

Управленческое консультирование	Инжиниринг	Оценка и финансовое консультирование	Привлечение финансирования	Юридическое и налоговое сопровождение
---------------------------------	------------	---	----------------------------	---------------------------------------

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № ОКНИП-ТС-0791/18-13 ОТ 10.03.2022 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ВНУТРИГОРОДСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ОКРУГ ПЕТРОВСКИЙ, ПЕТРОВСКИЙ ПРОСПЕКТ, Д. 11, КОРП. 2, СТР. 1, В ЦЕЛЯХ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ "НЕВА ХАУС"

Заказчик:

ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество)
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"

ТКБ Инвестмент Партнерс (АО), Лицензия ФКЦБ России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 17 июня 2002 г. № 21-000-1-00069, срок действия Лицензии — без ограничения срока действия.

ЗПИФ недвижимости "Нева Хаус" (Правила доверительного управления зарегистрированы Банком России 02.11.2017 г. за № 3414).

Получить информацию о паевом инвестиционном фонде и ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, с иными документами, предусмотренными Федеральным законом "Об инвестиционных фондах" и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно на сайте в сети Интернет по адресу: www.tkbip.ru, а также по адресу: Российская Федерация, 191119, Санкт-Петербург, улица Марата, дом 69–71, лит. А, или по телефону (812) 332-7-332).

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	7
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.1. Общие сведения об объекте оценки	12
3.2. Местоположение объекта оценки	15
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	19
3.4. Классификация недвижимого имущества	25
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	26
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки	27
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества	27
РАЗДЕЛ 4. КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ	29
4.1. Внешняя конкурентная среда	29
4.2. Внутренняя конкурентная среда.....	29
4.3. Преимущества и недостатки анализируемого ЖК "Нева Хаус"	32
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	33
РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
6.1. Мнения специалистов рынка недвижимости о возможных тенденциях на рынке жилой недвижимости на фоне проведения спецоперации вооруженными силами	35
6.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	36
6.3. Анализ рынка инвестиций г. Санкт-Петербурга по итогам 2021 г.	38
6.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки	41
6.5. Анализ изменения цен на новостройки в зависимости от этапа строительства объекта	42
6.6. Анализ рынка элитной жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга по итогам 2021 г.	45
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
7.1. Основные положения и терминология	54
7.2. Классификация основных средств	56
7.3. Методология определения срока полезной службы имущества	59
7.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	59
7.5. Этапы проведения оценки.....	62
7.6. Характеристика подходов к оценке	62
7.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки	68
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	70
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	70

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	71
8.3. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки	93
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	96
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	96
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объектов оценки	96
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	97
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	98
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</p>	<p>Жилые помещения (квартиры) в количестве 12 шт. в многоквартирных домах, расположенных по адресу:</p> <p>Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, лит. А. корпус 1 – 6 шт. по строительному адресу : г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, лит. А. корпус 2 – 6 шт. <p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, приведен в Приложении №1 к Заданию №13 на оценку от 21.12.2021 г., а также в таблице ниже (Таблица 1.1)</p> <p>Единицей учета в рамках настоящего Задания на оценку признается отдельный актив – квартира. В соответствии с п. 13 IFRS единицей учета для объекта оценки принимается отдельный актив.</p> <p>Каждый отдельный объект недвижимости, входящий в состав Объекта оценки, оценивается обособленно без учета влияния факторов, определяемых продажами всего пула жилых помещений</p>
<p>Основание для оказания услуг Исполнителем</p>	<p>Задание на оценку №13 от 21.12.2021 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г. между ТКБ Инвестмент Партнерс (АО) Д.У. ЗПИФН "Нева Хаус" и АО "НЭО Центр"</p> <p>Дополнительное соглашение №1 от 03.03.2021 г. к Заданию на оценку №13 от 21.12.2021 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г. между ТКБ Инвестмент Партнерс (АО) Д.У. ЗПИФН "Нева Хаус" и АО "НЭО Центр"</p>
<p>Дата составления Отчета</p>	<p>10.03.2022 г.</p>
<p>Порядковый номер Отчета</p>	<p>ОКНИП-ТС-0791/18-13</p>
<p>Результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)</p>	<p>Не применялся</p>
<p>Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)</p>	<p>418 112 000 (Четыреста восемнадцать миллионов сто двенадцать тысяч) руб.</p>
<p>Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)</p>	<p>Не применялся</p>
<p>Итоговая справедливая стоимость объекта оценки¹ (жилые помещения НДС не облагаются)</p>	<p>418 112 000 (Четыреста восемнадцать миллионов сто двенадцать тысяч) руб.</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</p>	<p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой в целях принятия управленческих решений. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки</p>

¹ Пообъектное распределение итоговой справедливой стоимости представлено в таблице ниже (Таблица 1.1).

Таблица 1.1. Итоговая справедливая стоимость объекта оценки (квартиры, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1). №1-6 (строительный адрес - Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1), №7-12 (строительный адрес - Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2)

№ п/п	Кадастровый номер	Строительный № квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Количество комнат, шт.	Общая приведенная площадь (по ДДУ), кв. м	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Общая неприведенная площадь (по ДДУ), кв. м	Общая неприведенная площадь (ПИБ), кв. м	Номер договора долевого участия	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	78:07:0003189:644	8	140	3	4	185,37	184,20	185,37	184,20	23973/1217-ПБ1-ТКБ	42 852 000
2	78:07:0003189:819	97	70	5	4	154,83	155,60	153,40	154,20	23991/1217-ПБ1-ТКБ	36 619 000
3	78:07:0003189:606	74	106	7	4	140,26	140,10	136,75	136,90	24000/1217-ПБ1-ТКБ	39 560 000
4	78:07:0003189:632	50	129	8	3	143,80	143,50	140,29	140,20	24003/1217-ПБ1-ТКБ	42 107 000
5	78:07:0003189:777	157	32	8	3	112,06	111,90	108,55	108,60	24004/1217-ПБ1-ТКБ	33 546 000
6	78:07:0003189:633	51	130	9	3	111,64	111,90	109,98	110,20	24005/1217-ПБ1-ТКБ	35 357 000
7	78:07:0003189:680	7	173	2	3	121,46	121,60	121,46	121,60	24105/1217-ПБ2-ТКБ	28 114 000
8	78:07:0003189:683	10	176	2	4	203,45	203,80	203,45	203,80	24106/1217-ПБ2-ТКБ	48 564 000
9	78:07:0003189:682	11	175	2	2	87,37	87,40	86,06	86,20	24107/1217-ПБ2-ТКБ	20 722 000
10	78:07:0003189:688	18	180	3	3	121,28	121,10	121,28	121,10	24109/1217-ПБ2-ТКБ	32 185 000
11	78:07:0003189:692	20	184	4	2	86,98	87,10	85,67	85,90	24110/1217-ПБ2-ТКБ	22 859 000
12	78:07:0003189:721	43	209	8	3	117,83	117,60	116,29	116,20	24115/1217-ПБ2-ТКБ	35 627 000
Итого											418 112 000

Источник: расчеты Исполнителя

1.2. Задание на оценку

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</p>	<p>Жилые помещения (квартиры) в количестве 12 шт. в многоквартирных домах, расположенных по адресу:</p> <p>Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, лит. А. корпус 1 – 6 шт. по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, лит. А. корпус 2 – 6 шт. <p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, приведен в Приложении №1 к Заданию №13 на оценку от 21.12.2021 г., а также в таблице ниже (Таблица 1.1)</p> <p>Единицей учета в рамках настоящего Задания на оценку признается отдельный актив – квартира. В соответствии с п. 13 IFRS единицей учета для объекта оценки принимается отдельный актив.</p> <p>Каждый отдельный объект недвижимости, входящий в состав Объекта оценки, оценивается обособленно без учета влияния факторов, определяемых продажами всего пула жилых помещений</p>
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Приведены в таблицах Приложения №1 к Заданию на оценку №13 от 21.12.2021 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г., а также в таблице ниже (Таблица 3.1)</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки</p>	<p>Право собственности принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус" на основании Договоров участия в долевом строительстве по объектам, указанным в Приложении №1 к Заданию на оценку №13 от 21.12.2021 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г., а также в таблице ниже (Таблица 1.1)</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение справедливой (рыночной) стоимости в соответствии со ст. 37 Федерального закона "Об инвестиционных фондах" от 29 ноября 2001 г. №156-ФЗ и Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев"</p>
<p>Ограничения (обременения) указанных имущественных прав</p>	<p>Доверительное управление</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки</p>	<p>Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей учета имущества закрытого паевого инвестиционного фонда, составления отчетности и принятия управленческих решений.</p>
<p>Вид стоимости</p>	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки</p>
<p>Дата оценки</p>	<p>01.03.2022 г.</p>
<p>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</p>	
<ol style="list-style-type: none"> Оценка производится в предположении, что после оформления выписок из ЕГРН на оцениваемые квартиры их площадь не изменится по сравнению с площадью, указанной в Приложении №1 к Заданию на оценку. Вся информация, полученная от Управляющей компании в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. 	

4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
5. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Управляющей компанией или официального вызова суда.
6. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Управляющей компании и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
7. Ни Управляющая компания, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
9. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
10. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
11. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с данными, указанными в Отчете.
12. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".
13. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
14. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.
15. Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.

Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Дополнительные требования к заданию на оценку	Отсутствуют
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость	Определять не требуется
Срок проведения оценки	5 рабочих дней

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г.), ИНН 7706793139, КПП 770601001
Почтовый адрес Исполнителя	119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.

<p>Сведения об обязательном и добровольном страховании ответственности Исполнителя</p>	<p>Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/500508/21 от 29.11.2021 г.</p> <p>Срок действия полиса: с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.</p> <p>Страховая сумма по страховым случаям 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб.</p>
<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"</p>	<p>Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"</p>
<p>Оценщик</p>	<p>Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН 180401952057)</p>
<p>Контактная информация оценщика</p>	<p>+7 (495) 739-39-77, info@neoconsult.ru, t.solomennikova@neoconsult.ru</p>
<p>Место нахождения Оценщика</p>	<p>119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160</p>
<p>Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</p>	<p>Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), местонахождение: 109028, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")</p>
<p>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика</p>	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности оценщика АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000009/21-01 от 13.12.2021 г.</p> <p>Срок действия: с 05.06.2021 г. по 31.12.2024 г.</p> <p>Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.</p>
<p>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний</p>	<p>Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. № 235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса";</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I № 186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.;</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.;</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации; Негосударственное образовательное учреждение Дополнительного профессионального образования "Институт профессионального образования" по дополнительной профессиональной программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.</p>
<p>Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности</p>	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024799-1 от 15.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости".</p> <p>Срок действия: до 15.07.2024 г.</p>
<p>Стаж работы в оценочной деятельности</p>	<p>13 лет</p>
<p>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком</p>	<p>Трудовой договор между Соломенниковой Т.А. и ООО "НЭО Центр"² №2/08 от 09.01.2008 г.</p>
<p>Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку</p>	<p>На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом</p>

² ООО "НЭО Центр" преобразован в АО "НЭО Центр"

	"Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков ³ Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 13 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Иные специалисты не привлекались
Заказчик	ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" (ОГРН 1027809213596, дата присвоения ОГРН: 18.11.2002 г., ИНН 7825489723, КПП 784001001)
Место нахождения Заказчика	Место нахождения: Российская Федерация, 191119, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 69-71, лит. А

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.
	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
	Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

**Оценщик,
Руководитель проектов,
Департамент финансового
консультирования и оценки**

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



Т.А. Соломенникова

А. Ф. Матвеева

³ Данная информация отражена в общей информации реестра членов Ассоциации "СРОО "ЭС".
URL: <https://srosovet.ru/partnership/members-list/person/159315/>

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. Поскольку Исполнитель не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды для объекта оценки, а также рисков и издержек, потенциально связанных с ним, при оценке объекта оценки Исполнитель исходил из публично доступной информации о данной местности и из допущения об отсутствии в почве земельного участка потенциально опасных, разрушающих или вредных веществ, влекущих риск утери ликвидности, риск потери возможности получения дохода от эксплуатации объекта оценки либо риск возникновения дополнительных расходов, связанных с устранением этих рисков.
3. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
4. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объекта оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в представленных Заказчиком документах, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
5. Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объекта оценки, которые не могли быть обнаружены. На Исполнителе не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
6. Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
7. Исполнитель не принимает 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 справедливую стоимость оцениваемых объектов, если таковые не должны были быть предвидены и учтены Исполнителем в процессе выполнения работ.
8. Осмотр оцениваемых объектов Исполнителем не проводился, поскольку Заказчиком не организован доступ к объекту. Информация о текущем состоянии объекта оценки принята на основании данных Заказчика, данных открытых источников и данных официального сайта строящегося жилого комплекса⁴. При этом Исполнитель не несет ответственности за достоверность информации, которая опубликована на данных информационных порталах.
9. Исполнитель рассчитывал справедливую стоимость объекта оценки с учетом технико-экономических показателей, предоставленных Заказчиком по состоянию на дату оценки, и обращает внимание, что в случае изменения технико-экономических показателей справедливая стоимость оцениваемых объектов может претерпеть изменения.

⁴ <https://neva-haus.ru/>

10. Исполнитель провел анализ рынка в регионе расположения объекта недвижимого имущества, а также интервьюирование представителей риэлтерских и консалтинговых агентств. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес, наличие коммуникаций) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах и в периодической печати. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов на предмет уточнения характеристик подобранных объектов-аналогов. При определении стоимости объекта оценки Исполнитель использовал уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
11. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
12. По состоянию на дату оценки оцениваемые жилые помещения имеют обременение в виде доверительного управления. Определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения.
13. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.
14. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (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", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.
15. В соответствии с п. 3, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. При определении рыночной стоимости оцениваемых квартир НДС не учитывается.
16. По оцениваемым квартирам, расположенным по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1, Заказчиком не была предоставлена информация о видовых характеристиках. А рамках данного Отчета Исполнитель принимал видовые характеристики указанных квартир на основании сводной информации с типами ценовых предложений, предоставленной Заказчиком.
17. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости выбранных базовых помещений, по части объектам аналогам превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемого объекта ограничен в силу общей площади, удаленностью от метро, этажом расположения, видовыми характеристиками, а также сроками ввода в эксплуатацию. Ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №1, №2, №3 и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.
18. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки

В редакции дополнительного соглашения №1 от 03.03.2022 г. к заданию на оценку №13 от 21.12.2021 г. к договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г. между ТKB Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" и АО "НЭО Центр" объектом оценки являются жилые помещения (квартиры) в количестве 12 шт. в многоквартирных домах, расположенных по адресу:

Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1, в т.ч.:

- по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, лит. А. корпус 1 – 6 шт.;
- по строительному адресу : г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, лит. А. корпус 2 – 6 шт.

Общие сведения об оцениваемых квартирах в таблицах ниже (Таблица 3.1).

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых квартирах

№ п/п	Строительный адрес	Кадастровый номер	Строительный № квартиры	№ квартиры (по ПИБ)	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики ⁵
1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	78:07:0003189:644	8	140	10.11.2021	1	4	184,20	3	Вид на город
2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	78:07:0003189:819	97	70	10.11.2021	4	4	154,20	5	Вид на соседний корпус
3	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	78:07:0003189:606	74	106	10.11.2021	3	4	136,90	7	Вид на город
4	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	78:07:0003189:632	50	129	10.11.2021	2	3	140,20	8	Вид на город
5	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	78:07:0003189:777	157	32	10.11.2021	6	3	108,60	8	Вид на город
6	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	78:07:0003189:633	51	130	10.11.2021	2	3	110,20	9	Вид на город
7	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	78:07:0003189:680	7	173	10.11.2021	1	3	121,60	2	Вид на город
8	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	78:07:0003189:683	10	176	10.11.2021	1	4	203,80	2	Вид на реку
9	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	78:07:0003189:682	11	175	10.11.2021	1	2	86,20	2	Вид на город
10	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	78:07:0003189:688	18	180	10.11.2021	1	3	121,10	3	Вид на реку

⁵ **Допущение.** По оцениваемым квартирам, расположенным по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1, Заказчиком не была предоставлена информация о видовых характеристиках. А рамках данного Отчета Исполнитель принимал видовую характеристику указанных квартир на основании сводной информации с типами ценовых предложений, предоставленной Заказчиком.

№ п/п	Строительный адрес	Кадастровый номер	Строительный № квартиры	№ квартиры (по ПИБ)	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики ⁵
11	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	78:07:0003189:692	20	184	10.11.2021	1	2	85,90	4	Вид на город
12	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	78:07:0003189:721	43	209	10.11.2021	1	3	116,20	8	Вид на город
Итого								1 569,10		

Источник: данные Заказчика

3.2. Местоположение объекта оценки

Оцениваемые жилые помещения (квартиры) в количестве расположены в многоквартирных домах по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1.

Далее приведены характеристики города, в котором расположены оцениваемые объекты.

Краткая характеристика г. Санкт-Петербург⁶

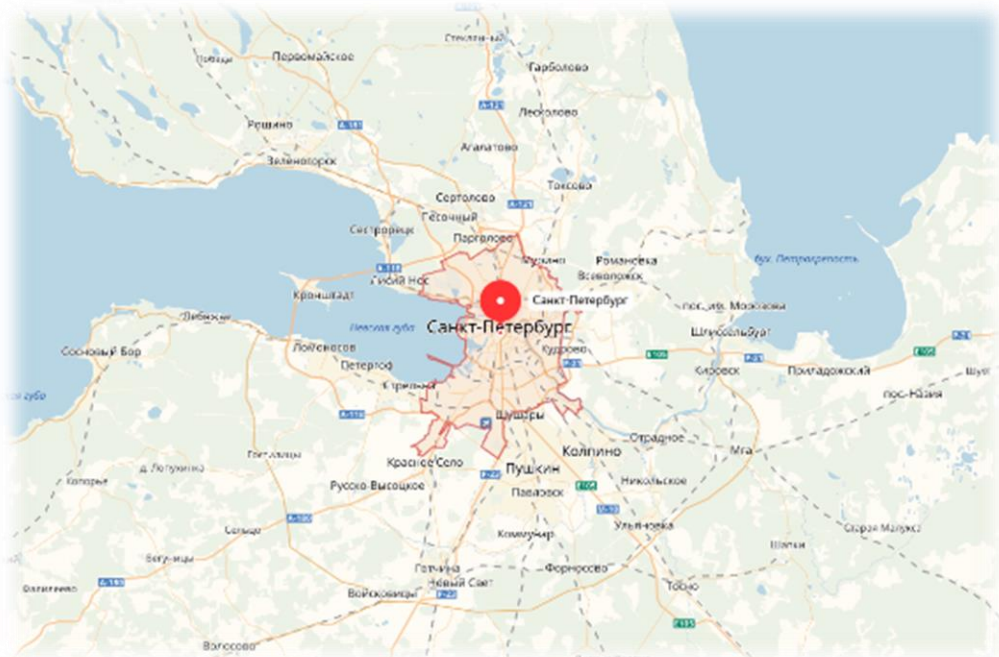
Санкт-Петербург – второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа и Ленинградской области.

Расположен на северо-западе страны, на побережье Финского залива и в устье реки Невы. В Санкт-Петербурге находятся Конституционный суд Российской Федерации, Геральдический совет при Президенте Российской Федерации, органы власти Ленинградской области, Межпарламентская ассамблея СНГ. Также размещены главное командование Военно-морского флота и штаб Западного военного округа Вооруженных сил России.

Население: 5 388 759 (2021 г.) чел. Санкт-Петербург — самый северный в мире город с населением более одного миллиона человек. Среди городов, полностью расположенных в Европе, он является третьим по населению, а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей.

Санкт-Петербург — важный экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел. Исторический центр города и связанные с ним комплексы памятников входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО; это один из самых важных в стране центров туризма. На сохранение объектов культурного наследия направлена, в том числе, программа сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга.

Рисунок 3.1. Местоположение г. Санкт-Петербург на карте Ленинградской области



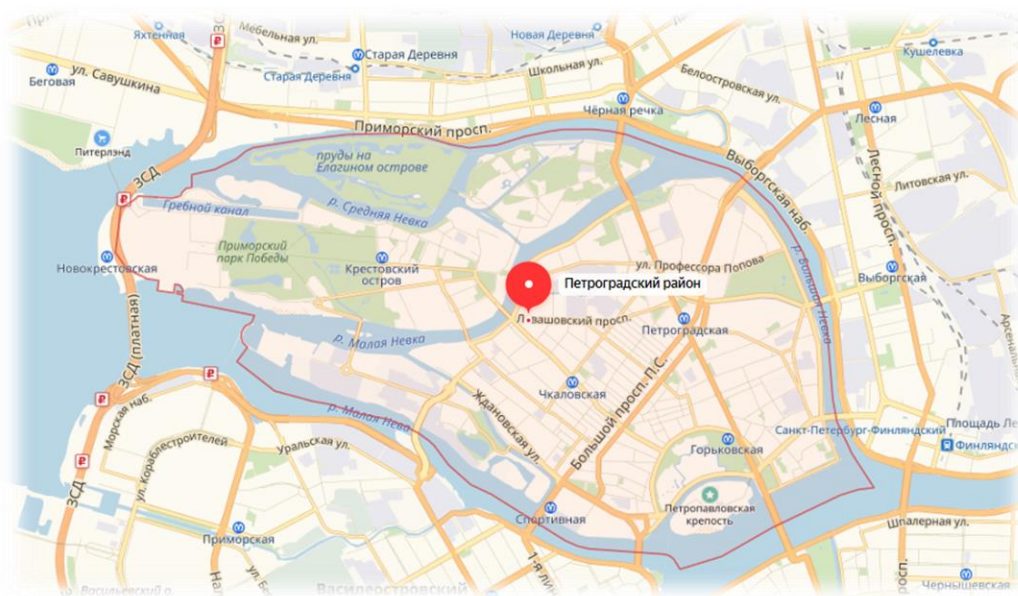
Источник: <https://maps.yandex.ru>

⁶ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%82-%D0%9F%D0%B5%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3>

Краткая характеристика Петроградского района⁷

Петроградский район — административно-территориальная единица Санкт-Петербурга. Расположен на островах в северной и северо-западной части дельты реки Невы. Граничит с Приморским, Выборгским, Василеостровским и Центральным районами. Население района составляет 128 075 чел. Карта Петроградского района представлена ниже.

Рисунок 3.2. Местоположение Петроградского района



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Петроградский район имеет давнюю историю научных и учебных заведений, главным образом военных и медицинских. Со времен 2-го Кадетского корпуса ведет историю Военно-космическая академия имени А. Ф. Можайского. В районе также были расположены Военно-топографическое училище, Нахимовское училище, Кадетский корпус им. Петра Великого. Инженерно-технические вузы представляют Санкт-Петербургский государственный электротехнический университет "ЛЭТИ" имени В. И. Ульянова (Ленина) и Санкт-Петербургский национальный исследовательский университет информационных технологий, механики и оптики, к которому в 2012 г. присоединили находящийся в центре города Санкт-Петербургский государственный университет низкотемпературных и пищевых технологий. Медицинская научная мысль представлена крупнейшим по числу клиник и студентов гражданским медицинским вузом Санкт-Петербурга — СПбГМУ (Санкт-Петербургский государственный медицинский университет имени академика И. П. Павлова), а также основанным принцем А. П. Ольденбургским ВИЭМом (Институт экспериментальной медицины, где проводились знаменитые опыты И. П. Павловым, принесшие ему Нобелевскую премию); отделившись от ВИЭМ Институтом мозга человека им. Н. П. Бехтерева РАН; НИИ детских инфекций ФМБА России; НИИ гриппа имени А. А. Смородинцева Минздрава России; Государственным НИИ особо чистых биопрепаратов ФМБА России; Санкт-Петербургской государственной химико-фармацевтической академией. В ознаменование этой деятельности одна из магистралей Аптекарского острова названа проспектом Медиков, к южной части которого прилегает территория машиностроительного завода "Ленполиграфмаш".

В районе работает 51 учреждение культуры, в том числе: Санкт-Петербургский Мюзик-Холл, ДК им. Ленсовета, Театр Балтийский дом, Ленинградский Дворец молодежи, Санкт-Петербургский планетарий, Военно-исторический музей артиллерии, инженерных войск и войск связи, музей Политической истории, Музей истории города (Петропавловская крепость), Ленинградский зоопарк.

На Петроградской стороне работает 401 спортивный объект, в том числе 7 стадионов.

⁷ https://ru.wikipedia.org/wiki/Петроградский_район, https://www.spb-guide.ru/page_478.htm

Каменноостровский и Большой проспекты Петроградского района являются главными дорогами и основными торговыми улицами. Второстепенные транспортные магистрали — Чкаловский проспект, Малый проспект.

Станции двух линий метро равномерно расположены в пределах района. Курсирует большое количество маршрутных такси, трамвайные парки на Крестовском острове и на Барочной улице закрыты, в восточной части района, трамваи продолжают курсировать.

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

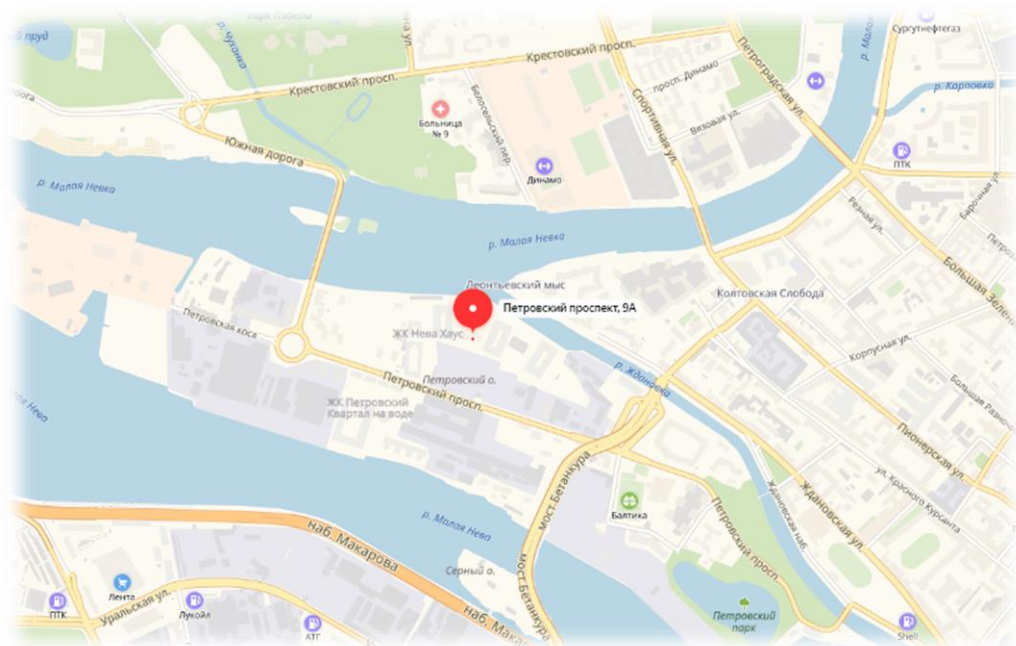
Характеристики местоположения объекта оценки приведена в таблице ниже (Таблица 3.2). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже (Рисунок 3.3, Рисунок 3.4).

