23,7% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимают цены диапазона от 85 до 105 тыс. руб. за кв. м, что составляет 40,2% от объема выставленных на продажу квартир. Диапазон стоимости квадратного метра от 105 до 125 тыс. руб. занимает 21,5%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 125 тыс. руб. за кв. м, - 14,7% от всего предложения.

Самое дорогое жилье на вторичном рынке квартир предлагается в Петроградском и Центральном районах Петербурга: средняя цена предложения за рассматриваемый период - 144,7 и 123,8 тыс. руб. за кв. м. Также дорогими являются Василеостровский, Московский и Адмиралтейский районы: цена квадратного метра здесь в среднем составляет 118,3, 114,8 и 111,4 тыс. руб. соответственно.

Самое дешевое жилье предлагается в Красносельском районе Петербурга - стоимость квадратного метра 88,7 тыс. руб., а также в Красногвардейском районе, где квартиры в среднем стоят 91 тыс. руб. за кв. м.

За минувший период изменение средней цены предложения на рынке новостроек в рублевом эквиваленте составило минус 0,04%, это 38 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения за неделю с 13 мая 2016 года по 20 мая 2016 года - 98,4 тыс. руб. за кв. м. Стоимость предложения в долларах - 1,5 тыс. за кв. м, в евро - 1,3 тыс. за кв. м.

Доля объектов, цена которых меньше 75 тыс. руб. за кв. м, составляет 18,9% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимают цены в диапазоне от 75 до 105 тыс. руб. за кв. м, что составляет 46,7% от объема выставленных на продажу квартир. Диапазон стоимости квадратного метра от 105 до 135 тыс. руб. - 19,5%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 135 тыс. руб. за кв. м, в сумме - 15% от всего предложения.

Самое дорогое жилье на рынке квартир в строящихся домах предлагается в Центральном и Петроградском районах - цена квадратного метра здесь в среднем составляет 185,3 и 174,5 тыс. руб. Также дорогими являются Адмиралтейский и Василеостровский районы: средняя цена

предложения за рассматриваемый период - 123,4 и 115,9 тыс. руб. за кв. м соответственно.

Самое дешевое жилье в новостройках предлагается в Выборгском районе - стоимость квадратного метра составляет в среднем 77,8 тыс. руб., а также в Невском, где средняя цена - 81 тыс. руб. за кв. м.

## **9.2.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

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

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

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

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

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

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

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

Правомочность:

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

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

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

# **10.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА**

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

Выбор методов и подходов оценки. Таким образом, учитывая характер объекта оценки и условия применимости каждого из основных подходов, Оценщик счел целесообразным провести оценку объекта сравнительным подходом.

## 10.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

Таким образом, в затратном подходе стоимость оцениваемого объекта равна восстановительной стоимости его строительства по имеющейся проектно-сметной документации с учетом интересов всех участников проекта и налогов за вычетом накопленного износа плюс стоимость земельного участка (в собственности или аренде). Данный метод может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ.

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

Затратный подход особенно полезен:

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

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

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

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

Слабой стороной затратного подхода является его неспособность в полной мере учесть все аспекты экономического устаревания - существуют объекты никому не нужные на дату оценки. Применение затратного подхода, как правило, связано с чрезмерной детализацией, в особенности при определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства. Такая детализированная процедура может потребовать много времени, оказаться весьма дорогостоящей процедурой, выполнить расчеты, по которой способен квалифицированный строитель - сметчик, а не оценщик.

Что касается применения затратного подхода при оценке встроенных помещений, то в этом случае явным образом не учитываются такие параметры, как место расположения, тип планировки, этаж, организационно - правовые ограничения на эксплуатацию подобного рода объектов недвижимости.

В данном случае затратный подход не применялся, т.к.:

при оценке встроенных помещений, земельный участок, относящийся к объекту оценки, в натуре не выделен и корректно рассчитать его стоимость не предоставляется возможным.

восстановительная стоимость рассчитывается для всего здания целиком с учетом подвалов, крыши, лестничных маршей и выделение стоимости встроенного помещения практически невозможно.

оценка степени износа встроенного помещения здания, в условиях отсутствия технической и эксплуатационной документации и, прежде всего экспертного заключения о состоянии оснований, фундаментов, несущих конструкций, инженерных коммуникаций, носит субъективный характер и не может быть принята в расчетах.