Таблица 3.2. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1
Удаленность от метро	1,8 км
Типичное использование окружающей недвижимости	Административные, торговые здания, многоквартирные жилые дома
Транспортная доступность	Хорошая: 1-я линия домов по пр. Петровский. В непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта (автобусы, троллейбусы и маршрутные такси), также на расстоянии около 1 800 м расположена ст. м. "Крестовский остров"
Плотность и тип застройки	Высокая
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по г. Санкт-Петербург. Уровень шума — допустимый, экологическая обстановка — благоприятная
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район с устойчивым спросом на жилую недвижимость
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары

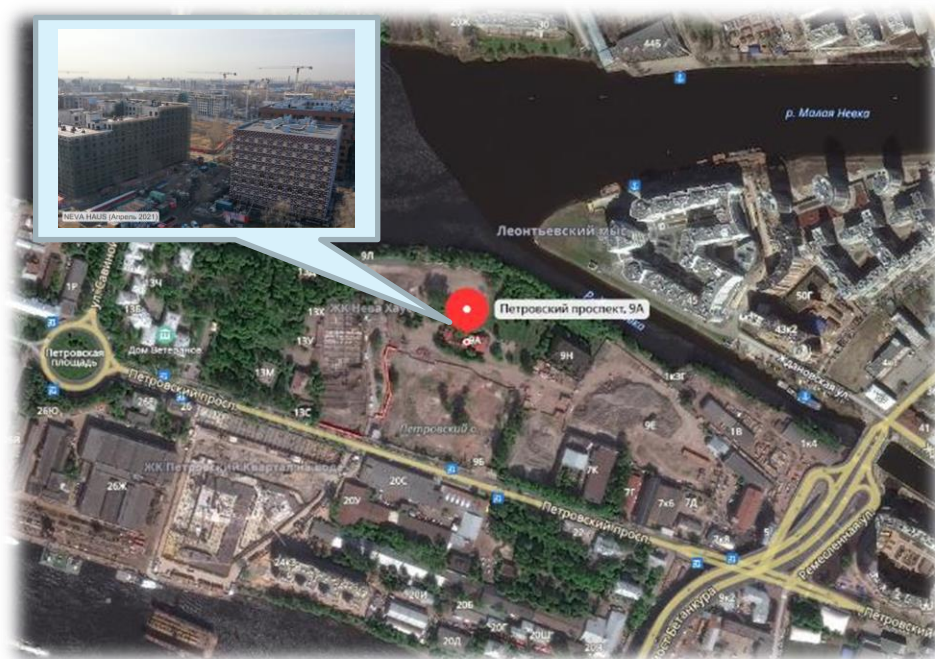
Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.3. Местоположение объекта оценки на карте г. Санкт-Петербурга



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Рисунок 3.4. Местоположение объекта оценки на карте г. Санкт-Петербурга (вид со спутника)



Источник: <https://maps.yandex.ru>, данные Заказчика

Локальное местоположение

Жилые помещения находятся в строящемся элитном жилом комплексе "Нева Хаус" (в введенных домах).

Комплекс будет состоять из 8 отдельных домов, которые расположатся между Петровским проспектом (дома 9-11), Малой Невкой и рекой Ждановка. Дома будут переменной этажности от 7 до 9 этажей.

В микрорайоне преобладает многоэтажная жилая застройка. Жилые дома расположены в глубине квартала, на огороженной и охраняемой территории.

В районе работают спорткомплексы, яхт-клубы, рестораны, стадион. Из образовательных учреждений — частные садики и детские клубы, открывающиеся в новых жилых комплексах. До развитой инфраструктуры соседнего Василеостровского района, Петроградской стороны и Крестовского острова несколько минут езды на машине или 15-20 минут пешком.

Транспортная доступность хорошая. Жилые дома расположены в 100 м от Петровского проспекта и от остановок общественного транспорта "Дом ветеранов сцены" и "Петровский проспект, 9".

Выводы из анализа характеристик объекта оценки

Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью, является привлекательным для размещения объектов недвижимого имущества и не снижает их стоимость по сравнению с аналогичными объектами.

Основные преимущества местоположения объекта оценки:

- хорошая транспортная доступность: шаговая доступность к остановкам общественного транспорта, ближайшие станции метро "Крестовский остров", "Чкаловская" и "Спортивная" (около 20 мин. пешком);
- расположение на первой береговой линии, откуда открывается вид на Финский залив, городские парки, акваторию Невы;
- благоустройство территории: проектом предусмотрено сооружение набережной общей протяженностью в 500 метров и ландшафтного парка, созданному по авторскому дизайн-проекту в европейском стиле, общей площадью около 6 гектаров;

- большое количество видовых квартир с увеличенными оконными проемами и высотой потолка, а также квартир с открытыми террасами, эркерными окнами и лоджиями. Планировки комплекса предусматривают прачечные, кабинеты, каминные, большие спальни, столовые, вместительные кладовые и другие опции;
- в комплексе предусмотрена приватная закрытая от посторонних дворовая территория, а входы оборудованы надежными контрольно-пропускными пунктами, по всему периметру установлены видеокамеры круглосуточного наблюдения, парадные оснащены IP-домофонами;
- удобный подъезд и транспортное сообщение: автодороги в микрорайоне не перегружены и характеризуются минимальным трафиком, даже в час пик, рядом проходит Западный Скоростной Диаметр.

Таким образом, анализ местоположения не выявил существенных моментов, способных снизить потребительскую ценность оцениваемых объектов в течение ближайшего времени при их использовании в соответствии с их функциональным назначением.

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки⁸

Анализ достаточности и достоверности информации

Исполнитель проанализировал предоставленные Заказчиком копии документов и информацию в установленном законом порядке:

- копии поэтажных планов БТИ и экспликаций к поэтажным планам БТИ;
- копию разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78-13-27-2021 от 10.11.2021 г.

Анализ показал, что предоставленных копий документов и информации достаточно для проведения оценки.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в состав объектов оценки, и данных, указанных в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенное соотнесение показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на оцениваемые объекты зарегистрировано право собственности.

Субъектами права является владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус".

Таким образом, имущественные права на оцениваемое имущество подтверждены в полном объеме.

Сведения о физических свойствах недвижимого имущества, износе, устареваниях

На основании данных технической документации Исполнителем сделан вывод о том, что оцениваемые объекты находятся в хорошем техническом состоянии. Объекты оценки представляет собой квартиры, расположенные в многоквартирных жилых домах ЖК "Нева Хаус".

"Нева Хаус" — жилой комплекс премиум класса, расположенный в г. Санкт-Петербург на Петровском острове Петроградской стороны.

Жилой дом, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11,

⁸ <https://neva-haus.ru/>, данные, предоставленные Заказчиком

корп. 2, стр. 1, введен в эксплуатацию на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78-13-27-2021 от "10" ноября 2021 года.

Фасады домов, в которых расположены оцениваемые квартиры, представлены в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.3). Сведения о физических свойствах и технических характеристиках квартир и домов, в которых они расположены, приведены в таблицах ниже (Таблица 3.4-Таблица 3.5).

Допущение. Осмотр объекта оценки не проводился, ввиду отсутствия доступа. Фотографии жилых домов, в которых расположены оцениваемые квартиры, опубликованы на официальном сайте жилого комплекса (<https://neva-haus.ru/progress/281/>).

Таблица 3.3. Текущее состояние недвижимого имущества⁹



Фотография 3.1. Жилой дом по адресу г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1



Фотография 3.2 Жилой дом по адресу г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1



Фотография 3.3. Жилой дом по адресу г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1



Фотография 3.4. Жилой дом по адресу г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1

Источник: <https://neva-haus.ru/progress/281/>

Таблица 3.4. Описание дома, в котором расположены оцениваемые квартиры

Показатель	Характеристика
Местоположение	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1
Год постройки дома	2021
Год ввода дома в эксплуатацию	10.11.2021
Группа капитальности	I

⁹ По состоянию на октябрь 2021 г.

Показатель	Характеристика
Физический износ дома, %	На основании данных технической документации Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 5%
Срок полезной службы здания, лет	81 ¹⁰
Остаточный срок службы здания, лет	81
Наличие/ отсутствие признаков аварийности на фасадах здания	На фасаде здания признаки аварийности отсутствуют
Исправность заполнений оконных и дверных проемов	Оконные и дверные проемы заполнены исправно
Тип здания	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой
Наличие подвала	Есть
Материал фундамента	Монолитная железобетонная плита на свайном основании
Материал стен	Многослойные железобетонные с утеплением фасадов минеральной плитой
Материал перекрытий	Монолитный железобетон
Материал кровли	Рулонный битумно-полимерный материал
Этажность дома	10-11
Количество квартир в доме	212
Общая площадь, кв. м	44 703,7
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа, противопожарная безопасность)	Домофон, лифт, консьерж, противопожарная безопасность, видеонаблюдение
Благоустройства двора	Двор благоустроен: подъездные пути, тротуары, детская игровая площадка, организована наземная и подземная парковка, огороженная территория
Справка о состоянии перекрытий	Не требуется
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Не требуется
Социальный состав жильцов	Смешанный
Внутреннее инженерное оборудование:	
Электроснабжение	Центральное
Теплоснабжение	Центральное
Система холодного водоснабжения	Центральная
Система горячего водоснабжения	Центральная
Водоотведение	Центральное
Система газоснабжения	Нет
Система вентиляции	Приточно-вытяжная вентиляция
Система пожаротушения	Есть

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

¹⁰ Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США)". Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

Таблица 3.5. Описание оцениваемых квартир

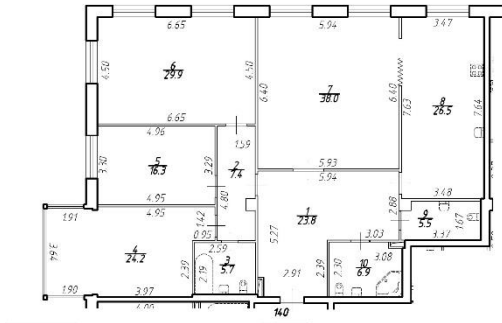
№ п/п	Строительный адрес	Строительный № квартиры	№ квартиры (по ПИБ)	Дом	Литера	Номер корпуса	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики
1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	8	140	11	А	корпус 1	1	4	184,20	3	Вид на город
2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	97	70	11	А	корпус 1	4	4	154,20	5	Вид на соседний корпус
3	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	74	106	11	А	корпус 1	3	4	136,90	7	Вид на город
4	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	50	129	11	А	корпус 1	2	3	140,20	8	Вид на город
5	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	157	32	11	А	корпус 1	6	3	108,60	8	Вид на город
6	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	51	130	11	А	корпус 1	2	3	110,20	9	Вид на город
7	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	7	173	11	А	корпус 2	1	3	121,60	2	Вид на город
8	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	10	176	11	А	корпус 2	1	4	203,80	2	Вид на реку
9	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	11	175	11	А	корпус 2	1	2	86,20	2	Вид на город
10	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	18	180	11	А	корпус 2	1	3	121,10	3	Вид на реку
11	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	20	184	11	А	корпус 2	1	2	85,90	4	Вид на город
12	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	43	209	11	А	корпус 2	1	3	116,20	8	Вид на город
									1 569,10		

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

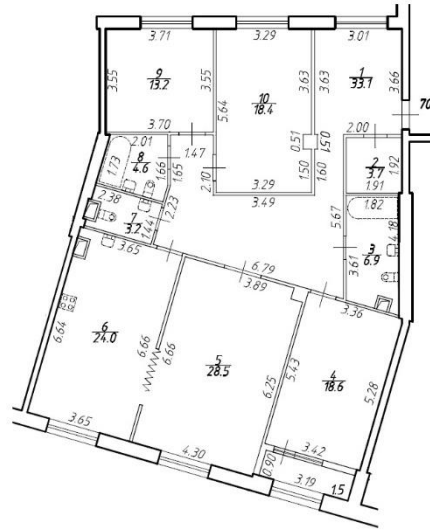
Поэтажные планы квартир, входящих в состав Объекта оценки приведены в таблице ниже.

Таблица 3.6. Поэтажные планы квартир

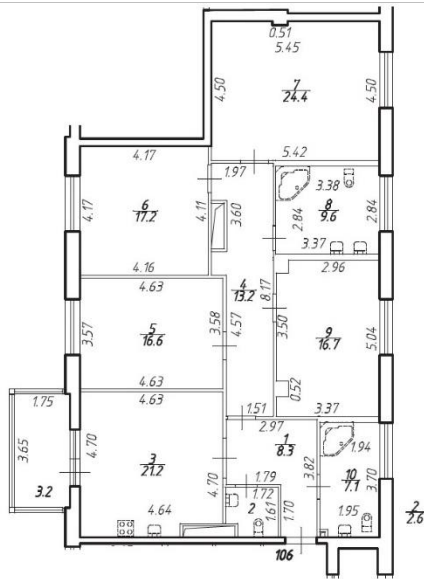
Поэтажный план квартиры №140



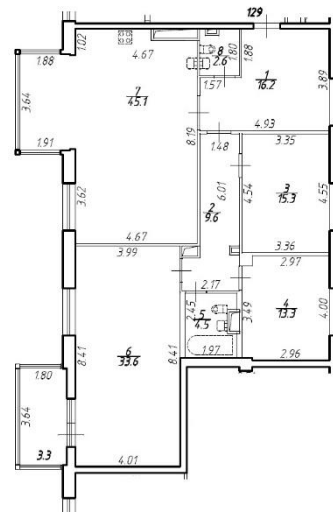
Поэтажный план квартиры №70



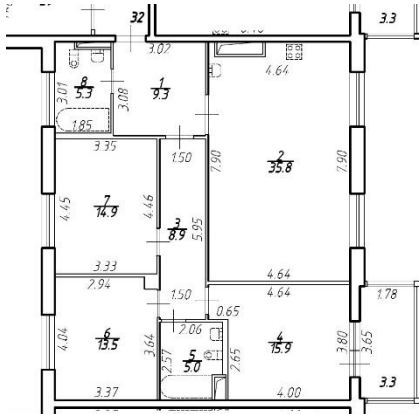
Поэтажный план квартиры №106



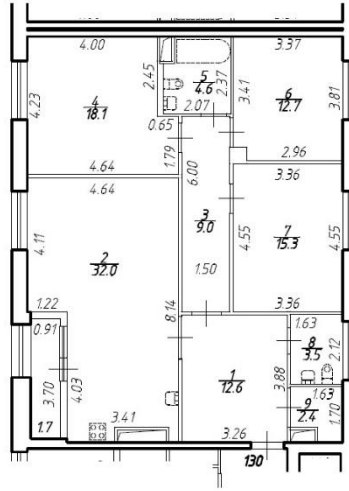
Поэтажный план квартиры №129



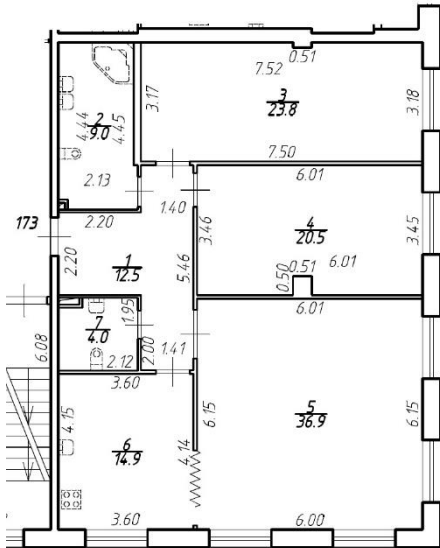
Поэтажный план квартиры №32



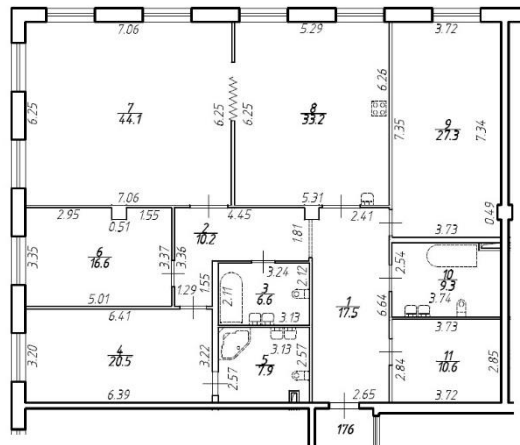
Поэтажный план квартиры №130



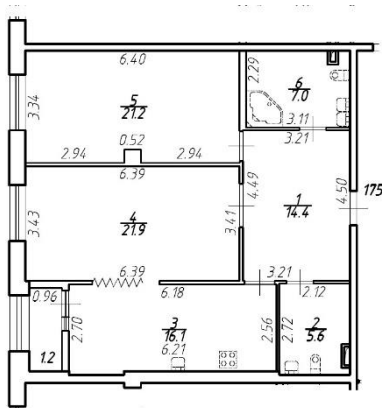
Поэтажный план квартиры №173



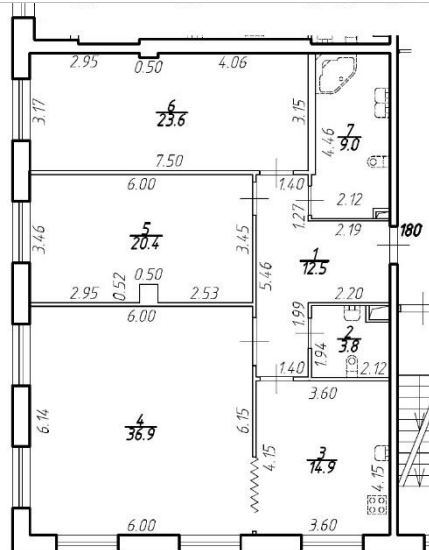
Поэтажный план квартиры №176



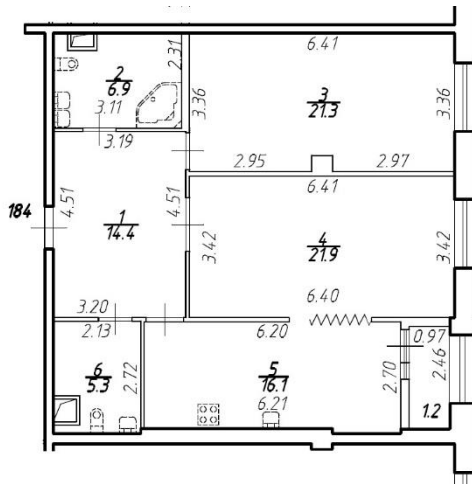
Поэтажный план квартиры №175



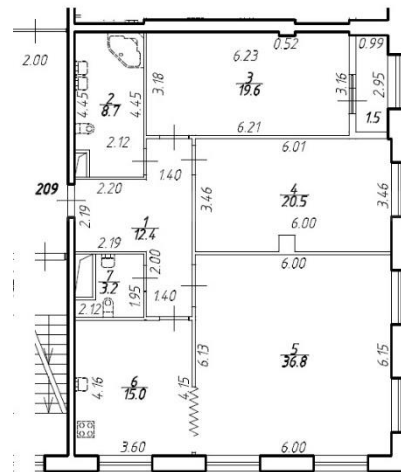
Поэтажный план квартиры №180



Поэтажный план квартиры №184



Поэтажный план квартиры №209



Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Информация об инженерных коммуникациях

Многоквартирные жилые дома обеспечены всеми необходимыми инженерными коммуникациями.

Количественные и качественные характеристики элементов в составе недвижимого имущества, имеющих специфику, влияющую на результаты оценки объектов

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав оцениваемого имущества, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов, не выявлены.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к оцениваемым объектам, существенно влияющие на их стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к оцениваемому имуществу, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

Информация о прошлых, ожидаемых доходах и затратах

По состоянию на дату оцениваемые объекты не сдаются в аренду.

3.4. Классификация недвижимого имущества

При классификации недвижимого имущества Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

В соответствии с п. 3 МСО 101 ("Задание на оценку") задание на оценку должно включать подтверждение того, как эти активы используются или классифицируются в отчетности организации. Требуемый учетный порядок в бухгалтерском учете может быть различным для идентичных или сопоставимых активов, или обязательств в зависимости от того, как они используются организацией.

Таким образом, в Отчете об оценке об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО и МСО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

Анализ открытых источников показал, что объектов схожих с объектами оценки достаточно представлено на рынке, а значит, активный рынок для данного имущества имеется. Следовательно, данное имущество является неспециализированным.

Оцениваемое имущество относится к классу основных средств — жилые помещения. Объект оценки участвует в операционной деятельности, соответственно, может быть отнесен к классу операционных активов.

На основании всего вышеизложенного, проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также его местоположение, Исполнитель сделал вывод о том, что объект оценки относится к сегменту рынка жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга.

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

При определении срока полезной службы Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными в разделе Приложении 2 к настоящему Отчету. Как было указано, оценка срока полезной службы актива является предметом профессионального суждения, основанного на опыте работы организации с аналогичными активами.

Для повышения достоверности результата, его ясного и точного изложения, в целях недопущения введения Заказчика в заблуждение Исполнитель при определении сроков полезной службы анализируемых активов анализировал следующие информационные источники:

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";
- справочник фирмы Marshal & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026).

Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" было принято в соответствии со ст. 258 НК РФ. В данной статье указано:

"Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации.

Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждается Правительством Российской Федерации.

Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается налогоплательщиком в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей".

Справочник фирмы Marshal & Swift используется Исполнителем как один из основополагающих источников определения сроков полезной службы, т. к. учитывает реальные рыночные условия.

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{MS}} + (\text{Нокос} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{окос}} + (\text{Ненао} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{енао}},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

HMS — нормативный срок использования, определенный в соответствии со справочником фирмы Marshal & Swift;

Хв — хронологический возраст анализируемых объектов;

Нокос — нормативный срок использования, определенный в соответствии с Постановлением Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";

Ненао — нормативный срок использования, определенный в соответствии с Постановлением Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";

Vms, Vокос, Vенао — веса, присваиваемые соответствующим результатам.

Определение срока полезной службы оцениваемых объектов представлено в таблице ниже.

Таблица 3.7. Определение срока полезной службы здания, в котором расположены оцениваемые помещения

Наименование объекта	Значение
Местоположение объекта	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1 Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"
Год постройки/реконструкции	10.11.2021
Хронологический возраст	0
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	83
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	83
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	81
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	81

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

Осмотр объекта оценки не проводился, ввиду отсутствия доступа. Информация о текущем состоянии объекта оценки принята на основании данных Заказчика, данных открытых источников и данных официального сайта строящегося жилого комплекса¹¹. При этом Исполнитель не несет ответственности за достоверность информации, которая опубликована на данных информационных порталах. Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком.

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков¹² ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации¹³ имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

- низкая — 7–18 мес.;
- средняя — 3–6 мес.;

¹¹ <https://neva-haus.ru/>

¹² Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

¹³ Под сроком реализации подразумевается период до получения оферты, а не до подписания договора купли-продажи.

- высокая — 1–2 мес.

На основании данных, представленных на портале Statrielt¹⁴, Исполнителем было установлено, что типичный срок реализации квартир, общей площадью 100 кв. м и более, расположенных в г. Санкт-Петербурге, составляет порядка 1-4 мес. Типичный срок реализации квартир общей площадью до 100 кв. м составляет порядка 0-3 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок экспозиции равным 3 мес.

Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, можно сделать вывод о том, что объект оценки имеет средний уровень ликвидности.

¹⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2667-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-01-2022-goda>

РАЗДЕЛ 4. КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ

4.1. Внешняя конкурентная среда

Петроградский район — район в г. Санкт-Петербург. Расположен на островах в северной и северо-западной части дельты реки Невы.

Значительная часть района занята промышленными предприятиями, крупнейшее из которых — ЗИЛ, ныне не действующий. В настоящее время в районе ведется активная реорганизация промышленных зон. На высвобождаемых территориях строится жилье и социально значимые объекты.

Новостройки в Петроградский районе — это премиум- и бизнес-класс.

4.2. Внутренняя конкурентная среда

В рамках настоящего подраздела Исполнителем приводятся данные о существующих и планируемых к строительству жилых комплексах премиум-класса в г. Санкт-Петербурге, которые являются потенциальными конкурентами оцениваемого комплекса. Для этого Исполнитель воспользовался данными информационных агентств, агентств недвижимости, а также интернет-ресурсов.

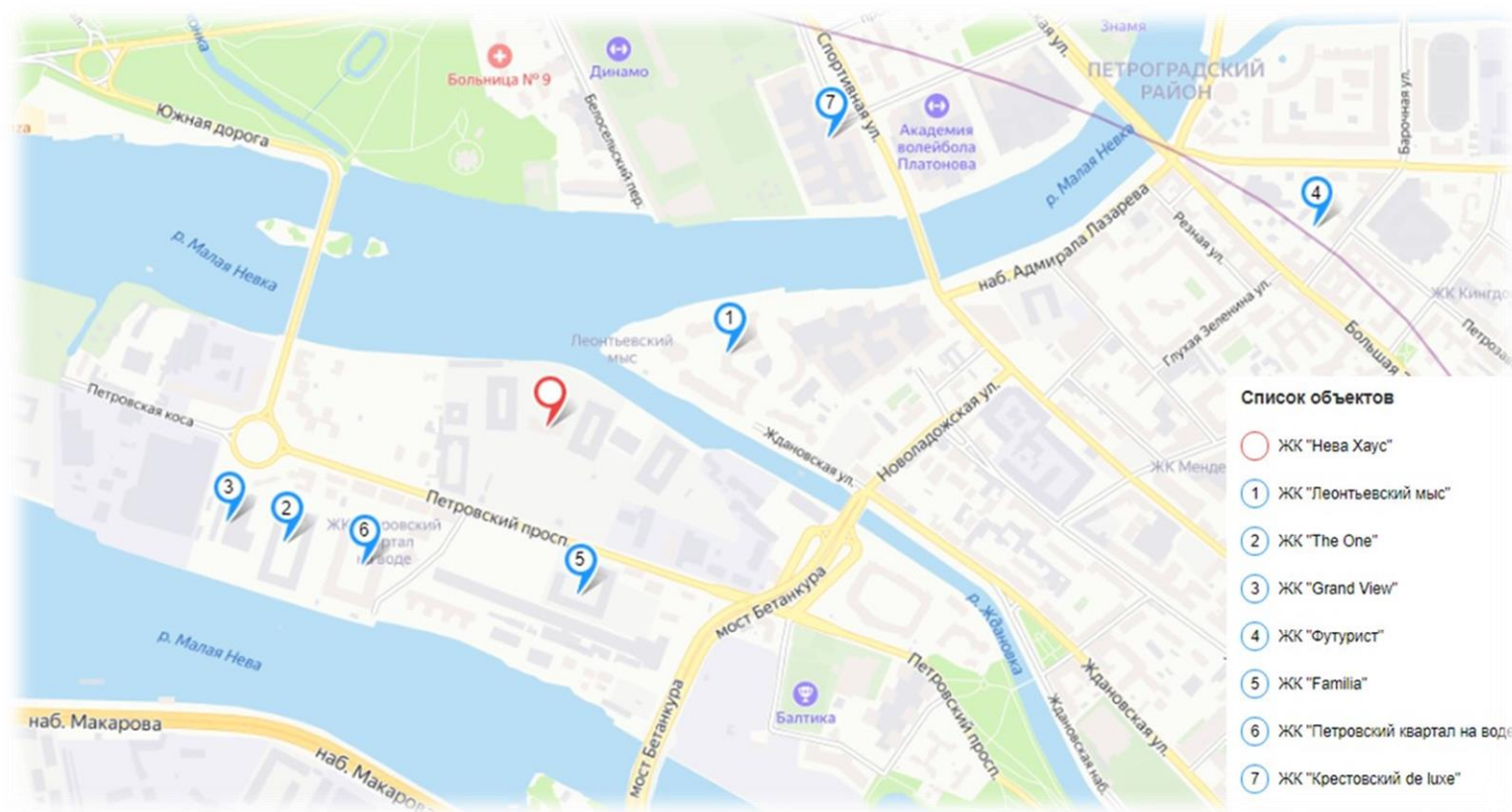
В таблице 4.1 представлены краткое описание, сроки ввода в эксплуатацию и средний уровень цен продажи квартир, которые могут рассматриваться в качестве потенциальных конкурентов.

Таблица 4.1. Краткое описание объектов — конкурентов ЖК "Нева Хаус"

№ п/п	Название ЖК	Район	Девелопер	Класс	Тип жилых помещений	Срок сдачи	Форма продажи	Цена предложения, руб./кв. м	Площадь квартир, кв. м	Источник
1	ЖК "Леонтьевский мыс"	Петроградский район	ООО "Леонтьевский Мыс"	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 289 до 608 тыс.	от 59,8 до 298,3	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-leontevskiy-mys-sankt-peterburg-7277/
2	ЖК "The One"	Петроградский район	Setl City	Премиум	Квартиры	2 кв. 2022	ДДУ	средняя цена -253 656	от 43,5	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-the-one-sankt-peterburg-59413/
3	ЖК "Grand View"	Петроградский район	Setl Group	Премиум	Квартиры	3 кв. 2023	ДДУ	от 243 до 589 тыс.	от 39 до 107,9	https://www.domofond.ru/novostroiki/kvartira-na-prodazhu/zhk_grand_view_grand_vyu-1027541021
4	ЖК "Футурист"	Петроградский район	РВИ-Элитные жилые комплексы	Премиум	Квартиры	2022	ДДУ	от 281 до 517 тыс.	от 49 до 193	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-futurist-sankt-peterburg-50186/
5	ЖК "Familia"	Петроградский район	ГК "РосСтройИнвест"	Премиум	Квартиры	4 кв. 2021 - 3 кв. 2022	ДДУ	от 220 до 369 тыс.	от 39,8 до 176,8	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-familia-sankt-peterburg-51244/
6	ЖК "Петровский квартал на воде"	Петроградский район	Setl City	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 250 до 320 тыс.	от 36	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-petrovskiy-kvartal-na-vode-sankt-peterburg-28969/
7	ЖК "Крестовский de luxe"	Петроградский район	ООО "Премиум девелопмент"	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	средняя цена -394 186	от 60,2 до 149,5	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-krestovskiy-de-luxe-sankt-peterburg-6970/ https://realty.yandex.ru/sankt-peterburg/kupit/novostrojka/krestovskij-de-luxe-147468/

Источник информации: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 4.1. Расположение объектов-конкурентов на карте



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Вывод из анализа конкурентной среды ЖК "Нева Хаус"

В результате проведенного анализа потенциальных конкурентов ЖК "Нева Хаус", а также анализа рынка первичной жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга Исполнителем был сделан вывод, что основными конкурентами жилого комплекса по местоположению, классу объекта и формату являются жилые комплексы, приведенные в таблице выше (Таблица 4.1).

ЖК "Нева Хаус" имеет ряд конкурентных преимуществ по сравнению с имеющимся предложением на первичном рынке жилой недвижимости:

- хорошая транспортная доступность: шаговая доступность к остановкам общественного транспорта, ближайшие станции метро "Крестовский остров", "Чкаловская" и "Спортивная" (около 20 мин. пешком);
- расположение на первой береговой линии, откуда открывается вид на Финский залив, городские парки, акваторию Невы;
- большое количество видовых квартир с увеличенными оконными проемами и высотой потолка, а также квартир с открытыми террасами, эркерными окнами и лоджиями;
- удобный подъезд и транспортное сообщение: автодороги в микрорайоне не перегружены и характеризуются минимальным трафиком, даже в час пик, рядом проходит Западный Скоростной Диаметр.

4.3. Преимущества и недостатки анализируемого ЖК "Нева Хаус"

В результате анализа рынка первичной жилой недвижимости Исполнителем были сделаны и объединены в SWOT-анализ выводы, представленные в таблице ниже.

Таблица 4.2. SWOT-анализ ЖК "Нева Хаус"

Параметр	Характеристика
Сильные стороны (strengths)	<ul style="list-style-type: none"> • Расположение на первой береговой линии; • Хорошая транспортная доступность: шаговая доступность к остановкам общественного транспорта, ближайшие станции метро "Крестовский остров", "Чкаловская" и "Спортивная" (около 20 мин. пешком); • Удобный подъезд и транспортное сообщение: автодороги в микрорайоне не перегружены и характеризуются минимальным трафиком, даже в час пик, рядом проходит Западный Скоростной Диаметр.
Слабые стороны (weaknesses)	<ul style="list-style-type: none"> • Недостаточная развитость собственной инфраструктуры; • Обилие ценных объектов культурного наследия, неорганично вписывающихся в современную концепцию района; • Расположение на территории бывшей промзоны, которая находится в процессе реорганизации. На данный момент на территории промзоны не хватает объектов социальной инфраструктуры.
Возможности (opportunities)	<ul style="list-style-type: none"> • Создание внутренней социальной инфраструктуры микрорайона; • Высокий потенциал роста цен на первичном рынке в связи с повышенным спросом
Угрозы (threats)	<ul style="list-style-type: none"> • Ухудшение политической и экономической ситуации; • Изменение показателей Проекта и снижение его эффективности; • Изменение политики государства в отношении строительства объектов

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таким образом, расположение жилого комплекса вблизи центра города, хорошая транспортная доступность, комплексное освоение масштабной территории с организацией развитой инфраструктуры, наряду с высокой репутацией застройщика жилого комплекса делают оцениваемый жилой комплекс привлекательным для инвестиций и приобретения жилья.

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, сложившейся на рынке земельных участков г. Санкт-Петербурга, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемых объектов недвижимости, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельных участков является их использование для размещения среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны; наиболее эффективным использованием оцениваемых помещений - квартиры

Анализ земельных участков как условно свободных

Анализ проводился в соответствии с действующими законодательными актами:

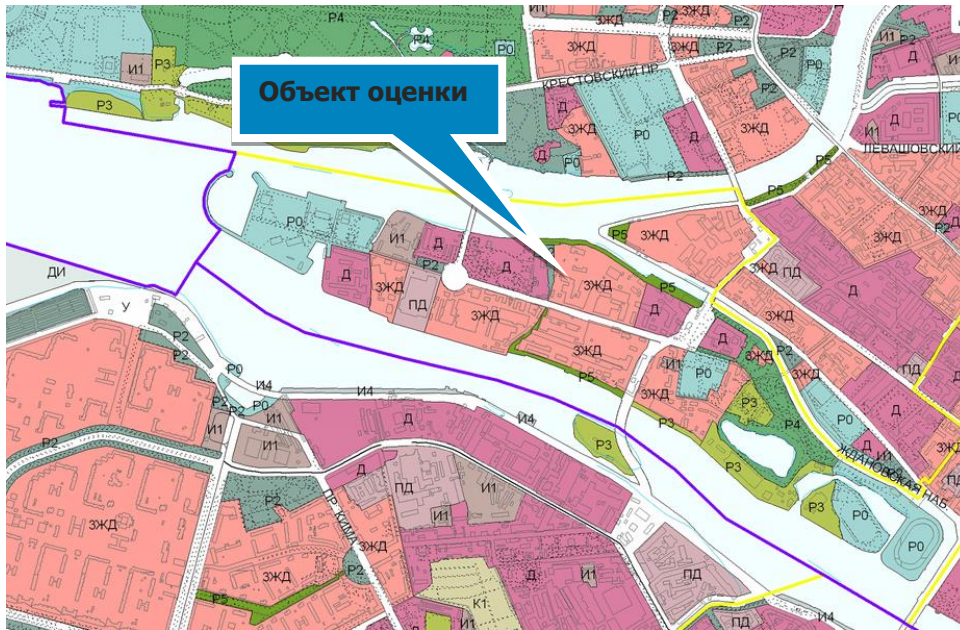
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (в действующей редакции);
- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (в действующей редакции);
- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (в действующей редакции).

Таблица 5.1. Результаты анализа земельных участков как условно свободных

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	<p>Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровым планом. В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.</p> <p>Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.</p> <p>Согласно Генеральному плану г. Санкт-Петербурга, территория участков отнесена к зоне среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана г. Санкт-Петербурга приведено на рисунке ниже (Рисунок 5.1). С точки зрения юридической правомочности данные участки необходимо использовать для размещения среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки</p>
Физическая возможность	<p>Рельеф участков ровный, форма многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, формы и топография земельных участков, возможность подъезда к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант их использования в качестве земельных участков для размещения среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки</p>
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	<p>Земельные участки расположены в жилом микрорайоне. Расположение земельных участков в г. Санкт-Петербург позволяет использовать данные участки для целей размещения среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данные участки необходимо использовать для целей размещения среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки</p>
Вывод	<p>Наиболее эффективным использованием земельных участков является их использование для размещения среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки</p>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 5.1. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана г. Санкт-Петербурга



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

- 1ЖД** зона застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами (отдельно стоящими и/или блокированными), коллективных садоводств с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
- 2ЖД** зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
- 3ЖД** зона среднетажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

- Д** зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
- ДИ** зона всех видов объектов общественно-деловой застройки и объектов водного транспорта с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны

Источник: <http://www.peterland.info/genplan.htm>

Анализ земельных участков с существующими улучшениями не проводился, поскольку по состоянию на дату оценки на данном земельном участке ведется строительство жилого комплекса.

РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Допущение. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.

6.1. Мнения специалистов рынка недвижимости о возможных тенденциях на рынке жилой недвижимости на фоне проведения спецоперации вооруженными силами¹⁵

По мнению экспертов падение рубля и санкции приведут к краткосрочному всплеску спроса на жилье, который сменится падением, в том числе и ценовым.

Рынок жилья в предыдущие кризисы вел себя по похожему сценарию: всплеск спроса (люди пытались таким образом сохранить свои сбережения, покупая жилье в моменте) сменялся падением покупательской активности и снижением цен. Один из последних таких кризисов начался в 2014 году как раз на фоне событий на Украине и присоединения Крыма.

Тогда против России были введены первые экономические санкции, цены на нефть упали, рухнул рубль. 16 декабря 2014 года произошло обвальное падение российской валюты. Евро в тот день, который называют "черным вторником", достиг отметки 100,74 руб., а курс доллара поднялся до 80,10 руб. В 2014 году рынок недвижимости отреагировал на кризис так же, как и в предыдущие годы: сокращением спроса, снижением темпов строительства и падением цен на 15–20% в рублях (по индексу IRN.RU) и на 55% в долларах.

В этот раз эксперты, также ожидают рост спроса на жилье в краткосрочной перспективе. По мнению экспертов, в условиях сильного стресса, аналогичного ситуации 2014–2015 годов, нестабильности рубля и российских акций возможен сильный кратковременный всплеск спроса на недвижимость, которую население считает надежным защитным активом.

При этом текущая ситуация отличается от того, что было на рынке в 2008-м, 2014-м и даже в 1998-м. Тогда были падение фондового рынка и резкая девальвация рубля, но не было военной операции. По этой причине реакция населения по спасению накоплений (и переводу их из депозитов в квадратные метры) будет отличаться.

Что будет с ценами на недвижимость и спросом

В долгосрочной перспективе текущие события негативно скажутся на рынке жилья — эксперты ждут падения спроса и цен. Но масштабы последствий сейчас предсказать сложно. По мнению экспертов, в долгосрочной перспективе девальвация рубля негативно отразится на спросе. Цены на недвижимость в последние месяцы выросли, как и ипотечные ставки. В этой ситуации массовый спрос может снизиться по итогам 2022 года, если власти не введут меры поддержки строительного сектора и субсидирование ипотеки.

По оценкам риелторов, за последний год цены на жилье в Москве выросли почти на 50%, на жилье в Санкт-Петербурге рост порядка 15-25%. Однако причин для их дальнейшего роста не наблюдается — снижается доступность ипотеки, что должно ослабить спрос; растет ключевая ставка

¹⁵ <https://realty.rbc.ru/news/621758949a794781ac0e9980>; <https://www.fontanka.ru/2022/03/01/70480253/>;
<https://www.bn.ru/analytics/>

ЦБ. Сейчас рынок жилья находится в рублевом секторе, поэтому валютные скачки на нем отразиться не могут.

Дополнительным фактором, который сегодня способствует этому, является рост ставок по ипотеке. Несколько дней назад крупнейшие банки Сбербанк и ВТБ в очередной раз подняли ставки по ипотеке. Повышают ставки также и другие банки, что в целом снижает доступность новостроек. Продажи жилья могут резко упасть уже через два месяца, а девелоперы будут совершать трейд-ин в пять раз чаще, чем сейчас.

Что будет со строительством жилья

Основные риски сегодня исходят из перечня возможных санкций, которые с большой долей вероятности окажут влияние на инфляцию и как следствие — на денежно-кредитную политику, последующее повышение ключевой ставки.

По мнению экспертов, застройщики уже сформировали задел на этот и следующий год, который в любом случае необходимо будет реализовывать. Поэтому относительно существующих проектов эксперты не видят значительных рисков: благодаря льготной ипотеке многим игрокам уже удалось сформировать подушку безопасности. В дальнейшем все будет зависеть от поддержки государства, чтобы не допустить системных рисков.

И тут, скорее, вопрос уже бюджетных возможностей. Основные проблемы кроются как раз в начале разработки новых проектов — многие займут выжидательную позицию как минимум на полгода, чтобы оценить собственные риски и то, как будет развиваться ситуация в экономике далее.

Рынок строительства жилья переживает, по сути, вторую пандемию. Застройщики говорят о росте спроса на квартиры в два раза, несмотря на стремительный рост цен. По данным аналитиков рынка, в Петербурге до 80% сделок совершается с заемными средствами, а сейчас взять ипотеку стало практически невозможно.

Пока на рынке сохраняется активный спрос на покупку квартир за наличные, как на первичке, так и на вторичке. Больше всего клиентов на первичке интересуют малогабаритные недорогие квартиры. Строящаяся недвижимость уже прибавила до трети стоимости. Но это временная ситуация, далее цены будут стагнировать.

Далее в отчете приведена информация **по итогам 2021 года без учета влияния текущей ситуации на рынок объекта оценки**. Поскольку на момент составления Отчета не представляется возможным прогнозировать будущее даже на неделю вперед: все будет зависеть от геополитической ситуации.

6.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе¹⁶

- По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.
- Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.
- Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно

¹⁶ <https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>

превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

- Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).
- Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.
- Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.
- Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное 9 февраля 2022 г. 2 восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).
- Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).
- Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.
- Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).
- Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).
- Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

6.3. Анализ рынка инвестиций г. Санкт-Петербурга по итогам 2021 г.¹⁷

6.3.1. Основные положения

Общий объем инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга, включая приобретение земельных участков, за 2021 г. составил около 2,1 млрд долл. США и стал рекордным за десятилетие, приблизившись к показателю 2011 г.

Пиковое значение показателя в 2011 г. напрямую связано с лидерством торгового сегмента в структуре сделок. Превалирующая доля инвестиций (76%) тогда пришлось на сделки с существующими активами, преимущественно — торговыми объектами, генерирующими доход (покупка фондом Morgan Stanley комплекса "Галерея", приобретение компанией Fort Group портфеля недвижимости компании "Макромир").

Структура распределения инвестиций в последние два года заметно скорректировалась в сторону лидерства сегмента площадок под девелопмент — в 2021 г. они сформировали доминирующую долю инвестиций (83%).

Достиг своего пика интерес к участкам для реализации жилья и апартаментов, а также укрепился тренд и увеличилось количество сделок по покупке площадок в составе ключевых индустриальных парков Санкт-Петербурга.

В то же время рынок инвестиций в существующие активы второй год демонстрирует невысокий объем транзакций на фоне ограниченного количества крупных сделок.

Таблица 6.1. Основные индикаторы рынка

Показатель	2019	2020	2021
Общий объем инвестиций, млн долл. США	1 231	779	2 110
в земельные участки, млн долл. США	323	522	1 743
в существующие активы, млн долл. США	908	258	367
Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, %			
Офисная недвижимость	9-10	9-10	10-10,5
Торговая недвижимость	9-10	9-10	9,5-10,5
Складская недвижимость	11,5-12,5	11,5-12,5	11-12

Источник: https://www.colliers.com/ru-ru/research/st-petersburg/investment-market-review_spb_h2_2021_rus

Сохраняющиеся пандемийные ограничения резко снизили инвестиционную активность в ряде секторов. Рост ключевой ставки ЦБ, достигшей в декабре 8,5%, стал дополнительным сдерживающим фактором для инвесторов, использующих проектное финансирование для строительства и кредиты для приобретения активов. В текущей рыночной парадигме инвестирование может быть привлекательным преимущественно в условиях покупки актива без привлечения заемных средств, а девелопмент — в случае обладания собственными производственными мощностями.

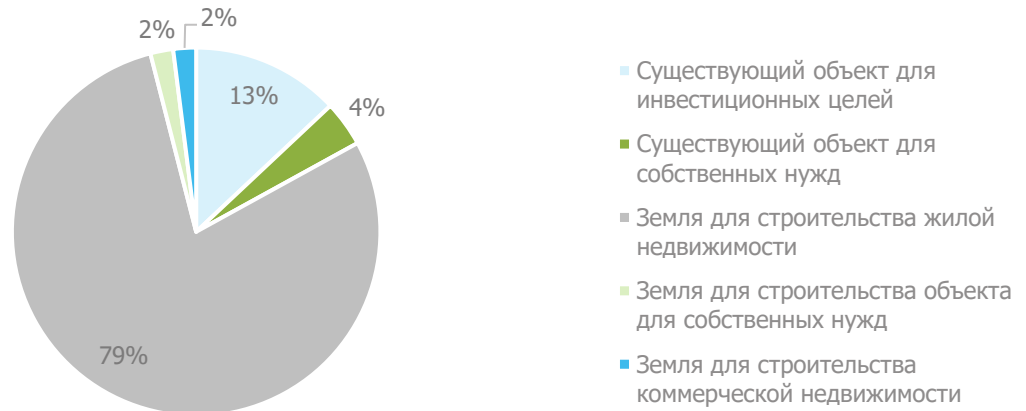
Однако за 2021 г. в Петербурге все же состоялось несколько знаковых продаж офисных объектов и складских комплексов.

Закрытие или анонсирование закрытия ряда крупных сделок к концу 2021 г. показало, что интерес инвесторов остается высоким, однако, несмотря на активизацию спроса на качественные объекты коммерческой недвижимости, текущий рынок характеризуется дефицитом активов, экспонирующихся на рынке по привлекательным для инвесторов ценам, что ограничивает объем и число закрытых сделок.

¹⁷ https://www.colliers.com/ru-ru/research/st-petersburg/investment-market-review_spb_h2_2021_rus

Дополнительный объем спроса удовлетворяется на торгах, где предлагается непрофильное и неиспользуемое имущество госкорпораций, готовых к реструктуризации своих портфелей недвижимости. На фоне сформировавшегося дефицита предложения стабилизированных активов по привлекательной цене и площадок для девелопмента в центральных районах города, девелоперы все чаще приобретают объекты с имеющимся потенциалом роста доходности, однако требующие реконструкции/реновации. На такие объекты пришлось пятая часть от количества реализованных площадок для девелопмента. Редевелопмент и реконструкция данных объектов позволяют вернуть активы в деловой оборот и сформировать качественный проект.

Рисунок 6.1. Распределение инвестиций по типу сделок



Источник: https://www.colliers.com/ru-ru/research/st-petersburg/investment-market-review_spb_h2_2021_rus

6.3.1.1. Инвестиции в существующие активы

На фоне низкой базы 2020 г. объем сделок по приобретению существующих объектов недвижимости показал положительную динамику (+42%), составив по итогам 2021 г. около 367 млн долл. США, однако снизившись (-60%) по сравнению с 2019 г. Превалирующая доля данного объема (75%) пришлось на покупку объектов в инвестиционных целях.

Офисный сегмент в 2021 г. показал высокую активность — 69% от объема вложений в существующие активы, или 255 млн долл. США. Ключевыми сделками стали покупка корпорацией "Стерх" бизнес-центра "Технополис Пулково" (43 000 кв. м) и приобретение "Россети Ленэнерго" долей в "Балтийском деловом центре". Также холдинг "Империя" продолжает развивать сеть офисных центров "Сенатор", приобретая исторические здания в центральных районах города для их дальнейшего преобразования в качественные объекты, — с начала 2021 г. портфель компании пополнился пятью зданиями площадью более чем на 50 тыс. кв. м.

Складской сегмент сформировал 23% от объема вложений в существующие активы, или 84 млн долл. США. Литовская компания Sirin Development продала сразу два логотарпа в Шушарах — Nordway (107 000 кв. м) и M10 (31 000 кв. м), а Jensen Group приобрела еще два складских объекта суммарной площадью более 12 тыс. кв. м для развития сети складов индивидуального хранения Prostor.

В то же время последствия пандемии вынудили владельцев объектов гостиничной недвижимости задуматься о продаже объектов. Так, сменили своих владельцев Courtyard by Marriott Vasilievsky, открывшийся под названием River Palace, и VOX, где новый собственник, компания Investa, планирует создать апартамент-отель.

6.3.1.2. Инвестиции в земельные участки

Жилая недвижимость.

Объем инвестиций в покупку земельных участков для строительства жилья и апартаментов в Санкт-Петербурге и ближайшей области по итогам 2021 г. достиг 1,6 млрд долл. США, превысив в 3,2 раза показатель 2020 г.

Основным драйвером активности на рынке стало существенное наращивание капитала жилыми девелоперами на фоне высокого спроса на первичную недвижимость во время действия льготной ипотечной программы в 2020-2021 гг. Рекордный рост цен на недвижимость простимулировал интерес застройщиков к площадкам, на которых реализация жилья и апартаментов ранее была немаржинальной.

В Санкт-Петербурге сложилась уникальная ситуация: иногда в случае приобретения участков с коммерческим активом жилые девелоперы готовы заплатить за площадку с имеющимся на ней объектом до 25% больше, чем профильные инвесторы. Спросом пользуются площадки с расположенными на них морально устаревшими коммерческими объектами (склады, гипермаркеты, парковки, бизнес-центры, а также бывшие промышленные и инженерные объекты) в околоцентральных районах, где активно ведется редевелопмент территорий.

Коммерческая недвижимость.

Ограниченный объем нового качественного предложения и крайне низкий уровень вакантности на офисном и складском рынках Санкт-Петербурга увеличивают привлекательность строительства новых коммерческих объектов.

Складской рынок оказался самым устойчивым сегментом коммерческой недвижимости во время развития пандемии: бурный рост онлайн-торговли стал драйвером для сегмента – с начала 2021 г. было продано более 50 га в составе ключевых индустриальных парков Санкт-Петербурга.

На фоне активного роста стоимости материалов и площадок для девелопмента более уверенно себя чувствуют девелоперы, обладающие собственными производственными мощностями. Также усиливается роль московских девелоперов: PNK Group продолжает активно наращивать присутствие; кроме того, на рынок вышли концерн "Русич" и ГК "Ориентир"; также свой выход в Санкт-Петербург анонсировала Radius Group.

С другой стороны, онлайн-ритейлеры и маркетплейсы все чаще прибегают к самостоятельному строительству объектов, что позволяет компаниям снижать издержки по сравнению с моделью built-to-suit.

6.3.2. Выводы

- Общий объем инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга, включая приобретение земельных участков, за 2021 г. составил около 2,1 млрд долл. США.
- Структура распределения инвестиций в последние два года заметно скорректировалась в сторону лидерства сегмента площадок под девелопмент — в 2021 г. они сформировали доминирующую долю инвестиций (83%).
- Достиг своего пика интерес к участкам для реализации жилья и апартаментов, а также укрепился тренд и увеличилось количество сделок по покупке площадок в составе ключевых индустриальных парков Санкт-Петербурга.
- Сохраняющиеся пандемийные ограничения резко снизили инвестиционную активность в ряде секторов. Рост ключевой ставки ЦБ, достигшей в декабре 8,5%, стал дополнительным сдерживающим фактором для инвесторов, использующих проектное финансирование для строительства и кредиты для приобретения активов.
- В Петербурге состоялось несколько знаковых продаж офисных объектов и складских комплексов.
- Складской сегмент сформировал 23% от объема вложений в существующие активы, или 84 млн долл. США.
- Объем инвестиций в покупку земельных участков для строительства жилья и апартаментов в Санкт-Петербурге и ближайшей области по итогам 2021 г. достиг 1,6 млрд долл. США, превысив в 3,2 раза показатель 2020 г.
- Спросом пользуются площадки с расположенными на них морально устаревшими коммерческими объектами (склады, гипермаркеты, парковки, бизнес-центры, а также бывшие промышленные и инженерные объекты) в околоцентральных районах, где активно ведется редевелопмент территорий.

6.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.¹⁸

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:¹⁹

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений — межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье — жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т. п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старой застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

¹⁸ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

¹⁹ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 6.2. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непромышленных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

На основании представленной выше по тексту Отчета сегментации объектов недвижимости, можно сделать вывод, что объект оценки относится к сегменту жилой недвижимости.

6.5. Анализ изменения цен на новостройки в зависимости от этапа строительства объекта

С ростом строительной готовности строящегося дома риски для покупателя уменьшаются, однако и цена реализации растет. Основное преимущество покупки квартиры на этапе котлована – возможность сэкономить. Правда, квартиры на ранних стадиях уже не настолько дешевле, как несколько лет назад. Разница в стоимости квартиры, купленной на этапе котлована, к стоимости квартиры на завершении строительства составляет в среднем 15-30%.

Величина скидки может существенно варьироваться на разных объектах (этот параметр очень индивидуален для разных жилых комплексов), и зависит от:

- маркетинговой и финансовой политики застройщика – если застройщик остро нуждается в денежных средствах для финансирования строительства, то размер скидки может достигать до 40-45% от цены в момент сдачи дома;
- репутации застройщика – застройщики с большим количеством успешных сданных проектов предлагают более низкий дисконт;
- целевой аудитории жилого комплекса – в проектах элитной недвижимости и недвижимости бизнес-класса скидка может быть минимальной – на уровне 5-10%.