## **10.2.ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

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

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

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

## **10.3.СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

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

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

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

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

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

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

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым;

Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продажи или исключения из списка сравнимых;

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 объекта оценки оценщиками была собрана и проанализирована информация по выставленным на продажу на дату проведения оценки, по двухкомнатным квартирам.

Основными критериями отбора объектов аналогов служили следующие:

Престижность местоположения и дома;

Сопоставимость общей площади аналога и объекта оценки;

Количество комнат в квартире;

Тип дома.

И т. д.

После отбора объектов аналогов были произведены корректировки. Пояснения корректировок даны ниже.

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.

Таким образом, объекты-аналоги имеют условия финансирования, аналогичные условиям финансирования объекта оценки, поэтому данная корректировка не производилась.

На дату проведения оценки, поправка не вносилась.

Корректировки по второй группе элементов сравнения.

Исходя из описания аналогов и количества элементов сравнения, было принято решение о применении в данном случае качественного метода оценки - “относительный сравнительный анализ”. “Относительный сравнительный анализ” заключается в разделении всех объектов сравнения на две группы. К первой группе относят объекты, превосходящие по своим характеристикам объект оценки, а ко второй группе относят объекты, имеющие более низкие качественные характеристики, чем объект оценки. Таким образом, выделяется ценовой диапазон вероятной стоимости объекта оценки. (Методические указания к распоряжению губернатора Санкт-Петербурга от 01.08.1996 № 113-р “О порядке оценки недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, и прав на него”).

Таким образом, чтобы оценить стоимость объекта, необходимо сравнить его качественные характеристики и характеристики аналогов. Для этого качественные характеристики кодируются по принципу “чем лучше характеристика, тем выше код”. Система кодирования, примененная в данном случае, приведена в таблице ниже.

Кодирование производилось по следующим характеристикам:

* Местоположение.
* Общая площадь.
* Состояние.
* Транспортная доступность.
* Площадь кухни.
* Местоположение.

Объект оценки и объекты-аналоги могут отличаться местоположением в квартале, расстоянием до станций метрополитена и остановок общественного городского транспорта.

Общая площадь.

На рынке недвижимости стоимость квартир зависит от общей площади. Чем больше площадь, тем меньше удельный показатель стоимости (1 кв.м.).

Площадь кухни.

Потенциальный покупатель отдаст предпочтение объекту с большей площадью кухни. Для панельных домов и домов различный серий данный показатель важен, т. к. площадь кухни может различаться в 1,5-2 раза.

Состояние.

Стоимость квартиры зависит от состояния ее внутренней отделки. Потенциальный покупатель хочет при покупке квартиры не делать ее полный ремонт, включающий замену полов, сантехники и т.д. Квартиры во вновь построенных домах (кирпичные, кирпично­монолитные и монолитные дома) в основном сдаются без отделки.

Транспортная доступность.

Объекты, расположенные в домах, находящихся в пешеходной доступности от станций метрополитена стоят дороже.

|  |  |
| --- | --- |
| Фактор | Код |
| Площадь объекта |  |
| До 80 кв.м. | 1,5 |
| более 80 кв.м. | 1 |
| Местоположение |  |
| Аналогичное о. о. | 1,5 |
| Немного хуже о. о. | 1 |
| Состояние |  |
| Евростандарт | 2 |
| Ремонт произведен | 1,5 |
| Без отделки или отсутствие данных | 1 |
| Транспортная доступность |  |
| Ст. метро на расстоянии до 10 мин пеш | 1,5 |
| Ст. метро на расстоянии более 15 мин пеш | 1 |
| Площадь кухни |  |
| 11 кв.м. и более | 1,5 |
| До 11 кв.м. | 1 |

После кодирования производится приведение кодов к относительным величинам для того, чтобы уравнять влияние каждого из факторов на стоимость (используемый метод предполагает одинаковое влияние факторов на стоимость). Для этого код объекта по каждому из факторов делят на максимальное значение. После приведения максимальное значение кода для любого фактора равно единице.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Информация по сравниваемому объекту | Цена за кв.м., тыс.руб. | Состояние | Площадь, всего | Площадь кухни, м |
| Ярослава Гашека 24 | 112625,00 | Ремонт произведен | 67,4 | 9,7 |
| Купчинская 25 к.1 | 103675,00 | Ремонт произведен | 69 | 13 |
| Купчинская 35 к.1 | 103500,00 | Ремонт произведен | 70,4 | 13,7 |
| Ярослава Гашека 9 | 102650,00 | Ремонт произведен | 62 | 14 |
| Ярослава Гашека 11 к.1 | 99250,00 | Ремонт произведен | 68,65 | 10,45 |
| Купчинская 22 к.1 | 103575,00 | Ремонт произведен | 70,9 | 13,5 |

.