Среднестатистический срок реализации проекта в сфере жилой недвижимости – 3 года. При этом первый год обычно занимают предпроектные и проектные работы, оформление прав на земельный участок, получение разрешения на строительство. Непосредственно на строительномонтажные работы у застройщика остается в среднем около 2-х лет.

Изменение цены в период строительства в первую очередь зависит от спроса, от соотношения ожидаемых и фактических продаж квартир на каждой стадии, учитывается также фактор сезонности и конкуренцию. Зная параметры старта продаж и этап (срок) строительства (и отталкиваясь от суммы дисконта), можно относительно точно прогнозировать ожидаемую цену в конкретный период времени и оценивать, насколько та или иная маркетинговая акция является выгодной для покупателя. Застройщик может двигать цену плавно, либо повышать ее после завершения определенного этапа работ (завершение котлована, получение банковской аккредитации, завершение каркаса) – это зависит от маркетинговой политики застройщика.

Величина скидки

Определение величины максимальной разницы в цене 1 кв. м на первой и последней стадиях строительства принималась на основании рыночных данных и составила округленно 22%. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 6.3. Расчет разницы в цене кв. м на первой и последней стадиях строительства

№ п/п	Показатель	Значение			Источник
		Минимальное	Максимальное	Среднее	
1	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	25%	23%	https://realty.rbc.ru/news/5b3a2b729a79470098e3587e
2	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	30%	25%	https://blog.domclick.ru/post/kogda-pokupat-kvartiru-v-novostroke-na-etape-stroitelstva-ili-v-gotovom-dome
3	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	20%	20%	https://www.kommersant.ru/doc/4397777
4	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	20%	20%	https://www.estatet.ru/news/press/novye-realii-za-polnyy-tsikl-stroyki-tseny-v-proekte-rastut-lish-do-20/
5	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	30%	25%	https://moigk.ru/novosti/novosti-zastroshchikov/34550/
6	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	15%	20%	18%	https://realty.rbc.ru/news/5d0208c79a79471c7a449306
7	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	30%	25%	
Среднее значение		—	—	22%	—

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Этапы строительства

1. Начальная стадия – от старта продаж до завершения работ по фундаменту (стадия котлована).

После получения разрешения на строительство, застройщик выходит на площадку и приступает к обустройству котлована и заливке фундамента. В некоторых случаях этому могут предшествовать работы по выносу коммуникаций с площадки и ее освобождению от старых построек. Одновременно обычно объявляется старт продаж. Данный этап характеризуется следующими особенностями:

- наиболее низкая цена – скидка в среднем составляет от 15% до 30% (среднее значение 22%, на основании анализа, приведенного в таблице выше);
- средняя длительность стадии – 3-4 месяца;
- наиболее широкий выбор квартир – можно подобрать предпочтительную планировку, этаж, вид из окна и т. д.;
- самый высокий риск – замораживание проекта на этом этапе практически наверняка означает для покупателя потерю всех вложенных средств (стоимость завершения строительства высока, число дольщиков относительно невелико);
- себестоимость работ на этом этапе – в среднем 15% от всей себестоимости строительства Проекта.

Как правило, на этом этапе покупку квартиры совершают наиболее рискованные инвесторы – те, которые хотят больше всего заработать, и при этом уверены в завершении строительства.

2. Вторая стадия – от начала работ по каркасу до возведения нескольких этажей и/или получения аккредитации проекта банком (стадия конструктива /каркаса, этап 1).

После того, как построено 2-3 этажа и более, проект становится более осязаем для большинства покупателей.

Данный этап характеризуется следующими особенностями:

- скидка от конечной цены составляет от 15-16% до 22%;
- средняя длительность стадии – от 4 до 6 месяцев;
- выбор квартир еще достаточно широк;
- риск проекта уже можно обозначить как умеренный.

Зачастую различные аналитики и эксперты по недвижимости считают, что именно этот момент является наиболее благоприятным для покупки квартиры в новостройке.

3. Третья стадия – от получения аккредитации банка до завершения работ по каркасу (стадия конструктива /каркаса, этап 2).

Наряду с предыдущей стадией на данную стадию обычно приходится наиболее активный объем продаж квартир в жилом комплексе. Причины здесь также во многом в психологии – для большинства покупателей каркас здания является визуальным доказательством того, что строительство дома будет завершено. Следует отметить, что разделение стадии каркаса на 2 этапа иногда бывает достаточно условным.

Для стадии завершения работ по каркасу характерны следующие особенности:

- скидка на квартиры варьируется в интервале от 9% до 16%;
- средняя длительность стадии – около от 4 до 6 месяцев;
- выбор квартир постепенно сокращается;
- риск проекта по-прежнему умеренный, с тенденцией к снижению;
- себестоимость возведения каркаса (обе стадии в совокупности) составляет приблизительно 10-15%.

Несмотря на готовность каркаса говорить о готовности всего дома можно будет еще очень нескоро. Впереди работы по подключению коммуникаций, обустройству фасада и внутренней отделке. На завершение проекта требуются еще значительные временные и финансовые ресурсы, что не позволяет оценить риск инвестиций на этой стадии как низкий.

Также следует отметить, что на данной стадии застройщик начинает конкурировать со своими покупателями, которые купили квартиры на более ранних стадиях и хотят выйти из Проекта, продав квартиры по договору переуступки прав требования. Чтобы максимально снизить эту конкуренцию, застройщик может постараться форсировать объем продаж наиболее ликвидных квартир (однокомнатные, не крайние этажи, хорошие видовые характеристики и т. п.) в этот период, что дает возможность надеяться на определенные скидки.

4. Четвертая стадия – от завершения работ по каркасу здания до получения разрешения на ввод в эксплуатацию (стадия фасада и внутренних работ).

На данном этапе производится обустройство фасада и кровли, разводка внутридомовых коммуникаций (водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение и пр.), а также все прочие внутренние работы (обустройство межкомнатных и межквартирных стен и т. п.).

На этой стадии:

- скидка на квартиры варьируется в интервале от 3% до 9%;
- средняя длительность стадии – около 6 месяцев, в некоторых случаях до года;
- выбор квартир уже невелик и продолжает сокращаться;
- риск проекта постепенно снижается от умеренного в сторону низкого;
- данный этап самый дорогостоящий по себестоимости – на него приходится 30-35% всех затрат по проекту (из-за более активного использования дорогих материалов и ручного труда, чем на этапе сооружения каркаса).

5. Пятая стадия – от получения разрешения на ввод в эксплуатацию до завершения продаж (стадия ввода в эксплуатацию).

Завершение строительства дома предполагает получение разрешения на ввод в эксплуатацию. Самые существенные расходы застройщика на этом этапе – это так называемое технологическое присоединение (подключение к городским сетям электро-, водо- и газоснабжения, городской канализации). В этот момент:

- цена становится окончательной, она почти равна (может быть чуть ниже) цены на вторичном рынке на аналогичную недвижимость;
- в продаже остается небольшое количество квартир, как правило, с наименее выгодными параметрами;
- риск проекта низкий, сопоставим с инвестициями во вторичное жилье.
- затраты застройщика на проект на этой стадии составляют примерно 10% от всей себестоимости строительства.

В этот момент застройщик начинает подписывать акты приемки-передачи. Срок передачи устанавливается договором долевого участия (отсчитывается от даты разрешения на ввод в эксплуатацию), обычно занимает 2-3 месяца. После этого дольщики получают возможность зарегистрировать право собственности на объект долевого строительства.

6.6. Анализ рынка элитной жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга по итогам 2021 г.²⁰

6.6.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость жилой недвижимости

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости.

На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость жилой недвижимости зависит от класса и общей площади объекта недвижимости, а также определяется местоположением, этажом расположения, состоянием отделки.

Таблица 6.4. Основные ценообразующие факторы жилой недвижимости

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Интервалы значений, %	Источник информации
1	Период предложения	Дата предложения	Не применяется в расчете	—
2	Условия продажи	Рыночные/нерыночные	Не применяется в расчете	—
3	Способ реализации	ДКП/ДДУ	Не применяется в расчете	—
4	Фактор цены предложения (торг)	Возможность снижения цены в процессе торга	-9,00%/-2,70%	Аналитический портал "Statrilt"; Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Нижний Новгород, 2020 г., под ред. Лейфера Л. А.
5	Местоположение	Район, направление (шоссе) и удаленность от метро	Не применяется в расчете	—
6	Удаленность от метро	Более или менее 1,5 км/более или менее 15 мин. пешком	Не применяется в расчете	—
7	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/отсутствует	Не применяется в расчете	—
8	Видовые характеристики	Вид на город/вид на реку/вид на соседний корпус/вид на город, соседний корпус	-16,76%/+20,00%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

²⁰ Подготовлено с использованием источника: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/st-petersburg/residential-market-stpetersburg-4q-2021-rus>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Интервалы значений, %	Источник информации
				https://ygrad.ru/kak-vid-iz-okna-vliyaet-na-stoimost-kvartiry/
9	Инфраструктура	Развитая/неразвитая	Не применяется в расчете	—
10	Класс жилья	Эконом/комфорт/бизнес/элитный/премиум	Не применяется в расчете	—
11	Тип дома	Монолитный/панельный/кирпичный	Не применяется в расчете	—
12	Техническая оснащенность объекта	Современные/устаревшие инженерные и технические системы	Не применяется в расчете	—
13	Тип паркинга	Подземный паркинг/ наземный паркинг/ отсутствует	Не применяется в расчете	—
14	Дата ввода в эксплуатацию	Дата ввода в эксплуатацию	0,00%/+22,00%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр"
15	Этаж расположения	Этаж расположения	-21,03%/0,00%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" https://www.realestate.ru/usefuls/kak-menyaetsya-cena-zhiljya-v-zavisimosti-ot-etazha-68/
16	Количество комнат	Количество комнат	Не применяется в расчете	—
17	Общая площадь	Общая площадь	Индивидуально в зависимости от характеристик объекта	Аналитический портал "Statrielt"
18	Состояние отделки объекта (квартиры)	Состояние отделки объекта (квартиры)	Не применяется в расчете	—

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

6.6.2. Классификация жилой недвижимости

На рынке жилья г. Санкт-Петербурга отсутствуют общепринятые названия классов. В классификациях различных компаний выделяются такие сегменты, как эконом-класс, массовый, бизнес-класс, премиум-класс и элит-класс. В первую очередь, это связано с тем, что жилые объекты имеют очень сложный набор характеристик, степень важности каждой из которых с точки зрения классификации различные участники рынка оценивают по-разному. Одной из общепринятых классификаций является выделение в сегменте жилой недвижимости четырех крупных классов: эконом, комфорт, бизнес и элит.

Компании относят жилье к тому или иному классу, основываясь на трех основных параметрах — цене, местоположении и качестве/характеристике объекта. Именно "правильное" сочетание этих трех параметров позволяет определить класс объекта. Одной из основных характеристик, по которой определяют класс жилья, является цена. Помимо цены важной характеристикой жилья является его местоположение.

На основании представленной ниже классификации, можно сделать вывод, что объект оценки, с присущими ему характеристиками, относится к жилью премиум класса.

Таблица 6.5. Основные отличия жилья разных классов в г. Санкт-Петербурге

№	Категории	Эконом	Комфорт	Бизнес	Премиум	Элит
1	Место	Любое	Любое	Преимущественно престижные районы с хорошей транспортной доступностью до центра города	Центральные районы города	Центральные районы города
2	Архитектура	Нет требований	Нет требований	Индивидуальный архитектурный проект	Индивидуальный архитектурный проект. Возможно привлечение именитых архитекторов	Уникальный архитектурный проект
3	Материал строительства	Типовая панель, простой монолит	Европейская панель, монолит	Монолит, монолит-кирпич	Монолит, монолит-кирпич	Монолит, монолит-кирпич
4	Проектные решения	Готовые планировочные решения	Готовые планировочные решения	Свободная планировка, возможность распланировать квартиру по своему вкусу	Свободная планировка, возможность распланировать квартиру по своему вкусу	Свободная планировка, возможность распланировать квартиру по своему вкусу
5	Высота потолков	до 2,7 м	Не ниже 2,7 м	2,75–3,2 м	Более 3 м	Более 3,2 м
6	Площади квартир	Средняя площадь квартиры в проекте: 40–50 кв. м; минимальная площадь квартир 28 кв. м (панель)	Средняя площадь квартиры в проекте: 45–55 кв. м; минимальная площадь квартир 28 кв. м (панель), 20 кв. м студии в инд. проекте	Средняя площадь квартиры в проекте: 65–75 кв. м; минимальная площадь квартир от 38 кв. м	Средняя площадь квартиры в проекте: 75–85 кв. м; минимальная площадь квартир от 45 кв. м	Средняя площадь квартиры в проекте: 90–120 кв. м; минимальная площадь квартир от 50 кв.м
7	Количество квартир	Не ограничено	Не ограничено	Не более 6	Не более 4	Не более 4. Для пентхаусов желательно не более 2
8	Техническое оснащение	Обязательно — естественная вентиляция, желательно — приточно-вытяжная вентиляция, простое лифтовое оборудование отечественных производителей либо недорогие модели иностранных производителей	Обязательно — естественная вентиляция, желательно — приточно-вытяжная вентиляция, простое лифтовое оборудование отечественных производителей либо недорогие модели иностранных производителей	Современные системы вентиляции, качественное лифтовое оборудование иностранных производителей. Кондиционирование — чаще сплит-системы (имеются предусмотренные места для расположения наружных блоков). Возможно центральное кондиционирование	Современные системы вентиляции и кондиционирования, качественное лифтовое оборудование иностранных производителей. Система "умный дом"	Самые современные системы вентиляции и кондиционирования, дорогостоящее лифтовое оборудование иностранных производителей, автономные системы энергообеспечения, система фильтрации воды, "умный дом" и т. д.
9	Территория дома (внутренний двор)	Чаще не огороженная, желательно наличие детской площадки и зон отдыха	В основном огорожена, желательно наличие детской площадки и зон отдыха	Огороженная, благоустроенная с детскими площадками и прогулочными зонами	Огороженная, благоустроенная с детскими площадками и прогулочными зонами	Огороженная, благоустроенная с дорогостоящими ландшафтными работами
10	Наличие парковки (в т. ч. подземной)	Не обязательно	Наземный паркинг, реже подземный	Обязательное наличие наземной или подземной парковки	Обязательное наличие подземной парковки, возможен прямой доступ в жилые помещения	Обязательное наличие подземной парковки, возможен прямой доступ в жилые помещения
11	Количество парковочных мест	Не менее 0,5 м/м на квартиру	Не менее 0,7 м/м на квартиру	Не менее 0,8–1,0 м/м на квартиру	Не менее 1,5 м/м на квартиру	Не менее 2 м/м. Желательно 2–3 м/м на квартиру
12	Охрана	Нет требований/Желательно консьерж или домофон	Нет требований/ Желательно консьерж, домофон или видеонаблюдение	Видеонаблюдение, контроль сотрудниками охраны доступа во двор и в здание	Видеонаблюдение, многоуровневая охрана, контроль сотрудниками охраны доступа во двор и в здание	Видеонаблюдение, многоуровневая система охраны, высокотехнологичные системы доступа во двор и в здание

№	Категории	Эконом	Комфорт	Бизнес	Премиум	Элит
13	Услуги	Нет требований	Нет требований	Круглосуточная техническая служба	Круглосуточная техническая служба	Круглосуточная техническая служба, ресепшен, обслуживающий персонал
14	Инфраструктура (комплекса и района)	Нет требований	Желательно наличие развитой инфраструктуры в шаговой доступности	Обязательно в пределах пешеходной доступности комплекса, собственная инфраструктура комплекса	Собственная инфраструктура комплекса	Инфраструктура комплекса желательно изолирована от постороннего доступа — только для жильцов комплекса

Источник: <https://www.urbanawards.ru/classification#spb>

6.6.3. Общая ситуация

Несмотря на общий тренд снижения покупательской активности на рынке первичной недвижимости Санкт-Петербурга, спрос покупателей на объекты бизнес-и премиум-класса превысил уровень 2020 г.

Отрасль стабилизировалась, рост цен в проектах на первичном рынке, а также планомерный рост ипотечных ставок оказали влияние лишь на те проекты, в которых основным инструментом регуляции спроса и повышения привлекательности объекта является цена.

В 2022 г. на фоне выхода новых проектов на рынок и стабилизации спроса продолжится возмещение текущего дефицита предложения. При этом цены продолжают свою положительную динамику, но с более плавным темпом роста. На рынке остаются фундаментальные причины, не позволяющие квадратному метру в новостройках дешеветь.

Таблица 6.6. Основные показатели рынка элитной жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга

Показатели	2019 г.	2020 г.	2021 г.
Введено в эксплуатацию, тыс. кв. м	337	291	402
Новое предложение, тыс. кв. м	627	625	661
Спрос, тыс. кв. м	417	454	504
Спрос, кол-во квартир	6 990	7 550	8 600
Средневзвешенная цена предложения по классам на конец декабря, руб./кв. м			
Бизнес-класс	171 700	204 750	264 650
Премиум-класс	221 400	296 970	398 300

Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/st-petersburg/residential-market-stpetersburg-4q-2021-rus>

6.6.4. Предложение

Объем жилья бизнес- и премиум-класса, введенного в эксплуатацию по итогам 2021 г., составил 402 тыс. кв. м, что на 38% превышает показатель за 2020 г.

В 2021 г. завершилось строительство около 5 000 квартир или 308 тыс. кв. м в девяти проектах бизнес-класса и около 1 000 квартир или 94 тыс. кв. м. в восьми проектах премиум-класса.

Увеличение объемов ввода на рынке напрямую связано с бумом реновации в 2017-18 гг., в результате которого рынок пополнился масштабными проектами на территории бывших промышленных зон, и среди них — ряд проектов премиальных сегментов в центральных и околоцентральных районах.

До конца года 2022 г. девелоперами заявлено окончание строительства около 700 тыс. кв. м жилой недвижимости в составе проектов бизнес- и премиум-класса.

По итогам 2021 г. объем нового предложения на рынке составил 661 тыс. кв. м / 10 400 квартир (487 тыс. кв. м / 8 300 квартир в проектах бизнес-класса и 174 тыс. кв. м / 2 100 квартир в проектах премиум-класса) в составе новых проектов и корпусов в уже реализующихся комплексах.

Более 37% от объема нового предложения бизнес-класса пришлось на Василеостровский район, что связано с активным освоением намытых территорий В. О. девелоперами "Аквилон", GloraX и "Группа ЛСР". Причем, если первые проекты в локации выходили в массовом сегменте, то сейчас проекты имеют уникальный архитектурный облик, собственную инфраструктуру и особые архитектурные характеристики.

Популярностью у девелоперов также продолжают пользоваться околоцентральные локации Приморского ("Черная речка"), Выборгского ("Выборгская наб."), Красногвардейского ("Охта") и Московского ("Московский пр-т") районов — уже традиционные локации для бизнес-класса в последние годы.

Петроградский район остается основным генератором премиальной недвижимости. Несмотря на то, что на данный момент доминирующая доля от общего объема экспозиции премиум-класса

приходится на Петровский остров, данная локация свой потенциал практически исчерпала. Дефицит земли обращает внимание застройщиков на другие островные территории, к примеру, Матисов о. и Гавань В.О.

В последние годы существенно расширилась география присутствия премиум-класса, что также объясняется недостатком земельных пятен под новое строительство в традиционных премиальных кластерах: в территориальной структуре нового предложения уже не впервые появился Выборгский район (2%), где стартовали продажи проекта Landrin Loft ("Абсолют Строй Сервис"), а также завершилось строительство "Институтский, 16" (LEGENDA).

Рисунок 6.2. Структура нового предложения бизнес- и премиум-класса по районам города, % от объема в кв. м



Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/st-petersburg/residential-market-stpetersburg-4q-2021-rus>

6.6.5. Спрос

За 2021 г. на первичном рынке бизнес- и премиум-класса объем продаж на 14% превысил показатель 2020 г., составив 8 600 квартир или 504 тыс. кв. м. Пик покупательской активности пришелся на вторую половину года и напрямую связан с началом делового сезона и выходом на рынок новых премиальных проектов.

В условиях накопленного дефицита премиального предложения, при появлении нового ликвидного продукта, покупатели принимают решение значительно быстрее, чем раньше. Причина в отсутствии предпосылок к снижению цен на премиальную недвижимость на фоне увеличения стоимости стройматериалов, дефицита площадок для премиального девелопмента и удорожания проектного финансирования из-за увеличения ключевой ставки ЦБ в 2021 г. до 8,5% годовых.

Дополнительный объем спроса удовлетворяется за счет выхода на рынок переуступок — их доля в структуре спроса увеличилась в 2019-21 гг. до 12-17%, когда в 2017-18 гг. находилась на уровне 8-10%. Данное явление — результат технического выкупа квартир девелоперами в 2019 г. в целях сохранения прежних условий реализации проектов (строительство на средства дольщиков, без перехода на эскроу-счета), а также повышенной активности частных инвесторов в течение 2020 г. на фоне снижения ключевой ставки ЦБ.

На данный момент инвестиционная покупка квартиры подразумевает не столько получение дохода, сколько сохранение денег в качественных проектах. Выход новых проектов "премиум" класса не оказывает влияния на общий объем предложения в экспозиции — данный сегмент пользуется повышенным интересом у покупателей и спрос не просто стабилен, а высок. Так, за 2021 г. было реализовано около 1 200 квартир в проектах премиум-класса, что на 40% превышает показатель 2020 г. Причем, более 30% от данного объема сделок пришлось на проекты, находящиеся на нулевом цикле строительства ("котловане").

Доминирующая доля спроса на недвижимость премиум-класса традиционно сосредоточена в Петроградском р-не (82%), а именно — на Петровском острове — главном аккумуляторе премиального предложения в городе. В бизнес-классе популярностью пользуются комплексы в

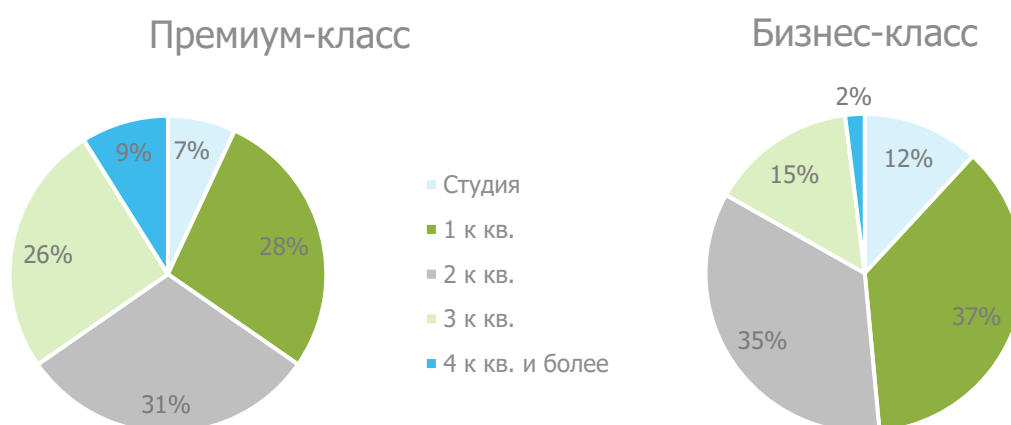
статусных локациях, таких как Васильевский остров (в частности – "Намыв В.О."), "Черная речка", "Охта", а также территории близ Московского проспекта и исторического центра.

В премиум-классе спросом пользовались все типы квартир, в т. ч. ранее абсолютно несвойственный для данного сегмента формат "студий". К примеру, в новом премиальном проекте Neva Residence ("Группа ЛСР") присутствуют малогабаритные квартиры площадью от 22 кв. м, а в проекте "Созидатели" (RBI) — от 23 кв. м.

Наличие даже в премиальных проектах небольших лотов площадью порядка 25-35 кв. м говорит об ориентированности девелопера на инвестиционные покупки. Такие лоты пользуются особым спросом на старте продаж.

Традиционно, в бизнес-классе наиболее востребованными типами квартир являются квартиры с двумя спальнями (35%), а также однокомнатные квартиры (37%), включающие в себя особенно популярный формат "евро" — однокомнатную квартиру площадью 50–60 кв. м с большой кухней.

Рисунок 6.3. Структура спроса по количеству комнат, кол-во квартир



Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/st-petersburg/residential-market-stpetersburg-4q-2021-rus>

6.6.6. Финансовые условия

За 2021 г. средневзвешенная стоимость квадратного метра жилья на первичном рынке бизнес-класса выросла на 29% (265 тыс. рублей). Сегмент бизнес-класса уверенно возвращается к сбалансированному состоянию. Во втором полугодии 2021 г. темп роста цен замедлился и составил всего 1-2% в месяц. В то же время рынок продолжает пополняться новыми проектами и корпусами в уже реализующихся комплексах, а конкуренция за покупателя выступает дополнительным фактором, сдерживающим темп роста цен.

Рост средневзвешенной стоимости квадратного метра жилья на первичном рынке в премиум-классе оказался более динамичным и составил 34% (398 тыс. рублей). В проектах премиум-класса темп роста цен сохраняется на высоком уровне — 3-5% в месяц. Динамичное увеличение показателя — результат активного вымывания предложения на фоне повышенного спроса, увеличения стадии готовности строящихся объектов, а также появления новых проектов, которые выходят на рынок по среднерыночной цене. С другой стороны, рост цен обусловлен мгновенной реакцией застройщиков на изменение конъюнктуры предложения — в некоторых проектах премиум-класса, где доля остатков ниже 10%, единовременное повышение цен на квартиры может составлять 5–15%, в зависимости от типа квартир.

6.6.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Исполнитель провел анализ цен предложений в локации объекта оценки. Цена предложения 1 кв. м в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 224 000 до 340 000 руб./кв. м.

Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, местоположением, степенью готовности дома, площадью квартир, классом жилья и другими улучшениями.

Таблица 6.7. Предложения продажи 2-комнатных и многокомнатных квартир, расположенных в районе оцениваемого объекта

№ п/п	Адрес	Площадь квартиры, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник
Предложения по продажам 2-комнатных квартир					
1	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26 корпус 1	70,20	19 590 000	279 060	https://realty.yandex.ru/offer/6302153685209646661/
2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 5	97,82	30 324 200	310 000	https://spb.cian.ru/sale/flat/268821381/
3	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 24к2	78,50	23 000 000	292 994	https://spb.cian.ru/sale/flat/268918270/
4	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 20 (корпус 1)	76,97	25 900 000	336 495	https://spb.cian.ru/sale/flat/268084437/
5	г. Санкт-Петербург, Офицерский пер., д. 8	118,00	29 500 000	250 000	https://spb.cian.ru/sale/flat/265203855/
6	г. Санкт-Петербург, ул. Грота, д. 1-3Г	140,70	32 840 000	233 404	https://spb.cian.ru/sale/flat/266703584/
Предложения по продажам многокомнатных квартир					
7	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, корп. 1	124,80	30 900 000	247 596	https://spb.cian.ru/sale/flat/269626213/
8	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, кор. 2, стр. 1	154,83	44 513 625	287 500	https://spb.cian.ru/sale/flat/252409031/
9	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26 корпус 1	112,65	33 500 000	297 381	https://spb.cian.ru/sale/flat/270343511/
10	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 20 (корпус 1)	131,97	44 930 655	340 461	https://familia.spb.ru/apartment-formats
11	г. Санкт-Петербург, просп. Малый Петроградской стороны, д. 1/3	106,4	23 900 000	224 624	https://spb.cian.ru/sale/flat/265429766/
12	г. Санкт-Петербург, ул. Глухая Зеленина, д. 4	143	33 900 000	237 063	https://spb.cian.ru/sale/flat/270067585/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

6.6.8. Основные выводы

- Несмотря на общий тренд снижения покупательской активности на рынке первичной недвижимости Санкт-Петербурга, спрос покупателей на объекты бизнес-и премиум-класса превысил уровень 2020 г.
- Объем жилья бизнес- и премиум-класса, введенного в эксплуатацию по итогам 2021 г., составил 402 тыс. кв. м, что на 38% превышает показатель за 2020 г.
- Более 37% от объема нового предложения бизнес-класса пришлось на Василеостровский район, что связано с активным освоением намывных территорий.
- За 2021 г. на первичном рынке бизнес- и премиум-класса объем продаж на 14% превысил показатель 2020 г., составив 8 600 квартир или 504 тыс. кв. м. Пик покупательской активности пришелся на вторую половину года и напрямую связан с началом делового сезона и выходом на рынок новых премиальных проектов.
- Доминирующая доля спроса на недвижимость премиум-класса традиционно сосредоточена в Петроградском р-не (82%), а именно — на Петровском острове – главном аккумуляторе премиального предложения в городе.
- Традиционно, в бизнес-классе наиболее востребованными типами квартир являются квартиры с двумя спальнями (35%), а также однокомнатные квартиры (37%), включающие в себя особенно популярный формат "евро" — однокомнатную квартиру площадью 50–60 кв. м с большой кухней.

- Рост средневзвешенной стоимости квадратного метра жилья на первичном рынке в премиум-классе составил 34% (398 тыс. рублей). В проектах премиум-класса темп роста цен сохраняется на высоком уровне — 3-5% в месяц.
- Цена предложения 1 кв. м в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 224 000 до 340 000 руб./кв. м. Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, местоположением, степенью готовности дома, площадью квартир, классом жилья и другими улучшениями.

РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Основные положения и терминология

В настоящее время в Российской Федерации документы международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) состоят из:

- Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS);
- Международных стандартов финансовой отчетности (IAS);
- разъяснений, подготовленных Комитетом по разъяснениям международной финансовой отчетности (КРМФО) или ранее действовавшим Постоянным комитетом по разъяснениям (ПКР).

Основными документами, регламентирующими определение стоимости основных средств для целей МСФО, являются:

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IAS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- МСО 101 "Задание на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценки";
- МСО 103 "Составление отчета";
- МСО 230 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 300 "Оценка для финансовой отчетности".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)²¹.

Организация может принять решение об определении стоимости объекта основных средств по **справедливой стоимости** на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на данный момент.

Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:

- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен²².

Международные стандарты бухгалтерского учета (IAS) — это правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды²³.

²¹ IFRS 1, п. 3.

²² IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

²³ IAS 38, п. 8.

Основные средства²⁴ представляют собой материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагается использовать в течение более чем 1 периода.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату (как новых, так и бывших в эксплуатации), признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Фактическими затратами на приобретение, сооружение и изготовление основных средств являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги²⁵.

Балансовая стоимость²⁶ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость²⁷ — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива²⁸.

Учетная сумма — величина, по которой актив отражается в балансе с учетом любой накопленной амортизации материальных и нематериальных активов и накопленных убытков от обесценения. Учетная сумма может основываться либо на исторических затратах, либо на справедливой стоимости, за вычетом накопленной амортизации материальных и нематериальных активов и накопленных убытков от обесценения. Остаточная стоимость и срок полезного использования должны рассматриваться на предмет изменения, по крайней мере, по окончании каждого финансового года²⁹.

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами³⁰.

²⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁵ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

²⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁹ МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности", п. G10, 11.

³⁰ IAS 1, п. 7.

База оценки представляет собой заявление об основных допущениях измерения в стоимостной оценке (Принципы МСО, п. 26, МСО 2011).

База оценки может относиться к одной из трех основных категорий:

- В первую категорию входят базы, указывающие на наиболее вероятную цену, которая могла бы быть получена в гипотетическом обмене, происходящем на свободном и открытом рынке. Рыночная стоимость, согласно ее определению в настоящих стандартах, входит именно в эту категорию.
- Вторая категория содержит базы, указывающие на выгоды, которые физическое или юридическое лицо может получить от владения активом. Получаемые стоимости соотносятся с соответствующим физическим или юридическим лицом и, возможно, не имеют никакого отношения к участникам рынка в целом. Инвестиционная и специальная стоимости, в соответствии с их определениями в настоящих стандартах, входят в данную категорию.
- Третья категория содержит базы, указывающие на цены, которые на разумных основаниях могли бы быть согласованы в отношении актива при его обмене между двумя конкретными сторонами. Хотя такие стороны могут быть не связанными между собой и вести независимые коммерческие переговоры, актив необязательно подвергается экспозиции на рынке и согласованная цена может отражать особые преимущества или отрицательные стороны от владения активом вовлеченными в сделку сторонами, а не с позиции рынка в целом. Справедливая стоимость в том виде, в каком она определена в настоящих стандартах, попадает в данную категорию (Принципы МСО, п. 28, МСО 2011).

Справедливая стоимость — расчетная цена при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающая соответствующие интересы каждой из сторон³¹.

Определение справедливой стоимости в МСФО отличается от приведенного выше определения. Комитет по стандартам считает, что **определения справедливой стоимости**, содержащееся в МСФО, **в целом соответствуют рыночной стоимости** (Принципы МСО, п. 40, МСО 2011). Помимо использования в целях финансовой отчетности, справедливую стоимость следует отличать от рыночной стоимости в остальных случаях (Принципы МСО, п. 40, МСО 2011).

Рыночная стоимость — расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения³².

Таким образом, из вышеуказанного следует, что **Исполнитель, определяя рыночную стоимость актива, тем самым определяет его справедливую стоимость**, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которой можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

7.2. Классификация основных средств

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

³¹ Определения МСО (МСО 11).

³² Определения МСО (МСО 11).

Класс основных средств — это группа основных средств, сходных с точки зрения своей природы и характера использования в деятельности предприятия. Ниже представлены примеры отдельных классов основных средств:

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование³³.

Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы, отдельно отражаемые в учете. Срок службы зданий ограничен, поэтому они являются амортизируемыми активами. Увеличение стоимости земельного участка, на котором стоит здание, не влияет на определение амортизируемой стоимости этого здания.

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив³⁴.

Таким образом, задачей Исполнителя в процессе анализа совместно с менеджментом предприятия является определение соответствующих классов активов, имеющих на предприятии, и отнесение каждой единицы основных средств к соответствующему классу.

В соответствии с п. 3 МСО 101 ("Задание на оценку") задание на оценку должно включать подтверждение того, как эти активы используются или классифицируются в отчетности организации. Требуемый учетный порядок в бухгалтерском учете может быть различным для идентичных или сопоставимых активов или обязательств в зависимости от того, как они используются организацией.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО и МСО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

Аренда земельных участков и зданий классифицируется как операционная или финансовая таким же образом, как и аренда других активов.

Классификация аренды, принятая в стандарте IFRS 16, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором.

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом³⁵.

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств,

³³ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

³⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

³⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:³⁶

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на базовый актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет опцион на покупку базового актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату исполнения этого опциона, что на дату начала арендных отношений можно с достаточной уверенностью ожидать исполнения этого опциона;
- срок аренды составляет значительную часть срока экономического использования базового актива, даже если права собственности не передаются;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости базового актива;
- базовый актив имеет такой специализированный характер, что только арендатор может использовать его без значительной модификации.

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой³⁷:

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, при котором убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;
- прибыли или убытки от колебаний справедливой оценки ликвидационной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части поступлений от продажи в конце срока аренды); и
- арендатор имеет возможность продлить аренду еще на один срок при уровне арендной платы значительно ниже рыночного.

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда позволяют сделать однозначный вывод. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрены переменные арендные платежи, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений и повторно анализируется исключительно в случае модификации договора аренды. Изменения в оценочных значениях (например, изменения в расчетной оценке срока экономического использования или ликвидационной стоимости базового актива) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

Если аренда включает земельные участки и здания как элементы арендуемого актива, арендодатель должен по отдельности определить классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды в соответствии с пунктами 62 - 66 и B53 - B54 стандарта IFRS 16 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земельный участок" объектом финансовой или операционной аренды, важно учитывать, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономического использования.

³⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

³⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

7.3. Методология определения срока полезной службы имущества

В рамках Отчета об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСФО Исполнитель может определять срок полезной службы актива.

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами³⁸.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива³⁹.

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. К уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива, могут привести такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический износ. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться следующие факторы:

- предполагаемое использование актива (оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива);
- предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя;
- моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или изменений объема спроса на рынке на продукцию или услуги, производимые или предоставляемые с использованием актива;
- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы оцениваемых основных средств представлены по тексту настоящего Отчета.

7.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"⁴⁰.

Справедливая стоимость — 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

³⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

³⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴⁰ Фонд МСФО.

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 условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)⁴¹.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости⁴².

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых⁴³.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях⁴⁴.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства⁴⁵.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом⁴⁶.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства⁴⁷.

⁴¹ IFRS 13, п. 2.

⁴² IFRS 13, п. 3.

⁴³ IFRS 13, п. 11.

⁴⁴ IFRS 13, п. 15.

⁴⁵ IFRS 13, п. 16.

⁴⁶ IFRS 13, п. 27.

⁴⁷ IFRS 13, п. 32.

В таких случаях предприятие должно оценивать справедливую стоимость обязательства или долевого инструмента следующим образом:

- используя котированную на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котированная на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котированные цены на аналогичные обязательства или долевого инструмента, удерживаемые другими сторонами как активы).⁴⁸

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода⁴⁹.

Таким образом, для определения справедливой стоимости основных средств применяются три фундаментальных подхода:

- затратный подход (метод);
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Применимость тех или иных методов и процедур установления справедливой стоимости определяется исходя из способа, каким имущество обычно продается на рынке.

Большинство стандартов финансовой отчетности предусматривает, что финансовая отчетность составляется в предположении о продолжающем действовать предприятии, за исключением случаев, когда руководство предприятия намеревается ликвидировать организацию или прекратить бизнес или не имеет никакой реальной альтернативы тому, чтобы так поступить. За исключением случаев оценки финансовых инструментов, обычно целесообразно включать в отчет допущение, что актив (или активы) по-прежнему будет использоваться в составе бизнеса, частью которого он является. Такое допущение не применяется в случаях, когда ясны намерения ликвидировать организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны⁵⁰.

Оценку, подготавливаемую для ее включения в финансовую отчетность, обычно неприемлемо проводить на основе специальных допущений.

⁴⁸ IFRS 13, п. 38.

⁴⁹ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

⁵⁰ МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

7.5. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно справедливой стоимости объекта оценки.

Исполнитель осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

7.6. Характеристика подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов⁵¹.

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁵².

7.6.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний⁵³.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки⁵⁴.

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 целей⁵⁵.

⁵¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

⁵² Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), п. 8, пп. К.

⁵³ Там же, п. 18.

⁵⁴ Там же, п. 19.

⁵⁵ Там же, п. 20.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

а) 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);

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой отсутствуют рыночные данные о сделках и предложениях);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности⁵⁶:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание, воспроизводство или замещение объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) в целях определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства проводится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) в целях оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

⁵⁶ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 24.

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства оцениваемой недвижимости.

Для оценки затрат на создание, воспроизводство или замещение улучшений в рамках затратного подхода используют следующие методы:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- метод единичных расценок (в т. ч. ресурсный метод и метод долгосрочной индексации балансовой стоимости);
- метод аналогов.

Описание методов определения затрат на замещение/воспроизводство улучшений, прибыли предпринимателя, износов и устареваний недвижимого имущества приведено в Приложении 2 ("Основные методологические положения оценки") к Отчету.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки⁵⁷.

7.6.1.1. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ⁵⁸.

В соответствии с указанными методическими рекомендациями при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);
- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

⁵⁷ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 25.

⁵⁸ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. аспоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод⁵⁹ определения стоимости земли.

7.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами⁶⁰. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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 предложений⁶¹.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.⁶²

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁶³:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

Описание методов, которые могут быть использованы в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества, приведено в Приложении 2 ("Основные методологические положения оценки") к Отчету.

В рамках сравнительного подхода Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в т. ч.:

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы).

К элементам сравнения относятся те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

- 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);

⁵⁹ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁶⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

⁶¹ Там же, п. 13.

⁶² Там же, п. 14.

⁶³ Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

- 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 т. ч. 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.

Применяя сравнительный подход, Оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

7.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки⁶⁴.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁶⁵.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода⁶⁶.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁶⁷:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени

⁶⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

⁶⁵ Там же, п. 16.

⁶⁶ Там же, п. 17.

⁶⁷ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки проводится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Методы, которые могут быть использованы в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества, описаны в Приложении 2 ("Основные методологические положения оценки") к Отчету.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы — анализ коэффициентов расходов и доходов, техника инвестиционной группы и др.

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т. е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков позволяет пересчитывать будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов проводится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

7.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Расчет справедливой стоимости оцениваемых квартир на дату оценки проводился сравнительным подходом. В рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнительного анализа продаж.

Согласно п. 24 ФСО №1 "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁶⁸.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании одного подхода к расчету стоимости оцениваемых квартир — **сравнительного**. Ниже представлено обоснование применения используемых подходов. В таблице ниже по тексту Отчета представлено обоснование применения используемых методов в рамках выбранных подходов к оценке (Таблица 7.1).

Затратный подход при расчете справедливой стоимости объекта недвижимости не используется, так как его применение Исполнитель счел нецелесообразным по следующим причинам:

- Одним из важнейших требований к применению затратного подхода является возможность объективной оценки затрат на строительство, что применительно к объекту может быть крайне затруднительным, поскольку объект оценки представляет собой часть здания/встроенные помещения. В результате чего не представляется возможным выделить затраты, приходящиеся на часть здания, и невозможно независимое воспроизведение объекта как части этого здания.
- В рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, а также этот подход не учитывает рыночную конъюнктуру региона, т. к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и наоборот — создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Кроме того, согласно подпункту (а) пункта 24 Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)": "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".

Вследствие этого, с целью обеспечения уровня обоснованности и достоверности получаемых результатов, затратный подход к оценке рассматриваемых Объектов не применялся.

⁶⁸ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что по состоянию на дату оценки квартиры находятся в состоянии "без отделки" и требует проведения ремонта. Поскольку Исполнителю не доступна достоверная информация, позволяющая определить величину расходов на проведение ремонта, прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы.

Также, даже если предположить возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья будет сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины не позволяют с достаточной достоверностью определить арендную ставку, а следовательно, эффективный валовой доход от сдачи объекта в аренду, что делает результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.

Сравнительный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов⁶⁹, что подтверждается ссылками на источники информации.

Таблица 7.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

Метод	Обоснование применения метода
Для расчета справедливой стоимости квартир	
Сравнительный подход	
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применение метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации, на используемые реальные цены аналогов из прайс-листов и других документов

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

⁶⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В соответствии с п. 7.7 настоящего Отчета, Исполнитель обосновал применение сравнительного подхода при определении справедливой стоимости жилых помещений (квартир), расположенных в ЖК "Нева Хаус".

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода

Определение справедливой стоимости жилых помещений (квартир) в рамках сравнительного подхода осуществлялось с использованием метода сравнения продаж, который основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

При этом перед применением сравнительного подхода Исполнитель должен сделать вывод о способности объекта оценки быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

Методика применения данного подхода описана в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

- анализ и изучение состояния и тенденций развития сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество;
- выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемыми объектами.

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка оцениваемых объектов удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы).

Этап 3. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения, а также последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения.

Этап 4. Определение значения единицы сравнения для базовых помещений непосредственно из выявленной ее статистической зависимости от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов и определение значения стоимости базового помещения, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) базового помещения в рамках сравнительного подхода.

Этап 5. Последовательное внесение корректировок на площадь, этаж расположения, видовые характеристики, и расчет справедливой стоимости оцениваемых помещений.

В соответствии с условиями задания на оценку в рамках настоящего Отчета оценке подлежат жилые помещения (квартиры) в количестве 12 шт. в многоквартирных домах, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1, полный перечень приведен в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 1.1).

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании технико-экономических параметров, предоставленных Заказчиком, для определения справедливой стоимости 1 кв. м квартир Исполнителем были выбраны базовые квартиры. В качестве базовых были выбраны квартиры со следующими характеристиками, предоставленными в таблице ниже.

Таблица 8.1. Характеристики базовых помещений

№	Параметр	2-комнатная квартира	Многокомнатная квартира
1	Адрес	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1
2	Этаж расположения базового помещения	2	2
3	Количество комнат базового помещения	2	3
4	Площадь базового помещения, кв. м	86,20	121,60
5	Видовые характеристики	Вид на город	Вид на город
6	Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

На основании анализа соответствующего сегмента рынка Санкт-Петербурга⁷⁰, к которому принадлежит объект оценки, за февраль-март 2022 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами. В качестве объектов недвижимости признаются:

- 2-комнатные квартиры;
- многокомнатные квартиры.

По данным анализа рынка, количество комнат в квартире не влияет в большой степени на стоимость 1 кв. м, так как в последнее время существует множество вариантов различных планировок, в том числе и совмещенная планировка, объединяющая две или три комнаты⁷¹. В рамках дальнейших расчетов для многокомнатных квартир (более трех комнат) фактор количества комнат не учитывался.

8.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения для оцениваемых объектов, равную 1 кв. м общей площади для квартир, т. к. это стандартная мера площади, принятые на российском рынке недвижимости.

Другие единицы сравнения не используются, т. к. редко применяются (практически не применяются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга. Этим обусловлен отказ от других единиц сравнения.

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в таблицах ниже (Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.4, Таблица 8.5), где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление оцениваемых объектов недвижимости (базовых объектов) и объектов-аналогов. Информация о подобранных объектах-аналогах (состояние отделки, класс жилья, дата ввода в эксплуатацию, и т. д.), была уточнена Исполнителем в процессе

⁷⁰ Информационные порталы: www.cian.ru, <https://realty.yandex.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://www.rbi.ru/> и др.

⁷¹ http://metallicheckiy-portal.ru/articles/raznoe/nedvijimost/xarakteristiki_nedvijimosti_vliayshie_na_ee_stoimos

общения с отделом продаж Застройщика. Подробный анализ предложений из всей выборки представлен в таблице ниже (Таблица 8.3).

Таблица 8.2. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения

- Период предложения;
- Условия продажи;
- Способ реализации;
- Фактор цены предложения (торг);
- Местоположение;
- Удаленность от метро;
- Транспортная доступность;
- Видовые характеристики;
- Инфраструктура;
- Класс жилья;
- Тип дома;
- Техническая оснащенность объекта;
- Тип паркинга;
- Дата ввода в эксплуатацию;
- Этаж;
- Количество комнат;
- Общая площадь объекта недвижимости;
- Состояние отделки объекта (квартиры).






Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 8.3. Анализ по продаже жилых помещений

№ п/п	Адрес	Площадь квартиры, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник	Применимость
Предложения по продажам 2-комнатных квартир						
1	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26 корпус 1	70,20	19 590 000	279 060	https://realty.yandex.ru/offer/6302153685209646661/	Используется в расчете
2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 5	97,82	30 324 200	310 000	https://spb.cian.ru/sale/flat/268821381/	Используется в расчете
3	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 24к2	78,50	23 000 000	292 994	https://spb.cian.ru/sale/flat/268918270/	Используется в расчете
4	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 20 (корпус 1)	76,97	25 900 000	336 495	https://spb.cian.ru/sale/flat/268084437/	Используется в расчете
5	г. Санкт-Петербург, Офицерский пер., д. 8	118,00	29 500 000	250 000	https://spb.cian.ru/sale/flat/265203855/	В расчете используются аналоги более сопоставимые по площади с оцениваемыми объектами
6	г. Санкт-Петербург, ул. Грота, д. 1-3Г	140,70	32 840 000	233 404	https://spb.cian.ru/sale/flat/266703584/	В расчете используются аналоги более сопоставимые по площади с оцениваемыми объектами
Предложения по продажам многокомнатных квартир						
7	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, корп. 1	124,80	30 900 000	247 596	https://spb.cian.ru/sale/flat/269626213/	Используется в расчете
8	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	154,83	44 513 625	287 500	https://spb.cian.ru/sale/flat/252409031/	Используется в расчете
9	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26 корпус 1	112,65	33 500 000	297 381	https://spb.cian.ru/sale/flat/270343511/	Используется в расчете
10	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 20 (корпус 1)	131,97	44 930 655	340 461	https://familia.spb.ru/apartment-formats	Используется в расчете
11	г. Санкт-Петербург, просп. Малый Петроградской стороны, д. 1/3	106,4	23 900 000	224 624	https://spb.cian.ru/sale/flat/265429766/	Аналог значительно удален от объекта оценки, не используется в расчете
12	г. Санкт-Петербург, ул. Глухая Зеленина, д. 4	143,00	33 900 000	237 063	https://spb.cian.ru/sale/flat/270067585/	Аналог значительно удален от объекта оценки, не используется в расчете

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

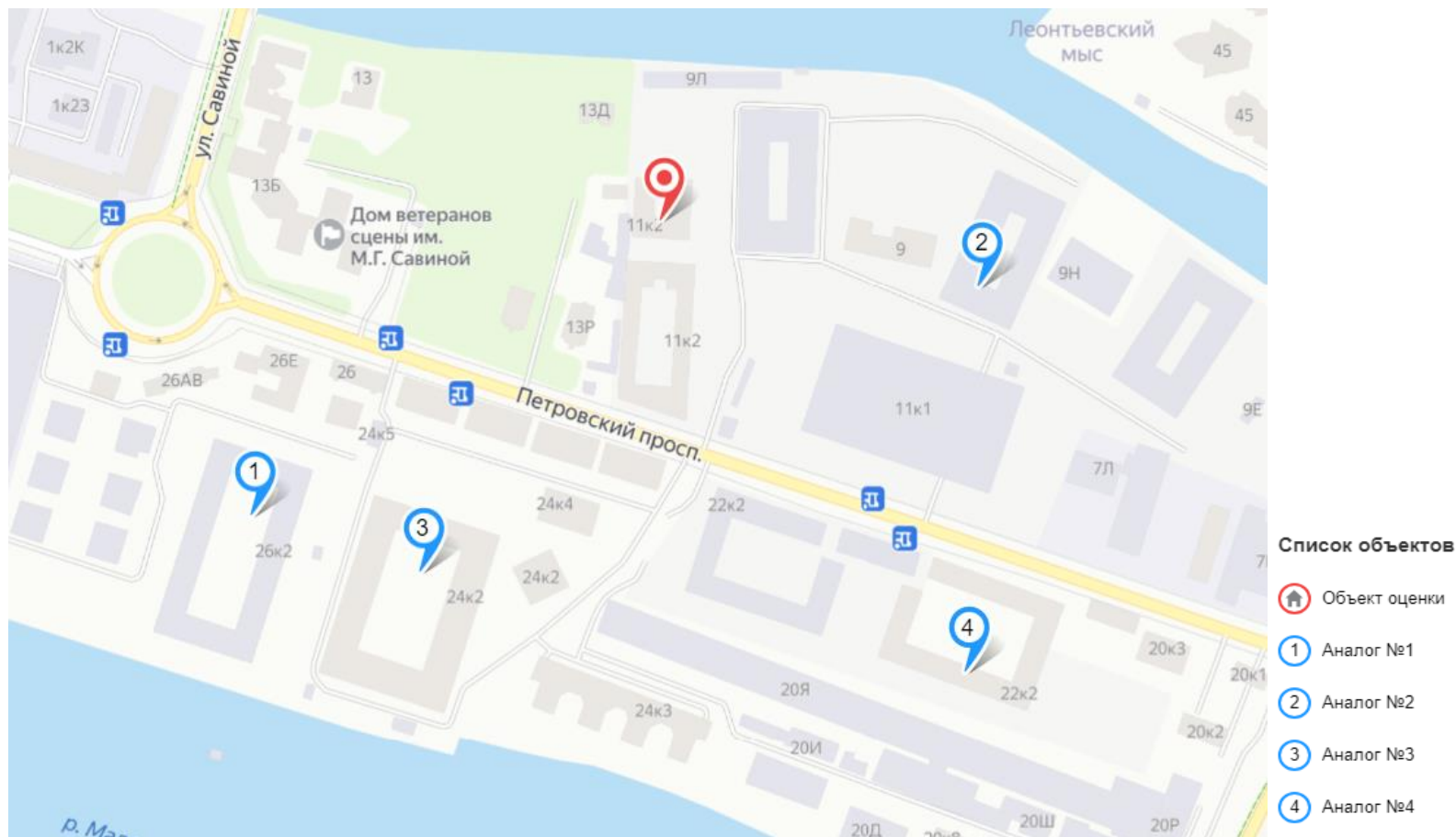
Таблица 8.4. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости 1 кв. м базовой 2-комнатной квартиры в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Функциональное назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
2	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "The One"	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Петровский квартал на воде"	ЖК "Familia"
3	Фото/макет					
4	Период предложения	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
5	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Сделка	Предложение	Предложение
7	Способ реализации	ДДУ	ДДУ	ДДУ	ДКП	ДДУ
8	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 26, корпус 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 5	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 24к2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 20 (корпус 1)
	Район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
	Станция метро	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"
9	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
10	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
11	Видовые характеристики	Вид на город	Вид на город	Вид на город	Вид на город	Вид на реку
12	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
13	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
14	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
15	Техническая оснащенность	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы
16	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
17	Дата ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Июнь 2022	Март 2022	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
18	Этаж	2	6	4	4	6
19	Количество комнат	2	2	2	2	2
20	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь с учетом коэффициента для балкона, лоджии, установленного конкретным застройщиком)	86,20	70,20	97,82	78,50	76,97
21	Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
22	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	279 060	310 000	292 994	336 495
23	Цена предложения, руб.	-	19 590 000	30 324 200	23 000 000	25 900 000
24	Источник данных	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "Яндекс.Недвижимость", https://realty.yandex.ru/offer/6302153685209646661/ , т. +7 905 252 92 66	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/268821381/ , т. +7 812 213 40 19	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/268918270/ , т. +7 981 232 44 76	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/268084437/ , т. +7 981 162 76 67






Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 8.1. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов для расчета справедливой стоимости базовой 2-комнатной квартиры