По результатам кодирования и приведения рассчитывается суммарный коэффициент качества как сумма кодов для каждого объекта (строка “Сумма кодов”). В данной модели его можно рассматривать как стоимостной показатель, отражающий суммарное качество объекта оценки и аналогов.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Ярослава Гашека 24 | Купчинская 25 к.1 | Купчинская 35 к.1 | Ярослава Гашека 9 | Ярослава Гашека 11 к.1 | Купчинская 22 к.1 |
| Цена  предложения., руб./кв м. | 112618,7 | 103673,5 | 103569 | 102661,8 | 98251,85 | 103575,7 |
| Общая площадь | 67,4 | 69 | 70,4 | 62 | 68,65 | 70,9 |
| Права на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка, % | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| Откорр. цена | 112618,7 | 103673,5 | 103569 | 102661,8 | 99234,15 | 103575,7 |
| Условия  финансирования | стандартные | стандартные | стандартные | стандартные | стандартные | стандартные |
| Корректировка, % | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| Откорр. цена | 112618,7 | 103673,5 | 103569 | 102661,8 | 99234,15 | 103575,7 |
| Условия сделки | предложение | предложение | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка, % | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 |
| Откорр. цена | 110366,3 | 101600,6 | 101497,1 | 100607,9 | 97249,6 | 101503,7 |
| Корректировка, % | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| Скорректированная цена продажи, руб./кв.м | 110366,3 | 101600,6 | 101497,1 | 100607,9 | 98222,4 | 101503,7 |

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Адрес объекта | Кол-во  комнат | Общая площадь, кв.м. | Этаж | Стоимость,  руб. |
|  | г. Санкт-Петербург, Фрунзенский административный район, ул. Ярослава Гашека д.8 | | | | |
| 1 | г. Санкт-Петербург, ул. Ярослава Гашека д.8 | 3 | 68,2 | 4 | 7125000 |
|  | Итого: |  |  |  | 7125000 |

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

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

Согласование результатов расчета

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

Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;

Способность отразить действительные намерения типичного

покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии

спроса/предложения;

Действительность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);

Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т. д.

При определении рыночной стоимости объекта оценки применялся один подход - сравнительный (метод сравнения продаж). Сравнительному подходу присвоен вес 100%.

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Адрес объекта | Количество  комнат | Общая  площадь,  кв.м | Этаж | Рыночная стоимость, руб. |
| 1 | г. Санкт-Петербург, ул. Ярослава Гашека д.8, | 2 | 68,2 | 3 | 7125000 |
|  | Итого: |  |  |  | 7125000 |

# **12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ)****СТОИМОСТИ**

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

сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;

мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющимся предметом данного отчета: мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;

задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной величины права пользования за объект оценки;

обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с требованиями:

Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,

Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20 мая 2015 г.,

Федерального стандарта оценки «Цели оценки и виды стоимости (ФСО №2)»,

утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 г.,

Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»,

утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г.;

Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.,

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 рыночной (справедливой) стоимости признается действительной на дату проведения оценки.

Рыночная (справедливая) стоимость объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Ярослава Гашека д.8, по состоянию на дату проведения оценки.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Адрес объекта | Номер  квартиры | Количество  комнат | Общая площадь квартиры, кв.м. | Этаж | Рыночная (справедливая) стоимость, руб. |
| Санкт-Петербург, ул. Ярослава Гашека д.8 | 340 | 3 | 68,2 | 3 | 7125000 |
| ИТОГО |  |  |  |  | 7125000 |

Генеральный директор ООО «Доходный дом»

Оценщик

Ведущий оценщик ООО «Доходный дом»

# **13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ.
3. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральные стандарты оценки (ФСО N1; ФСО N2, ФСО N3), утверждённые Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. N 299
5. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.,
6. 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. Иваницкая И.П., Яковлев Е.А. Введение в экономику недвижимости. М.: КноРус, 2011. – 184 с.
10. Кожухар В.М. Экспертиза и управление недвижимостью. М. Дашков и Ко, 2012. – 96 с.
11. Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости. М.: МКС, 2010. – 584 с.
12. Цогоев А. Как инвестировать в недвижимость. М.: Альпина бизнес букс, 2009. – 174 с.