Источник: <http://maps.yandex.ru>

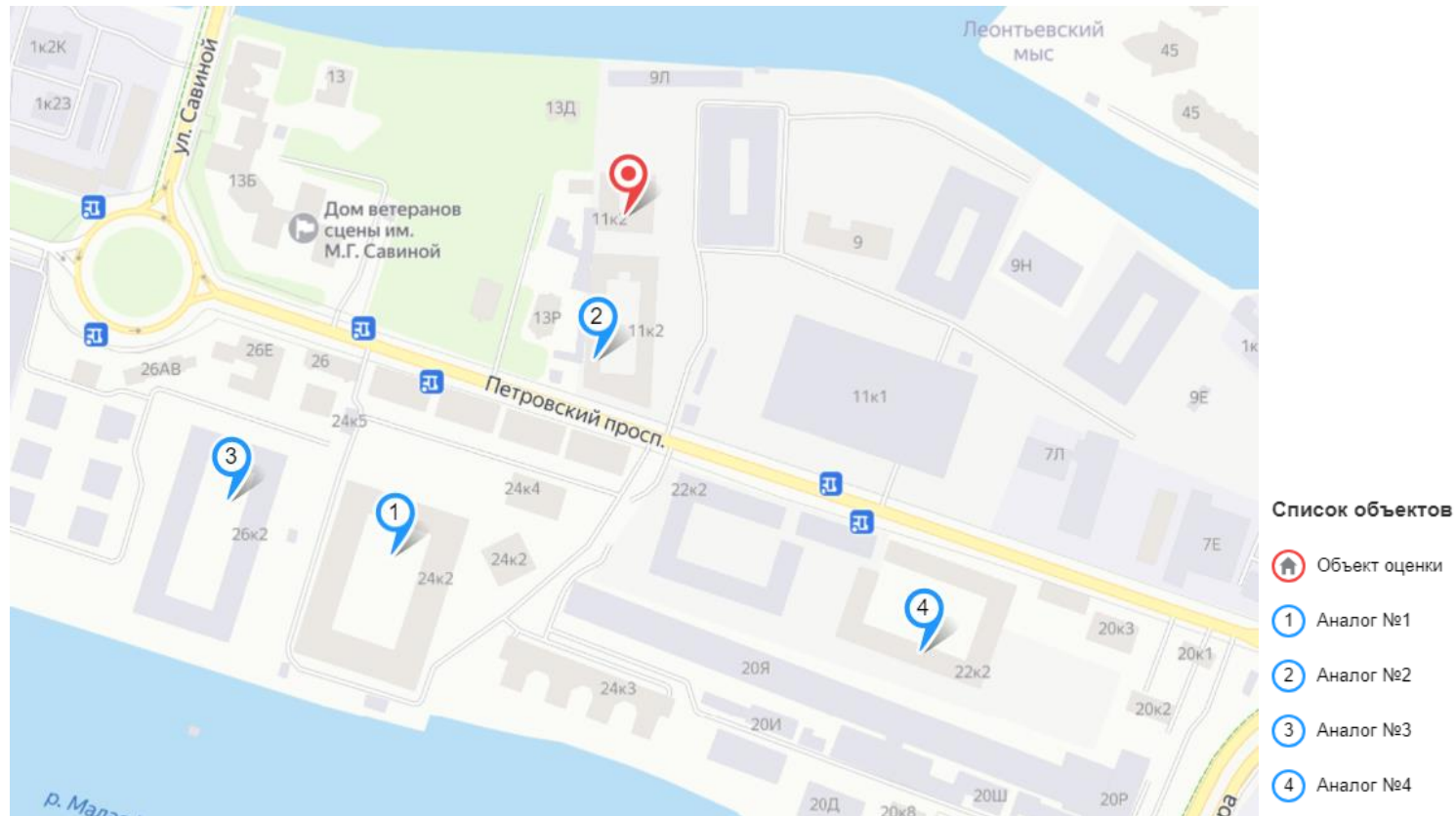
Таблица 8.5. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости 1 кв. м базовой многокомнатной квартиры в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Функциональное назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
2	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Петровский квартал на воде"	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "The One"	ЖК "Familia"
3	Фото/макет					
4	Период предложения	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
5	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
7	Способ реализации	ДДУ	ДКП	ДДУ	ДДУ	ДКП
8	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, корп. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26 корпус 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 20 (корпус 1)
	Район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
	Станция метро	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"
9	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
10	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
11	Видовые характеристики	Вид на город	Вид на город	Вид на город	Вид на город	Вид на реку
12	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
13	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
14	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Монолитный
15	Техническая оснащенность	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы
16	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
17	Дата ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Июнь 2022	Введен в эксплуатацию

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
18	Этаж	2	2	5	5	7
19	Количество комнат	3	3	4	4	3
20	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь с учетом коэффициента для балкона, лоджии, установленного конкретным застройщиком)	121,60	124,80	154,83	112,65	131,97
21	Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
22	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	247 596	287 500	297 381	340 461
23	Цена предложения, руб.	-	30 900 000	44 513 625	33 500 000	44 930 655
24	Источник данных	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/269626213/ , т. +7 906 241 81 57	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/252409031/ , т. +7 812 213 40 24	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/270343511/ , т. +7 981 338 73 56	Сайт ЖК, https://familia.spb.ru/apartment-formats/ , +7 812 331 50 00

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 8.2. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов для расчета справедливой стоимости базовой многоквартирной квартиры



Источник: <http://maps.yandex.ru>

8.2.3. Этап 3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения

Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемыми объектами по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют; корректировка, соответственно, равна 0%.

Таблица 8.6. Элементы сравнения, по которым не имеется различий между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами

Элементы сравнения
<ul style="list-style-type: none"> • Период предложения; • Условия продажи; • Способ реализации; • Местоположение; • Удаленность от метро; • Транспортная доступность; • Инфраструктура; • Класс жилья; • Тип дома; • Техническая оснащенность объекта; • Тип паркинга; • Количество комнат; • Состояние отделки объекта (квартиры)

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены в таблице ниже.

Таблица 8.7. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
<ul style="list-style-type: none"> • Фактор цены предложения (торг); • Видовые характеристики; • Дата ввода в эксплуатацию; • Этаж; • Общая площадь объекта недвижимости 	<ul style="list-style-type: none"> • Корректировка на фактор цены предложения; • Корректировка на видовые характеристики; • Корректировка на дату ввода в эксплуатацию; • Корректировка на этаж расположения; • Корректировка на общую площадь квартиры 	Таблица 8.20, Таблица 8.21

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости выбранных базовых помещений, по части объектам аналогам превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемого объекта ограничен в силу общей площади, удаленностью от метро, этажом расположения, видовыми характеристиками, а также сроками ввода в эксплуатацию. Ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №1, №2, №3 и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.

Описание корректировок, используемых при расчете рыночной стоимости объекта оценки

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Рынок недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась как среднее значения показателей корректировки по данному фактору на основании данных представленных в информационно-аналитическом портале "Statrielt"⁷² и в Справочнике оценщика недвижимости-2020 под ред. Лейфера Л. А.

Таблица 8.8. Величина корректировки на торг для квартиры

№ п/п	Значение корректировки на торг, % Источник информации	минимальное значение	максимальное значение	среднее значение
1	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м Информационный портал "Статриэлт" (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2649-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2022)	-3,00%	-8,00%	-4,00%
2	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м и более Информационный портал "Статриэлт" (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2649-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2022)	-4,00%	-9,00%	-5,00%
3	Жилье повышенной комфортности Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Нижний Новгород, 2020 г., под ред. Лейфера Л. А.	-2,70%	-8,00%	-5,30%
Среднее значение		-3,23%	-8,33%	-4,77%

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Основываясь на анализе рынка жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга, можно констатировать что на сегодняшний день рынок жилой недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами (объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики). На дату оценки рынок жилой недвижимости характеризуется низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, а также редкими сделками. Ввиду вышеперечисленных факторов, Исполнителем принято решение использовать корректировку на фактор цены предложения по максимальному значению.

Таким образом, в рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной максимальному значению корректировки на торг для жилых помещений и составляет **-8,33%**.

Корректировка на видовые характеристики

Квартира с хорошим видом из окна обычно оценивается выше, чем стандартная, из которой видны только окна дома напротив. Стоит отметить, что вид из окна квартиры имеет большое значение только в случае продажи элитного жилья и недвижимости средней ценовой категории.

Расчет корректировки на видовые характеристики производился на основании данных открытых источников.

⁷² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2649-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2022>

Таблица 8.9. Расчет корректировки на вид из окна квартиры

Объект оценки/Объект-аналог	Коэффициент корректировки	Отсутствуют	Вид на соседний корпус	Вид на реку	Вид на город	Вид на соседний корпус, вид на город	Вид на реку, вид на город	Вид на реку, вид на соседний корпус
Отсутствуют	1	0,00%	0,00%	-16,67%	-9,09%	-4,76%	-13,04%	-9,09%
Вид на соседний корпус	1	0,00%	0,00%	-16,67%	-9,09%	-4,76%	-13,04%	-9,09%
Вид на реку	1,2	20,00%	20,00%	0,00%	9,09%	14,29%	4,35%	9,09%
Вид на город	1,1	10,00%	10,00%	-8,33%	0,00%	4,76%	-4,35%	0,00%
Вид на соседний корпус, вид на город	1,05	5,00%	5,00%	-12,50%	-4,55%	0,00%	-8,70%	-4,55%
Вид на реку, вид на город	1,15	15,00%	15,00%	-4,17%	4,55%	9,52%	0,00%	4,55%
Вид на реку, вид на соседний корпус	1,1	10,00%	10,00%	-8,33%	0,00%	4,76%	-4,35%	0,00%

Источник: <https://ygrad.ru/kak-vid-iz-okna-vliyaet-na-stoimost-kvartiry/>; расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на видовые характеристики. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 8.10. Расчет корректировки на вид из окна квартиры (для базовой 2-комнатной квартиры)

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Видовые характеристики	Вид на город	Вид на город	Вид на город	Вид на город	Вид на реку
Корректировка на видовые характеристики, %		0,00%	0,00%	0,00%	-8,33%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.11. Расчет корректировки на вид из окна квартиры (для базовой многокомнатной квартиры)

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Видовые характеристики	Вид на город	Вид на город	Вид на город	Вид на город	Вид на реку
Корректировка на видовые характеристики, %		0,00%	0,00%	0,00%	-8,33%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Допущение. По оцениваемым квартирам, расположенным по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1, Заказчиком не была предоставлена информация о видовых характеристиках. А рамках данного Отчета Исполнитель принимал видовую характеристику указанных квартир экспертно на основании сводной информации с типами ценовых предложений, предоставленной Заказчиком.

Корректировка на степень готовности объекта недвижимости (срок ввода в эксплуатацию)

Степень готовности объекта недвижимости существенно влияет на стоимость расположенных в нем **квартир**. Цена квартир в строящемся объекте может быть значительно ниже стоимости готовой квартиры с аналогичными характеристиками. Это связано прежде всего с повышенной степенью риска вложений в объекты незавершенного строительства. В связи с этим необходимо приведение цен объектов-аналогов в соответствие с состоянием готовности оцениваемого объекта.

Исполнителем было принято решение применить корректировку на степень готовности объекта, чтобы привести объект оценки и объекты-аналоги к сопоставимому уровню. Для расчета корректировки на степень готовности объекта для объектов-аналогов была использована формула:

$$k = (1 + r)^n - 1,$$

где:

k — корректировка на степень готовности для аналога;

r — темп роста цен на недвижимость в связи с увеличением степени готовности, принятый на уровне **3% в квартал**⁷³;

n — количество кварталов от даты ввода в эксплуатацию оцениваемого объекта до даты ввода в эксплуатацию объектов-аналогов.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на степень готовности объекта недвижимости (срок ввода в эксплуатацию). Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 8.12. Расчет корректировки на степень готовности объекта недвижимости (для базовой 2-комнатной квартиры)

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Дата оценки	01.03.2022				
2	Поправка на срок ввода в эксплуатацию, % в квартал	3,0%				
3	Максимальная корректировка на срок ввода в эксплуатацию	22,0%				
4	Срок ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Июнь 2022	Март 2022	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
5	Количество кварталов до сдачи		1,33	0,33	0,00	0,00
6	Корректировка на степень готовности (срок сдачи), вносимая в цены каждого из аналогов		4,01%	0,98%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.13. Расчет корректировки на степень готовности объекта недвижимости (для базовой многокомнатной квартиры)

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Дата оценки	01.03.2022				
2	Поправка на срок ввода в эксплуатацию, % в квартал	3,0%				
3	Максимальная корректировка на срок ввода в эксплуатацию	22,0%				
4	Срок ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Июнь 2022	Введен в эксплуатацию
5	Количество кварталов до сдачи		0,00	0,00	1,33	0,00
6	Корректировка на степень готовности (срок сдачи), вносимая в цены каждого из аналогов		0,00%	0,00%	4,01%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Примечание. Определение величины максимальной разницы в цене 1 кв. м на первой и последней стадиях строительства принималась на основании рыночных данных и составила округленно 22%. Расчет представлен в таблице ниже.

⁷³ http://riarealty.ru/analysis_trends/20120924/398524677.html; <http://patriot-neva.ru/nedvizhimost/gotovnost-doma-stoimost-kvartiri/>

Таблица 8.14. Расчет разницы в цене кв. м на первой и последней стадиях строительства

№ п/п	Показатель	Минимальное	Максимальное	Значение Среднее	Источник
1	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	25%	23%	https://realty.rbc.ru/news/5b3a2b729a79470098e3587e
2	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	30%	25%	https://blog.domclick.ru/post/kogda-pokupat-kvartiru-v-novostroyke-na-etape-stroitelstva-ili-v-gotovom-dome
3	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	20%	20%	https://www.kommersant.ru/doc/4397777
4	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	20%	20%	https://www.estatet.ru/news/press/novye_realii_za_polnyy_tsikl_stroyki_tseny_v_p_roekte_rastut_lich_do_20/
5	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	30%	25%	https://moigk.ru/novosti/novosti-zastroyschikov/34550/
6	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	15%	20%	18%	https://realty.rbc.ru/news/5d0208c79a79471c7a449306
7	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	30%	25%	
Среднее значение		—	—	22%	—

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Корректировка на этаж расположения

Как правило, стоимость 1 кв. м квартиры, расположенной на нижних этажах, ниже стоимости квартиры, расположенной в том же доме на средних и верхних этажах. По мнению экспертов, в сегменте более дорогого жилья разница между ценами на первые и последние этажи может достигать 20 — 70%⁷⁴, Полученные результаты и расчет корректировки на этаж представлены в таблице ниже по тексту. В расчете использовалось среднее значение.

Таблица 8.15. Корректировка на этаж (относительно этажа расположения базовой квартиры)

Этаж	Коэффициент корректировки	Квартира по отношению к базовой квартире	Базовая квартира
1	1,00	-14,44%	16,88%
2	1,06	-9,63%	10,65%
3	1,11	-4,81%	5,06%
4	1,17	0,00%	0,00%
5	1,23	4,81%	-4,59%
6	1,28	9,63%	-8,78%
7	1,34	14,44%	-12,62%
8	1,39	19,25%	-16,14%
9	1,45	24,06%	-19,40%

Источник: расчет и анализ АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на этаж расположения. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 8.16. Расчет корректировки на этаж расположения квартиры (для базовой 2-комнатной квартиры)

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж	2	6	4	4	6
Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	-17,56%	-9,63%	-9,63%	-17,56%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

⁷⁴ <https://www.realestate.ru/usefuls/kak-menyetsya-cena-zhiljya-v-zavisimosti-ot-etazha-68/>

Таблица 8.17. Расчет корректировки на этаж расположения квартиры (для базовой многокомнатной квартиры)

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж	2	2	5	5	7
Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	0,00%	-13,78%	-13,78%	-21,03%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для объектов недвижимости, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших по площади.

Величина данной корректировки для **квартир** была определена Исполнителем на основании данных, представленных на портале Statrielt⁷⁵. В соответствии с данным источником, корректировка на площадь квартиры определяется по следующей формуле:

$$K_{пл} = (S_{оц}/S_{оа})^n,$$

где:

$K_{пл}$ – корректировка на размер общей площади, %;

$S_{оц}$ – площадь анализируемого объекта, кв. м;

$S_{оа}$ – площадь объекта аналога, кв. м;

n – "Коэффициент торможения" — степень замедления роста текущей стоимости по мере увеличения общей площади дома. В соответствии с данным источником коэффициент торможения равен -0,11.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на общую площадь. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблицах ниже.

Таблица 8.18. Расчет корректировки на общую площадь квартиры (для базовой 2-комнатной квартиры)

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь квартиры, кв. м	87,40	70,20	97,82	78,50	76,97
Величина корректировки на общую площадь, %	-	-2,23%	1,40%	-1,02%	-1,24%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.19. Расчет корректировки на общую площадь квартиры (для базовой многокомнатной квартиры)

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь квартиры, кв. м	121,60	124,80	154,83	112,65	131,97
Величина корректировки на общую площадь, %	-	0,29%	2,69%	-0,84%	0,90%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

8.2.4. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель произвел расчет величины рыночной стоимости.

⁷⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opyublikovano-17-01-2022-g/2658-na-obschchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Справедливая стоимость оцениваемых объектов определялась как средневзвешенная величина скорректированных цен объектов-аналогов. Данная схема применена, т. к. она, по мнению Исполнителя, наилучшим образом позволяет учесть отличия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами. Алгоритм данной схемы выглядит следующим образом:

- рассчитывается показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- рассчитывается коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);
- рассчитывается вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия (коэффициент соответствия каждого объекта-аналога делится на сумму коэффициентов соответствия всех объектов-аналогов);
- рассчитывается средневзвешенная величина стоимости единицы измерения оцениваемых объектов (сумма произведений скорректированных цен объектов-аналогов и их веса, рассчитанного ранее); рассчитанная Исполнителем средневзвешенная величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемых объектов, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае;
- рассчитывается стоимость оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода путем произведения средневзвешенной величины стоимости единицы измерения оцениваемых объектов и его площади в соответствующих единицах измерения.

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов в виде последовательного внесения корректировок и расчета стоимости 1 кв. м базовых объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода представлены в таблицах ниже (Таблица 8.20, Таблица 8.21).

Расчет справедливой стоимости оцениваемых жилых помещений (квартир) в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.22).

Таблица 8.20. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м базовой 2-комнатной квартиры в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "The One"	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Петровский квартал на воде"	ЖК "Familia"
2	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	279 060	310 000	292 994	336 495
	Период предложения	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Сделка	Предложение	Предложение
	Способ реализации	ДДУ	ДДУ	ДДУ	ДКП	ДДУ
3	Корректировка на время продажи / предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на рыночные условия, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на фактор цены предложения, %	-	-8,33%	-8,33%	-8,33%	-8,33%
	Корректировка на способ реализации объекта недвижимости, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	255 805	284 167	268 577	308 454
4	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1 Петроградский район	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26 корпус 1 Петроградский район	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 5 Петроградский район	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 24к2 Петроградский район	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 20 (корпус 1) Петроградский район
		ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"
	Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	255 805	284 167	268 577	308 454
5	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	255 805	284 167	268 577	308 454
6	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м		255 805	284 167	268 577	308 454
7	Видовые характеристики	Вид на город	Вид на город	Вид на город	Вид на город	Вид на реку
	Корректировка на видовые характеристики, %		0,00%	0,00%	0,00%	-8,33%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м		255 805	284 167	268 577	282 749
8	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на развитость инфраструктуры, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м		255 805	284 167	268 577	282 749
9	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
	Техническая оснащенность объекта	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы
	Корректировка на класс дома, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	255 805	284 167	268 577	282 749
	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
10	Корректировка на наличие паркинга, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	255 805	284 167	268 577	282 749
	Дата ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Июнь 2022	Март 2022	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
11	Корректировка на срок сдачи ГК, %		4,01%	0,98%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м		266 059	286 949	268 577	282 749
	Этаж	2	6	4	4	6
12	Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	-17,56%	-9,63%	-9,63%	-17,56%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	219 336	259 329	242 725	233 096
	Количество комнат	2	2	2	2	2
13	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь)	86,20	70,20	97,82	78,50	76,97

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на количество комнат / площадь квартиры, %	-	-2,23%	1,40%	-1,02%	-1,24%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	214 438	262 961	240 240	230 210
	Состояние отделки объекта (квартиры)	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
14	Корректировка на состояние отделки, руб. за 1 кв. м		0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м		214 438	262 961	240 240	230 210
15	Показатель совокупной корректировки		32,14%	20,34%	18,98%	35,47%
16	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		3,11	4,92	5,27	2,82
17	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		19,31%	30,51%	32,69%	17,50%
18	Средневзвешенная справедливая стоимость 1 кв. м, руб./кв. м (в условно готовом состоянии, состояние отделки "без отделки")					240 400

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.21. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м базовой многокомнатной квартиры в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Петровский квартал на воде"	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "The One"	ЖК "Familia"
2	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	247 596	287 500	297 381	340 461
	Период предложения	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Способ реализации	ДДУ	ДКП	ДДУ	ДДУ	ДКП
3	Корректировка на время продажи / предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на рыночные условия, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на фактор цены предложения, %	-	-8,33%	-8,33%	-8,33%	-8,33%
	Корректировка на способ реализации объекта недвижимости, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	226 963	263 542	272 599	312 089
4	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1 Петроградский район	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, корп. 1 Петроградский район	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1 Петроградский район	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26 корпус 1 Петроградский район	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 20 (корпус 1) Петроградский район
	Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	226 963	263 542	272 599	312 089
5	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	226 963	263 542	272 599	312 089
6	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м		226 963	263 542	272 599	312 089
7	Видовые характеристики	Вид на город	Вид на город	Вид на город	Вид на город	Вид на реку
	Корректировка на видовые характеристики, %		0,00%	0,00%	0,00%	-8,33%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м		226 963	263 542	272 599	286 082
8	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на развитость инфраструктуры, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м		226 963	263 542	272 599	286 082
9	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Монолитный
	Техническая оснащенность объекта	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы
	Корректировка на класс дома, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	226 963	263 542	272 599	286 082
10	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
	Корректировка на наличие паркинга, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	226 963	263 542	272 599	286 082
11	Дата ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Июнь 2022	Введен в эксплуатацию
	Корректировка на срок сдачи ГК, %		0,00%	0,00%	4,01%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м		226 963	263 542	283 527	286 082
12	Этаж	2	2	5	5	7
	Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	0,00%	-13,78%	-13,78%	-21,03%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	226 963	227 237	244 470	225 925
13	Количество комнат	3	3	4	4	3
	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь)	121,60	124,80	154,83	112,65	131,97

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на количество комнат / площадь квартиры, %	-	0,29%	2,69%	-0,84%	0,90%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	227 613	233 357	242 422	227 967
	Состояние отделки объекта (квартиры)	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
14	Корректировка на состояние отделки, руб. за 1 кв. м		0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м		227 613	233 357	242 422	227 967
15	Показатель совокупной корректировки		8,62%	24,80%	26,95%	38,60%
16	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		11,60	4,03	3,71	2,59
17	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		52,89%	18,38%	16,91%	11,81%
18	Средневзвешенная справедливая стоимость 1 кв. м, руб./кв. м (в условно готовом состоянии, состояние отделки "без отделки")					231 200

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

8.3. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

На основе рассчитанной удельной справедливой стоимости базового помещения Исполнителем была определена справедливая стоимость квартир, входящие в объект оценки, при помощи внесенных корректировок, описанных выше.

Итоговая справедливая стоимость каждого помещения была определена по следующей формуле:

$$CC_{\text{кв}} = (CC_{\text{баз}} \times (1 + K_{\text{вид}}) \times (1 + K_{\text{пл}}) \times (1 + K_{\text{эт}}) \times S_{\text{кв}}),$$

где:

$CC_{\text{кв}}$ — справедливая стоимость жилых помещений, руб.;

$CC_{\text{баз}}$ — справедливая стоимость 1 кв. м общей площади базового помещения при условии 100% готовности;

$K_{\text{вид}}$ — корректировка на видовые характеристики помещения;

$K_{\text{пл}}$ — корректировка на площадь помещения;

$K_{\text{эт}}$ — корректировка на этаж расположения;

$S_{\text{кв}}$ — площадь оцениваемого помещения, кв. м.

Расчет справедливой стоимости каждого помещения, представлен в таблице ниже (Таблица 8.22).

Таким образом, в результате проведенных расчетов итоговая справедливая стоимость квартир в ЖК "Нева Хаус", по состоянию на дату оценки (НДС не облагается) составляет:

418 112 000 (Четыреста восемнадцать миллионов сто двенадцать тысяч) руб.

Таблица 8.22. Расчет справедливой стоимости квартиры пообъектно

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	№ квартиры	Кол-во комнат, шт.	Общая площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Базовая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)
1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:644	140	4	184,20	3	Вид на город	231 200
2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:819	70	4	154,20	5	Вид на соседний корпус	231 200
3	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:606	106	4	136,90	7	Вид на город	231 200
4	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:632	129	3	140,20	8	Вид на город	231 200
5	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:777	32	3	108,60	8	Вид на город	231 200
6	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:633	130	3	110,20	9	Вид на город	231 200
7	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:680	173	3	121,60	2	Вид на город	231 200
8	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:683	176	4	203,80	2	Вид на реку	231 200
9	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:682	175	2	86,20	2	Вид на город	240 400
10	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:688	180	3	121,10	3	Вид на реку	231 200
11	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:692	184	2	85,90	4	Вид на город	240 400
12	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:721	209	3	116,20	8	Вид на город	231 200
Итого					1 569,10			

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.22. Расчет справедливой стоимости квартиры пообъектно (окончание)

№ п/п	Адрес	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	0,00%	5,33%	-4,47%	232 639	42 852 000
2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	-9,09%	15,98%	-2,58%	237 475	36 619 000
3	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	0,00%	26,63%	-1,30%	288 970	39 560 000
4	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	0,00%	31,95%	-1,55%	300 335	42 107 000
5	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	0,00%	31,95%	1,25%	308 893	33 546 000
6	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	0,00%	37,28%	1,09%	320 842	35 357 000
7	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	0,00%	0,00%	0,00%	231 200	28 114 000
8	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	9,09%	0,00%	-5,52%	238 290	48 564 000
9	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	0,00%	0,00%	0,00%	240 400	20 722 000
10	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	9,09%	5,33%	0,05%	265 770	32 185 000
11	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	0,00%	10,65%	0,04%	266 107	22 859 000
12	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	0,00%	31,95%	0,50%	306 603	35 627 000
Итого						418 112 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на одном подходе к оценке (сравнительном), Исполнитель получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемым. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия оцениваемого объекта от сопоставимых объектов и получить оцененную справедливую стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объектов оценки

В рамках выполнения настоящей оценки при расчете справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель применил сравнительный подход, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по мнению Исполнителя, выборке объектов недвижимости. Т. к. в данном случае затратный и доходный подходы не применялись, удельный вес сравнительного подхода принят равным **100%**.

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки (НДС не облагается) составляет:

418 112 000 (Четыреста восемнадцать миллионов сто двенадцать тысяч) руб.

Согласование результатов и расчет величины справедливой стоимости оцениваемого объекта приведены в таблице ниже.

Таблица 9.1. Расчет итоговой справедливой стоимости квартир

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб., НДС не облагается	Удельный вес подхода, в долях	Справедливая стоимость оцениваемого объекта, руб., НДС не облагается
1	Стоимость оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода	418 112 000	1,0	418 112 000
Справедливая стоимость оцениваемого объекта (НДС не облагается)				418 112 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений следующее:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в отношении объекта оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, а также с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами №297, №298, №299 (соответственно) Минэкономразвития России от 20.05.2015 г.; ФСО №7, утвержденного приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенных в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.12.2015 г. №217н.
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциацией "СРОО "ЭС".

**Оценщик,
Руководитель проектов,
Департамент финансового
консультирования и оценки**

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



Т.А. Соломенникова

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия поэтажных планов БТИ и экспликаций к поэтажным планам БТИ;
- копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78-13-27-2021 от 10.11.2021 г.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты оценки;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. №217н;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

Научная литература:

- Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов. М.: Инфра-М, 1997 г.;
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., 1997;
- Харрисон Г. С. Оценка недвижимости. М., 1994;
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1995.

Порталы:

- www.cbonds.ru
- www.cbr.ru
- www.irr.ru
- www.mian.ru
- www.miel.ru
- www.incom.ru
- www.rieltor.ru
- www.paulsyard.ru

- www.zdanie.info
- www.blackwood.ru
- www.roszem.ru
- www.realto.ru
- www.ners.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество)
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



г. Москва, ул. Шаболовка, д.31Б, Россия

«10» декабря 2021 г..

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/500508/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика №08305/776/500508/21 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Акционерное Общество «НЭО Центр»

Местонахождение: Россия, 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160

Почтовый адрес: Россия, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8

ИНН: 7706793139 КПП: 770601001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»

Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».

ИНН: 7713056834 КПП: 775001001

Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

3.1. С 00:00 часов «01» января 2022 г. по 24:00 часов «31» декабря 2022 г. (Период страхования).

3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «01» января 2016 г.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей по каждому/одному страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Безусловная франшиза не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 6.1 настоящего Договора.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, в результате чего на основании претензии, признанной Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или на основании вступившего в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда установлена обязанность Страхователя такой вред (реальный ущерб) компенсировать.

8.2. 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 настоящему Договору, при условии, что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан, Белоруссия.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию

Горин Александр Эдуардович

ф.и.о.

доверенность №10234/17 от 20.11.2017 г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Мартиросова Елена Олеговна*
Тел. (495)785-0888,(75) 1002 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru



119311, Москва, пр.Вернадского, 8А, пом. XXIII
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

ВЫПИСКА
из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 19 января 2022 г.

Акционерное общество «НЭО Центр» (АО "НЭО Центр") является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО», дата приёма в члены – 23.10.2007, свидетельство о членстве № 1090.

Генеральный директор Ассоциации СМАО



Суслова С. В.

ДОВЕРЕННОСТЬ №110/21

**Девятое декабря две тысячи двадцать первого года
город Москва**

Настоящей доверенностью **акционерное общество «НЭО Центр»**, ИНН 7706793139/КПП 770601001, место нахождения: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 16.04.2013 г. под основным государственным регистрационным номером 1137746344933 (далее — Общество), **в лице генерального директора Серегина Павла Федоровича**, действующего на основании устава, уполномочило

гражданину Матвееву Арину Фаназилевну (паспорт серия 45 15 №508186, выдан 12.01.2016 г. отделением УФМС России по г. Москве по району Красносельский, код подразделения 770-006, адрес регистрации: г. Москва, 3-й Красносельский пер., д. 6, кв. 22)

- представлять интересы Общества в коммерческих и некоммерческих организациях, государственных органах власти и правоохранительных органах;
- вести переговоры, определять условия и заключать с третьими лицами (российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также индивидуальными предпринимателями) от имени Общества (в качестве исполнителя) договоры на проведение оценки, выполнение работ, оказание консультационных и иных услуг, сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 3 000 000 (Три миллиона) руб., в т. ч. НДС, а также изменять, дополнять, отказываться от исполнения и расторгать вышеуказанные договоры;
- заключать договоры с российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также с индивидуальными предпринимателями от имени Общества (в качестве заказчика) на выполнение работ, оказание услуг (за исключением рамочных договоров), сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 1 000 000 (Один миллион) руб., в т. ч. НДС, подписывать акты сдачи-приемки услуг (работ) по таким договорам, дополнять, расторгать, отказываться от исполнения, а также выполнять иные действия, необходимые для исполнения настоящего поручения;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с российскими и зарубежными юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 500 000 (Пятьсот тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с физическими лицами от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 100 000 (Сто тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать от имени Общества документы и их копии, связанные с деятельностью Общества по оказанию услуг и выполнению работ, а именно: коммерческие предложения, письма, заявки, запросы, уведомления, акты приема-передачи документов, претензии, ответы на претензии, протоколы совещаний; подписывать отчеты об оценке, бизнес-планы, заключения, инженерные записки и иные результаты услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом; акты сдачи-приемки услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом, счета, счета-фактуры, командировочные удостоверения, а также подписывать соглашения о конфиденциальности, соглашения о сотрудничестве, агентские договоры и соглашения о консорциуме.

Настоящая доверенность выдана сроком на 1 (Один) год, без права передоверия.

Образец подписи уполномоченного лица _____ **А. Ф. Матвеева**

Генеральный директор _____ **П. Ф. Серегин**

+7 (495) 739-39-77 | info@neoconsult.ru
119435, Россия, Москва, Большой Саваинский пер., д. 12, стр. 8
www.neoconsult.ru





Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

**Соломенникова
Татьяна Алексеевна**

Паспорт 94 04 522315, выдан УВД г. Воткинска и Воткинского района
Удмуртской Республики. Дата выдачи 23.12.2004 г. Код подразделения 182-006

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 12.04.2016 г. за № 2000

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 31.03.2016 г.

Президент



А. В. Каминский

002775

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№08305/776/0000009/21-01

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения №08305/776/0000009/21-01 к Договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/0000009/21 (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: Наименование: **Соломенникова Татьяна Алексеевна**
Местонахождение: 141196, Московская обл., г. Фрязино, пр-кт Мира, 18а, кв. 21
ИНН 180401952057

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 наступившим 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 и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей

Территория страхового покрытия: Россия, Грузия, Казахстан, Белоруссия.

Безусловная франшиза не установлена.

Срок действия Договора страхования:

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

115162, Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б +8 800 333 0 999 (только по России и Белоруссии), +7 (495) 748 0 999 * Лицензия Банка России №2235 от 13.01.2017г.



Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2021 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2024 г.
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»



_____/ Орлов Д. А. /

Страхователь:
Соломенникова Татьяна Алексеевна



_____/ Соломенникова Т. А. /

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва
«13» декабря 2021 г.

Полис №08305/776/0000009/21-01



Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

101000, г. Москва, Протоповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srososvet.ru, mail@srososvet.ru

Выписка № 42120
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

АО "НЭО Центр"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Соломенникова Татьяна Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2016 года за регистрационным номером № 2000

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости".

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

- 1) Оценщик работает в АО "НЭО Центр" (основное место работы) в должности старшего специалиста по оценке активов, имеет общий стаж работы – с 2007 г., стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 г. (источник информации – данные Оценщика);
- 2) Документ, подтверждающий получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом ПП-1 № 186083 от 31.10.2007 г. выдан ФГОУ ВПО Ижевская ГСХА. Повышение квалификации было пройдено в Московском государственном университете технологий и управления имени К.Г. Разумовского в 2013 г. по программе «Оценочная деятельность», в Московском государственном университете технологий и управления в 2010 г.

по программе «Оценочная деятельность» (источник информации – данные
Оценщика);

- 3) За последние два года Оценщик подписал 285 (Двести восемьдесят пять)
отчетов:
 - 273 отчета об оценке недвижимости;
 - 12 отчетов об оценке земельного участка;
- 4) За последние два года Оценщик принимал участие в составлении 10 отчетов
об оценке предприятия или его части;
- 5) Жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от
29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,
других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской
Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной
деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики в Ассоциацию
поступали;
- 6) Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;
- 7) По итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2019 г., нарушений
требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности
не выявлено;
- 8) Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда
отсутствуют;
- 9) За 2018 – 2021 гг. на отчеты об оценке, подписанные оценщиком, Ассоциацией
выдавалось 19 (девятнадцать) положительных экспертных заключений.

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 18.05.2021 г.

Дата составления выписки 18.05.2021 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева





ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество)
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

Признанные в мире основные принципы оценки и определения включены в Международные стандарты оценки (МСО).

Виды стоимости — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете⁷⁶.

Недвижимость — земельные участки и любые объекты, которые являются их естественной частью (например, зеленые насаждения, полезные ископаемые) или неразрывно с ними связанные (например, здания, улучшения и любые неотделимые элементы зданий, включая механическое и электрическое оборудование, необходимое для обслуживания зданий), находящиеся на поверхности участков или под ними.

Недвижимое имущество — любые права, имущественные интересы и выгоды, связанные с правом собственности на недвижимость, в том числе любые права, имущественные интересы или выгоды с отрицательным содержанием (т. е., обязанности, обременения или обязательства), относящиеся к оцениваемому имущественному интересу.

Недвижимость специализированного назначения — недвижимость, предназначенная для ведения определенной коммерческой деятельности, стоимость которой отражает ценность именно для этого вида деятельности.

Дата оценки — дата, по состоянию на которую оценщик приводит свое мнение о стоимости. Дата оценки также может подразумевать конкретное время суток, если стоимость данного вида актива может существенно измениться в течение суток.

Дата отчета — дата подписания отчета оценщиком.

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения⁷⁷.

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей⁷⁸.

Инвестиционная стоимость — это субъектно-специфический вид стоимости. Несмотря на то что стоимость актива для владельца может быть равна той сумме, которую можно выручить от его продажи другой стороне, в этом виде стоимости отражаются выгоды, получаемые экономическим субъектом от владения активом и, соответственно, не предполагается какого-либо обмена активом. В инвестиционной стоимости отражаются финансовое положение и финансовые цели экономического субъекта, для которого выполняется оценка. Она часто используется для определения эффективности инвестиций⁷⁹.

⁷⁶ П. 10.1 МСО 2020

⁷⁷ П. 30.1 МСО 2020

⁷⁸ П. 60.1, 60.1 МСО 2020

⁷⁹ П. 60.1, 60.2 МСО 2020

Ликвидационная стоимость — это денежная сумма, которая могла бы быть выручена, когда актив или группа активов распродается по частям. В ликвидационной стоимости следует учитывать затраты на проведение предпродажной подготовки активов, а также затраты на деятельность по их реализации. Ликвидационную стоимость можно определять на основании двух различных предпосылок при определении стоимости:

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга⁸⁰.

Инспекция оцениваемого имущества — посещение или осмотр оцениваемого имущества с целью его изучения и получения информации, необходимой для подготовки профессионального мнения о его стоимости.

Допущение — принятые факты, которые не расходятся с теми или могут соответствовать тем, которые существуют на дату оценки⁸¹, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком⁸²

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих⁸³.

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна⁸⁴.

Доходный подход — обеспечивает показатель стоимости путем преобразования будущего денежного потока в общую текущую стоимость. При применении доходного подхода стоимость актива определяется на основе стоимости дохода, денежного⁸⁵.

Затратный подход — дает возможность получить показатель стоимости, используя экономический принцип, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше той суммы, в которую обойдется получение актива с равной полезностью, будь то посредством его приобретения или постройки — в отсутствие учета усложняющего фактора времени, неудобств, риска или других факторов. Этот подход дает возможность получить показатель стоимости путем расчета текущих затрат замещения или воспроизводства актива и внесения скидки на физический износ и все прочие уместные виды устаревания⁸⁶.

Рыночная арендная плата — это расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы сдача в аренду прав на недвижимое имущество на дату оценки между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором в коммерческой сделке, заключенной на соответствующих условиях аренды, после проведения надлежащего маркетинга, при совершении которой стороны действовали бы осведомленно, расчетливо и без принуждения⁸⁷.

Анализ наиболее эффективного использования

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.

⁸⁰ П. 80.1 МСО 2020

⁸¹ П. 200.2 (а) МСО 2020

⁸² П. 200.3 МСО 2020

⁸³ П. 200.4 МСО 2020

⁸⁴ П. 20.1 МСО 2020

⁸⁵ П. 40.1 МСО 2020

⁸⁶ П. 60.1 МСО 2020

⁸⁷ П. 40.1 МСО 2020

Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, ramпы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁸⁸.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов⁸⁹.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за вычетом операционных расходов (ОР).

Операционные расходы (ОР) — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁹⁰.

Коэффициент (ставка) капитализации (К) — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату⁹¹.

Терминальная ставка капитализации (для остаточной стоимости (доходность при реверсии)) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже⁹².

Ставка дисконтирования — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска⁹³.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов⁹⁴.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки⁹⁵

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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

⁸⁸ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

⁸⁹ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

⁹⁰ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

⁹¹ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

⁹² <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

⁹³ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

⁹⁴ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

⁹⁵ Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям:

1. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.
2. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.
3. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
5. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

В настоящее время в Российской Федерации документы международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) состоят из:

- Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS);
- Международных стандартов финансовой отчетности (IAS);
- разъяснений, подготовленных Комитетом по разъяснениям международной финансовой отчетности (КРМФО) или ранее действовавшим Постоянным комитетом по разъяснениям (ПКР).

Основными документами, регламентирующими определение стоимости основных средств для целей МСФО, являются:

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- MCO 101 "Составление задания на оценку";
- MCO 102 "Проведение оценочных исследований и соблюдение требований";
- MCO 103 "Составление отчетов";
- MCO 104 "База оценки";
- MCO 105 "Подходы и методы к оценке";
- MCO 400 "Права на недвижимое имущество";
- MCO 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)⁹⁶.

Организация может принять решение об определении стоимости объекта основных средств по **справедливой стоимости** на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на данный момент.

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен⁹⁷.

Международные стандарты бухгалтерского учета (IAS) — это правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности.

⁹⁶ IFRS 1, п. 3.

⁹⁷ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды⁹⁸.

Основные средства⁹⁹ представляют собой материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагается использовать в течение более чем 1 периода.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату (как новых, так и бывших в эксплуатации), признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Фактическими затратами на приобретение, сооружение и изготовление основных средств являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги¹⁰⁰.

Балансовая стоимость¹⁰¹ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹⁰² — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива¹⁰³.

Инвестиционное имущество¹⁰⁴ — недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

- не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; а также
- не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем, — недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для

⁹⁸ IAS 38, п. 8.

⁹⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁰⁰ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №1н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹⁰¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁰² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁰³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁰⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹⁰⁵.

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами¹⁰⁶.

Виды стоимости — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете¹⁰⁷.

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения¹⁰⁸.

Справедливая стоимость — это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон¹⁰⁹.

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка¹¹⁰.

Справедливая стоимость — это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью¹¹¹.

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Исполнитель, определяя рыночную стоимость актива, тем самым определяет его справедливую стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которой можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

Классификация основных средств

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

¹⁰⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁰⁶ IAS 1, п. 7.

¹⁰⁷ П. 10.1 МСО 2020

¹⁰⁸ П. 30.1 МСО 2020

¹⁰⁹ П. 50.1 МСО 2020

¹¹⁰ П. 50.2 МСО 2020

¹¹¹ П. 50.3 МСО 2020

Класс основных средств — это группа основных средств, сходных с точки зрения своей природы и характера использования в деятельности предприятия. Ниже представлены примеры отдельных классов основных средств:

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование¹¹².

Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы, отдельно отражаемые в учете. Срок службы зданий ограничен, поэтому они являются амортизируемыми активами. Увеличение стоимости земельного участка, на котором стоит здание, не влияет на определение амортизируемой стоимости этого здания.

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив¹¹³.

Таким образом, задачей Исполнителя в процессе анализа совместно с менеджментом предприятия является определение соответствующих классов активов, имеющих на предприятии, и отнесение каждой единицы основных средств к соответствующему классу.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

Аренда

Аренда земельных участков и зданий классифицируется как операционная или финансовая таким же образом, как и аренда других активов.

Классификация аренды, принятая в стандарте IAS 17, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономической службы актива и доходов от повышения стоимости или реализации остаточной стоимости.

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться¹¹⁴.

¹¹² IAS 16 "Основные средства", п. 37.

¹¹³ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

¹¹⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды¹¹⁵.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹¹⁶:

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет право на покупку актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату реализации этого права, что на дату начала арендных отношений можно обоснованно ожидать реализации этого права;
- срок аренды распространяется на значительную часть срока экономической службы актива даже при отсутствии передачи права собственности;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива, являющегося предметом аренды;
- сданные в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без значительной модификации.

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой¹¹⁷:

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;
- прочие доходы или убытки от колебаний справедливой оценки остаточной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части выручки от продажи в конце срока аренды); и
- арендатор имеет возможность продлить аренду еще на один срок при уровне арендной платы значительно ниже рыночного.

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда носят неоспоримый характер. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрена условная арендная плата, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений. Если в любой момент времени арендатор и арендодатель договариваются об изменениях в условиях договора аренды иначе, нежели путем заключения нового договора аренды, таким образом, что новые условия привели бы к иной классификации аренды в соответствии с критериями, изложенными в пунктах 7–12 IAS 17 "Аренда", если бы измененные условия действовали на дату начала арендных отношений, то пересмотренный договор рассматривается как новый договор на протяжении всего срока его действия. Тем не менее, изменения в расчетных оценках (например, изменения в расчетной оценке срока экономической службы или остаточной стоимости имущества, являющегося предметом аренды) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

Если аренда включает земельные участки и здания, как элементы арендуемого актива, предприятие оценивает классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды отдельно в соответствии с пунктами 7-13 стандарта IAS 17 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земля" элементом финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономической службы.

¹¹⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹¹⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

¹¹⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество предназначено для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, или того и другого. Следовательно, инвестиционное имущество генерирует потоки денежных средств в значительной степени независимо от других активов, которыми владеет предприятие. Это отличает инвестиционное имущество от недвижимости, занимаемой владельцем. Производство или поставка товаров или услуг (или использование имущества в административных целях) генерируют денежные потоки, которые относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки. МСФО (IAS) 16 "Основные средства" применяется для отражения недвижимости, занимаемой владельцем.

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества¹¹⁸:

- земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;
- земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (В случае, если предприятие не определило, будет ли оно использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);
- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта¹¹⁹:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;
- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать

¹¹⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

¹¹⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹²⁰.

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;
- можно надежно оценить стоимость инвестиционного имущества.

Методология определения срока полезной службы имущества

В рамках Отчета об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСФО Исполнитель может определять срок полезной службы актива.

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами¹²¹.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива¹²².

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. К уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива, могут привести такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический износ. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться следующие факторы:

- предполагаемое использование актива (оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива);
- предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя;
- моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или изменений объема спроса на рынке на продукцию или услуги, производимые или предоставляемые с использованием актива;
- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

¹²⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹²¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹²² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости¹²³ объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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, т. е. 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 в форме 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.

"Справедливая стоимость" — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения¹²⁴.

Справедливая стоимость — 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 условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)¹²⁵.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости¹²⁶.

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых¹²⁷.

¹²³ Фонд МСФО.

¹²⁴ Фонд МСФО.

¹²⁵ IFRS 13, п. 2.

¹²⁶ IFRS 13, п. 3.

¹²⁷ IFRS 13, п. 11.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях¹²⁸.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства¹²⁹.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом¹³⁰.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства¹³¹.

В таких случаях предприятие должно оценивать справедливую стоимость обязательства или долевого инструмента следующим образом:

- используя котировку на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котировка на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котировку на аналогичные обязательства или долевого инструмента, удерживаемые другими сторонами как активы).¹³²

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода¹³³.

¹²⁸ IFRS 13, п. 15.

¹²⁹ IFRS 13, п. 16.

¹³⁰ IFRS 13, п. 27.

¹³¹ IFRS 13, п. 32.

¹³² IFRS 13, п. 38.

¹³³ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

Таким образом, для определения справедливой стоимости основных средств применяются три фундаментальных подхода:

- затратный подход (метод);
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Применимость тех или иных методов и процедур установления справедливой стоимости определяется исходя из способа, каким имущество обычно продается на рынке.

Большинство стандартов финансовой отчетности предусматривает, что финансовая отчетность составляется в предположении о продолжающем действовать предприятии, за исключением случаев, когда руководство предприятия намеревается ликвидировать организацию или прекратить бизнес, или не имеет никакой реальной альтернативы тому, чтобы так поступить. За исключением случаев оценки финансовых инструментов, обычно целесообразно включать в отчет допущение, что актив (или активы) по-прежнему будет использоваться в составе бизнеса, частью которого он является. Такое допущение не применяется в случаях, когда ясны намерения ликвидировать организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

Оценку, подготавливаемую для ее включения в финансовую отчетность, обычно неприемлемо проводить на основе специальных допущений.

Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Исполнитель осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹³⁴. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость¹³⁵.

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 предложений¹³⁶.

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.¹³⁷

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения¹³⁸:

- 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

¹³⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

¹³⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

¹³⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

¹³⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

¹³⁸ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

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.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы¹³⁹:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену¹⁴⁰.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

Метод общего коэффициента капитализации. Общая ставка капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Ставка определяется на основании анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам.

¹³⁹ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹⁴⁰ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов¹⁴¹.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

¹⁴¹ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

Применяя сравнительный подход, оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} \times (1 + P\%),$$

где:

$C_{\text{ед. ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$P\%$ — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} + П_{\text{ст.}},$$

где:

$C_{\text{ед. ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$П_{\text{ст.}}$ — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 8 ФСО №3 в отчете об оценке должно содержаться "описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов"¹⁴².

Согласно п. 24 ФСО №1: "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов"¹⁴³.

Согласно п. 25 ФСО №1: "В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)".

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное"¹⁴⁴.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации"¹⁴⁵.

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке оказывает большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются

¹⁴² Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

¹⁴³ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

¹⁴⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

¹⁴⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 27.

в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп¹⁴⁶:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

Прямое экспертное назначение весов

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

1. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
2. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;

¹⁴⁶ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

3. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
4. соответствие типу объекта и характеру его использования;
5. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
6. способность учитывать действительные намерения покупателя;
7. способность учитывать конъюнктуру рынка;
8. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
9. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

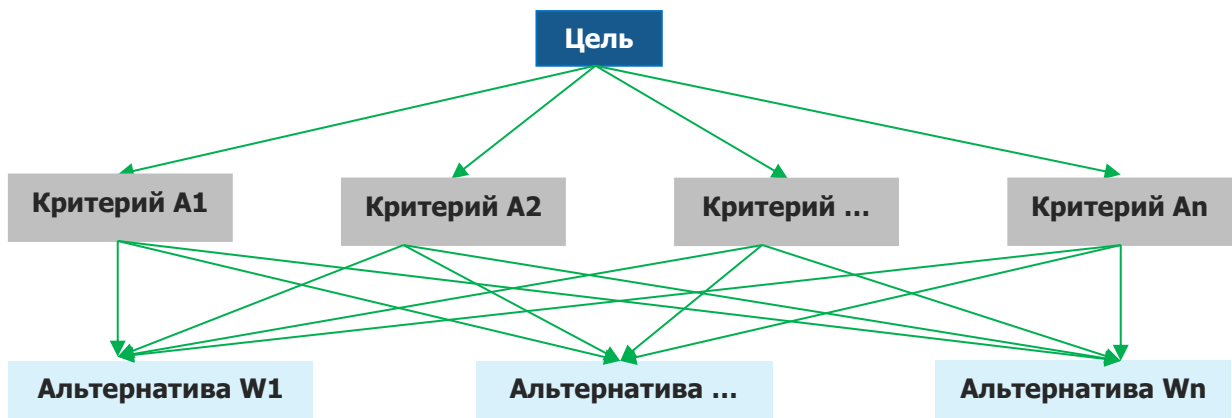
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы $a(1, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено $a(j, 1) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получается: $a(j, 1) = 1/b$.

Пусть $A_1...A_n$ — множество из n элементов, тогда $W_1...W_n$ соотносятся следующим образом:

	A1	A2	...	An
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n
...
An	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	...	An		
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$ВЕС(A_1) = X_1 / \text{Сумма}$
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...
An	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$ВЕС(A_n) = X_n / \text{Сумма}$
					Сумма	$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 1. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2	Вес критерия An	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	$Вес(Альт1) = Альт.1.1 \times Вес(A_1) + \dots + Альт.1.n \times Вес(A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	$Вес(Альт2) = Альт.2.1 \times Вес(A_1) + \dots + Альт.2.n \times Вес(A_n)$
...
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	$Вес(Альт.k.) = Альт.k.1 \times Вес(A_1) + \dots + Альт.k.n \times Вес(A_n)$
Сумма			...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

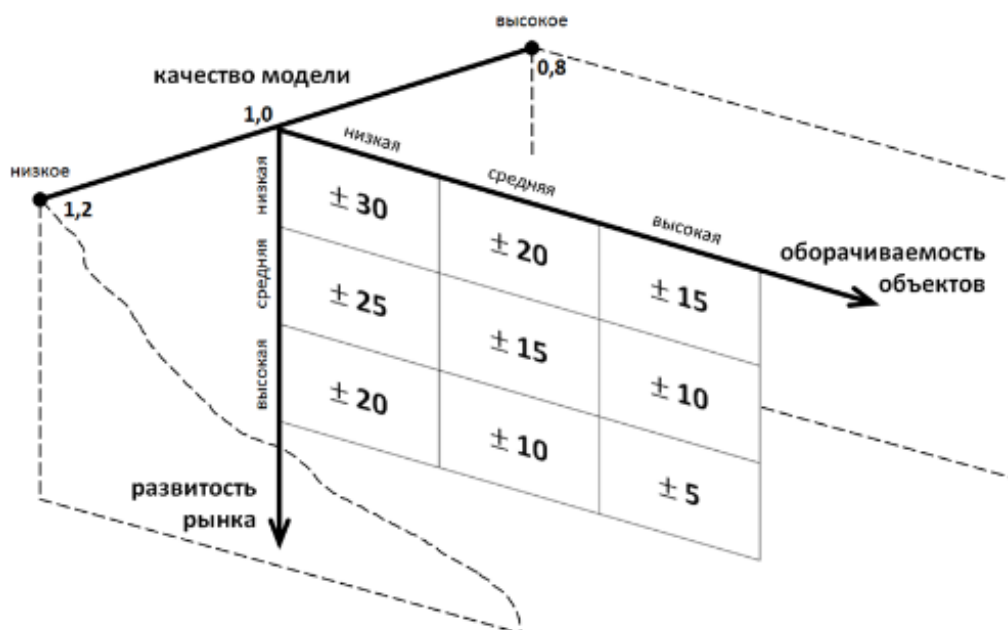
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"¹⁴⁷ и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %¹⁴⁸



Источник: <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

¹⁴⁷ <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

¹⁴⁸ Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 2. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – $d_{1,2}$), %

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 3. Показатель качества модели (к), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов)
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценке ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d\% = d_{1,2} * k,$$

где:

$d\%$ – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{\min (\max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

$C_{\min (\max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d\%$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество)
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Ведомость помещений и площадей МКД										
Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1										
Жилые помещения										
Этаж	№ Помещения	№ Части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	В т. ч. площадь		Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд с козырьками, кв.м.	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м.	Вспомогательная, кв.м.				
2	175	1	Коридор	14.4		14.4			3.09	
		2	Туалет	5.6		5.6			3.09	
		3	Кухня	16.1		16.1	2.4	1.2	3.09	Лоджия остекленная
		4	Жилая комната	21.9	21.9				3.09	
		5	Жилая комната	21.2	21.2				3.09	
		6	Совмещенный санузел	7.0		7.0			3.09	
			Итого по квартире 175:	86.2	43.1	43.1	2.4	1.2		

Ведомость помещений и площадей МКД										
Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1										
Жилые помещения										
Этаж	№ Помещения	№ Части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	В т. ч. площадь		Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд с коэффициентами, кв.м.	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м.	Вспомогательная, кв.м.				
2	176	1	Коридор	17.5		17.5			3.09	
		2	Коридор	10.2		10.2			3.09	
		3	Совмещенный санузел	6.6		6.6			3.09	
		4	Жилая комната	20.5	20.5				3.09	
		5	Совмещенный санузел	7.9		7.9			3.09	
		6	Жилая комната	16.6	16.6				3.09	
		7	Жилая комната	44.1	44.1				3.09	
		8	Кухня	33.2		33.2			3.09	
		9	Жилая комната	27.3	27.3				3.09	
		10	Совмещенный санузел	9.3		9.3			3.09	
		11	Гардеробная	10.6		10.6			3.09	
			Итого по квартире 176:	203.8	108.5	95.3				

Ведомость помещений и площадей МКД										
Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1										
Жилые помещения										
Этаж	№ Помещения	№ Части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	В т. ч. площадь		Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд с коэффициентами, кв.м.	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м.	Вспомогательная, кв.м.				
3	180	1	Коридор	12.5		12.5			3.08	
		2	Туалет	3.8		3.8			3.08	
		3	Кухня	14.9		14.9			3.08	
		4	Жилая комната	36.9	36.9				3.08	
		5	Жилая комната	20.4	20.4				3.08	
		6	Жилая комната	23.6	23.6				3.08	
		7	Совмещенный санузел	9.0		9.0			3.08	
			Итого по квартире 180:	121.1	80.9	40.2				

Ведомость помещений и площадей МКД										
Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1										
Жилые помещения										
Этаж	№ Помещения	№ Части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	В т. ч. площадь		Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд с коэффициентами, кв.м.	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м.	Вспомогательная, кв.м.				
4	184	1	Коридор	14.4		14.4			3.08	
		2	Совмещенный санузел	6.9		6.9			3.08	
		3	Жилая комната	21.3	21.3				3.08	
		4	Жилая комната	21.9	21.9				3.08	
		5	Кухня	16.1		16.1	2.4	1.2	3.08	Лоджия остекленная
		6	Туалет	5.3		5.3			3.08	
			Итого по квартире 184:	85.9	43.2	42.7	2.4	1.2		

Ведомость помещений и площадей МКД										
Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1										
Жилые помещения										
Этаж	№ Помещения	№ Части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	В т. ч. площадь		Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд с коэффициентами, кв.м.	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м.	Вспомогательная, кв.м.				
8	209	1	Коридор	12.4		12.4			3.93	
		2	Совмещенный санузел	8.7		8.7			3.93	
		3	Жилая комната	19.6	19.6		2.9	1.4	3.93	Лоджия остекленная
		4	Жилая комната	20.5	20.5				3.93	
		5	Жилая комната	36.8	36.8				3.93	
		6	Кухня	15.0		15.0			3.93	
		7	Туалет	3.2		3.2			3.93	
			Итого по квартире 209:	116.2	76.9	39.3	2.9	1.4		

Ведомость помещений и площадей МКД										
Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1										
Жилые помещения										
Этаж	№ Помещения	№ Части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	В т. ч. площадь		Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд с коэффициентами, кв.м.	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м.	Вспомогательная, кв.м.				
8	32	1	Коридор	9.3		9.3			3.08	
		2	Кухня	35.8		35.8			3.08	
		3	Коридор	8.9		8.9			3.08	
		4	Жилая комната	15.9	15.9		6.5	3.2	3.08	Лоджия остекленная
		5	Совмещенный санузел	5.0		5.0			3.08	
		6	Жилая комната	13.5	13.5				3.08	
		7	Жилая комната	14.9	14.9				3.08	
		8	Совмещенный санузел	5.3		5.3			3.08	
			Итого по квартире 32:	108.6	44.3	64.3	6.5	3.2		

Ведомость помещений и площадей МКД										
Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1										
Жилые помещения										
Этаж	№ Помещения	№ Части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	В т. ч. площадь			Высота, м	Примечание	
					Жилая, кв.м.	Вспомогательная, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд, кв.м.			
5	70	1	Коридор	33.1		33.1		3.07		
		2	Гардеробная	3.7		3.7		3.07		
		3	Совмещенный санузел	6.9		6.9		3.07		
		4	Жилая комната	18.6	18.6		2.9	1.4	3.07	Лоджия остекленная
		5	Жилая комната	28.5	28.5				3.07	
		6	Кухня	24.0		24.0			3.07	
		7	Туалет	3.2		3.2			3.07	
		8	Совмещенный санузел	4.6		4.6			3.07	
		9	Жилая комната	13.2	13.2				3.07	
		10	Жилая комната	18.4	18.4				3.07	
			Итого по квартире 70:	154.2	78.7	75.5	2.9	1.4		

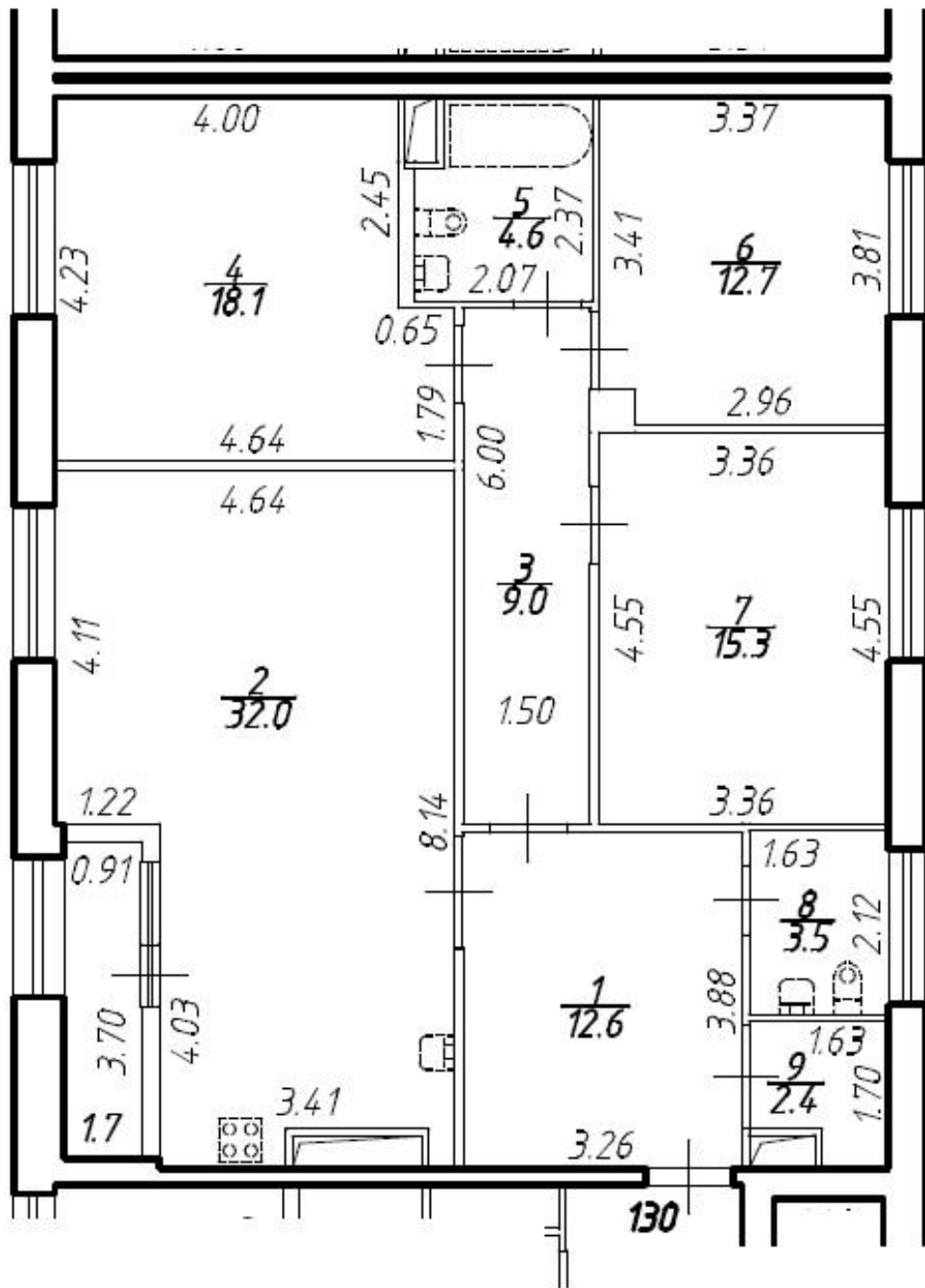
Ведомость помещений и площадей МКД										
Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1										
Жилые помещения										
Этаж	№ Помещения	№ Части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	В т. ч. площадь		Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд с коэффицентами, кв.м.	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м.	Вспомогательная, кв.м.				
8	129	1	Коридор	16.2		16.2			3.09	
		2	Коридор	9.6		9.6			3.09	
		3	Жилая комната	15.3	15.3				3.09	
		4	Жилая комната	13.3	13.3				3.09	
		5	Совмещенный санузел	4.5		4.5			3.09	
		6	Жилая комната	33.6	33.6		6.6	3.3	3.09	Лоджия остекленная
		7	Кухня	45.1		45.1			3.09	
		8	Туалет	2.6		2.6			3.09	
			Итого по квартире 129:	140.2	62.2	78.0	6.6	3.3		

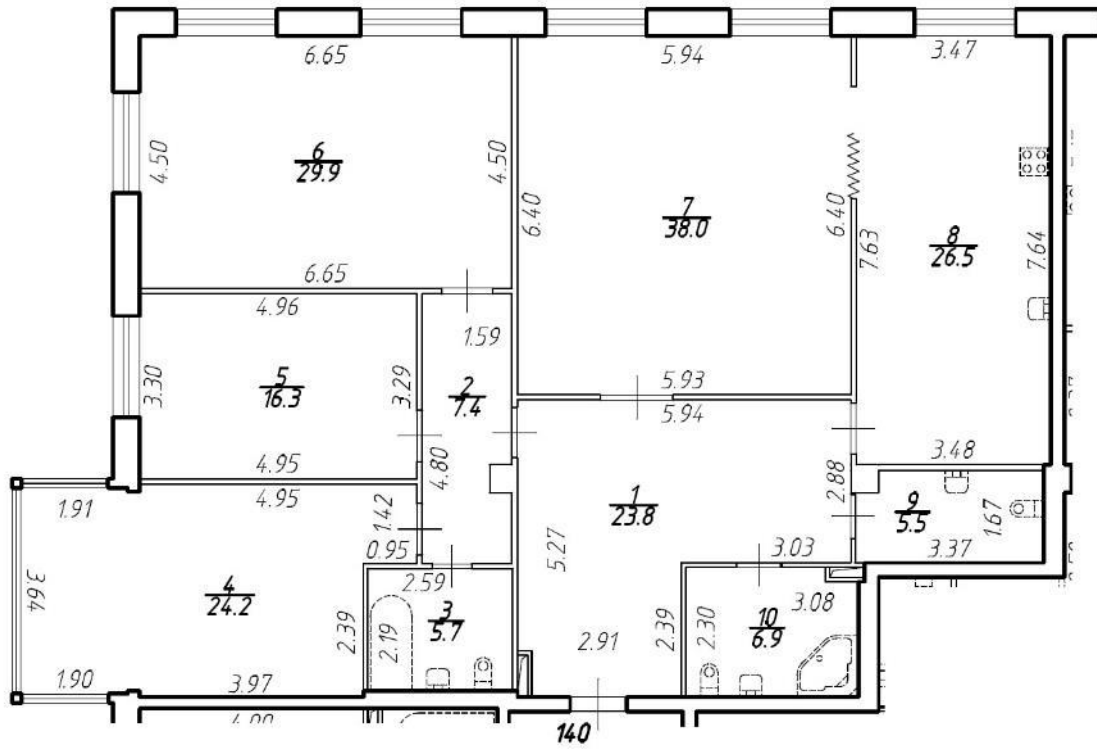
Ведомость помещений и площадей МКД										
Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1										
Жилые помещения										
Этаж	№ Помещения	№ Части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	В т. ч. площадь		Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд с коэффицентами, кв.м.	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м.	Вспомогательная, кв.м.				
7	106	1	Коридор	8.3		8.3			3.07	
		2	Туалет	2.6		2.6			3.07	
		3	Кухня	21.2		21.2	6.4	3.2	3.07	Лоджия остекленная
		4	Коридор	13.2		13.2			3.07	
		5	Жилая комната	16.6	16.6				3.07	
		6	Жилая комната	17.2	17.2				3.07	
		7	Жилая комната	24.4	24.4				3.07	
		8	Совмещенный санузел	9.6		9.6			3.07	
		9	Жилая комната	16.7	16.7				3.07	
		10	Совмещенный санузел	7.1		7.1			3.07	
			Итого по квартире 106:	136.9	74.9	62.0	6.4	3.2		

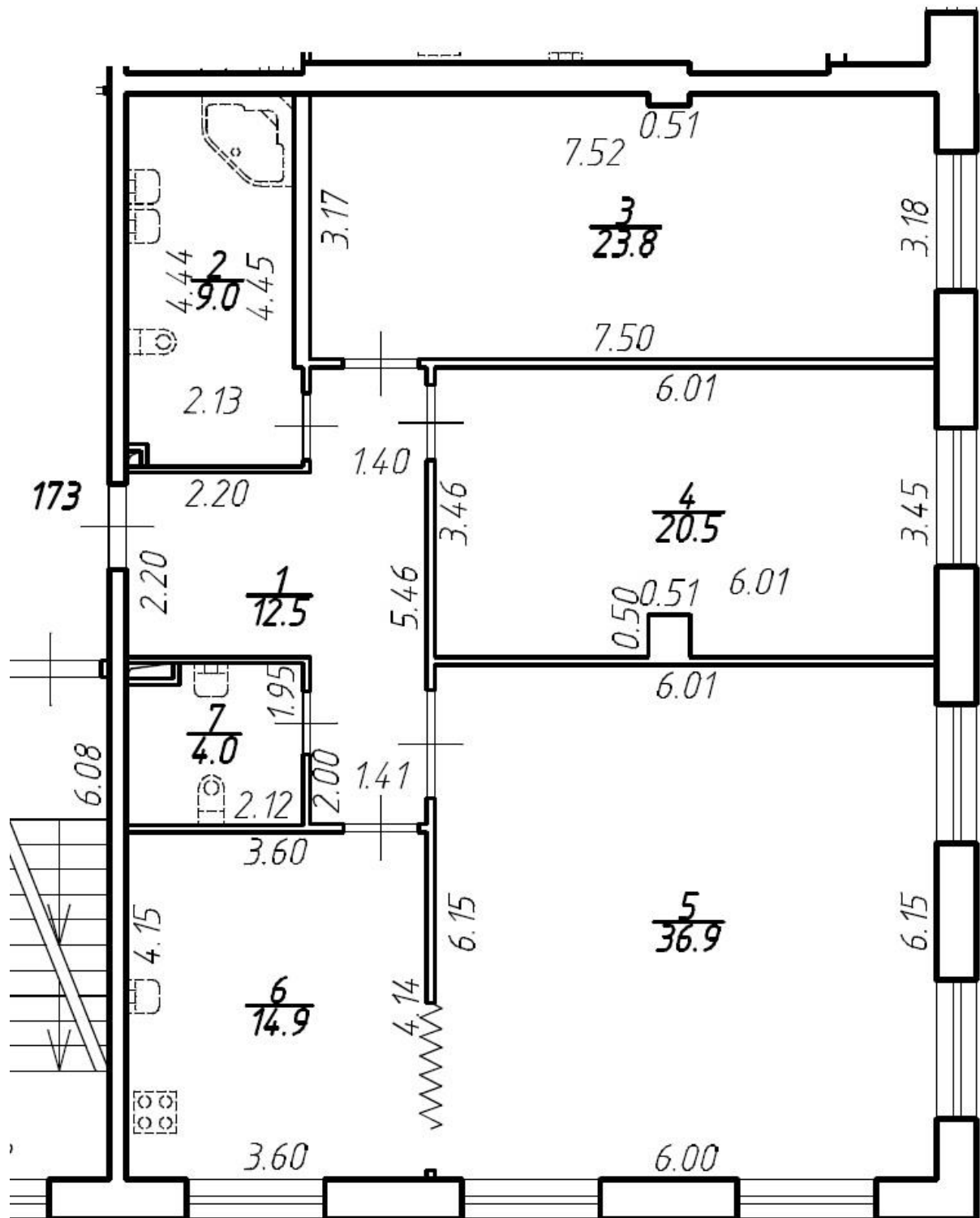
Ведомость помещений и площадей МКД										
Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1										
Жилые помещения										
Этаж	№ Помещения	№ Части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	В т. ч. площадь		Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд с козырьками, кв.м.	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м.	Вспомогательная, кв.м.				
3	140	1	Коридор	23.8		23.8			3.07	
		2	Коридор	7.4		7.4			3.07	
		3	Совмещенный санузел	5.7		5.7			3.07	
		4	Жилая комната	24.2	24.2				3.07	
		5	Жилая комната	16.3	16.3				3.07	
		6	Жилая комната	29.9	29.9				3.07	
		7	Жилая комната	38.0	38.0				3.07	
		8	Кухня	26.5		26.5			3.07	
		9	Туалет	5.5		5.5			3.07	
		10	Совмещенный санузел	6.9		6.9			3.07	
			Итого по квартире 140:	184.2	108.4	75.8				

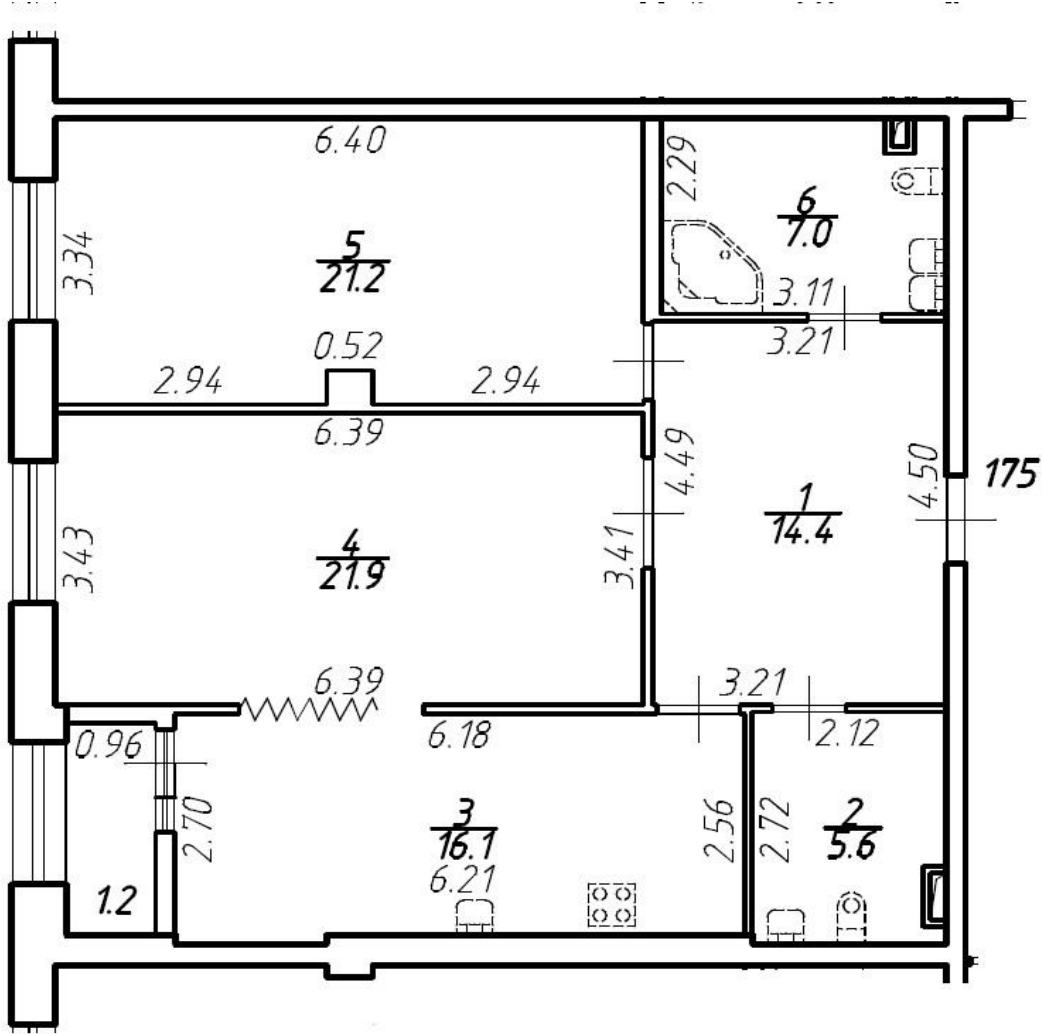
Ведомость помещений и площадей МКД										
Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1										
Жилые помещения										
Этаж	№ Помещения	№ Части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	В т. ч. площадь		Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд с козыльниками, кв.м.	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м.	Вспомогательная, кв.м.				
9	130	1	Коридор	12.6		12.6			3.90	
		2	Кухня	32.0		32.0	3.4	1.7	3.90	Лоджия остекленная
		3	Коридор	9.0		9.0			3.90	
		4	Жилая комната	18.1	18.1				3.90	
		5	Совмещенный санузел	4.6		4.6			3.90	
		6	Жилая комната	12.7	12.7				3.90	
		7	Жилая комната	15.3	15.3				3.90	
		8	Туалет	3.5		3.5			3.90	
		9	Гардеробная	2.4		2.4			3.90	
			Итого по квартире 130:	110.2	46.1	64.1	3.4	1.7		

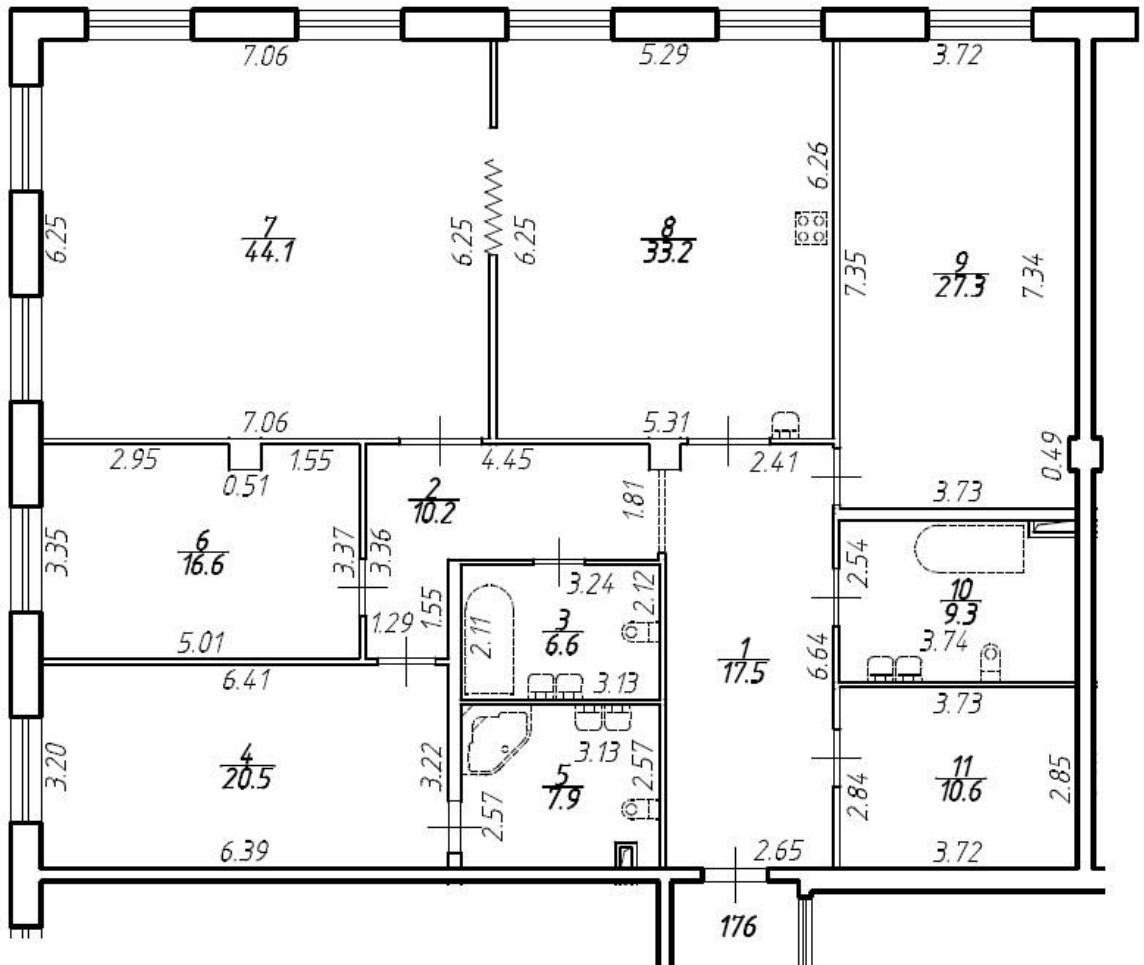
Ведомость помещений и площадей МКД										
Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1										
Жилые помещения										
Этаж	№ Помещения	№ Части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	В т. ч. площадь		Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд с козырьками, кв.м.	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м.	Вспомогательная, кв.м.				
2	173	1	Коридор	12.5		12.5			3.09	
		2	Совмещенный санузел	9.0		9.0			3.09	
		3	Жилая комната	23.8	23.8				3.09	
		4	Жилая комната	20.5	20.5				3.09	
		5	Жилая комната	36.9	36.9				3.09	
		6	Кухня	14.9		14.9			3.09	
		7	Туалет	4.0		4.0			3.09	
			Итого по квартире 173:	121.6	81.2	40.4				

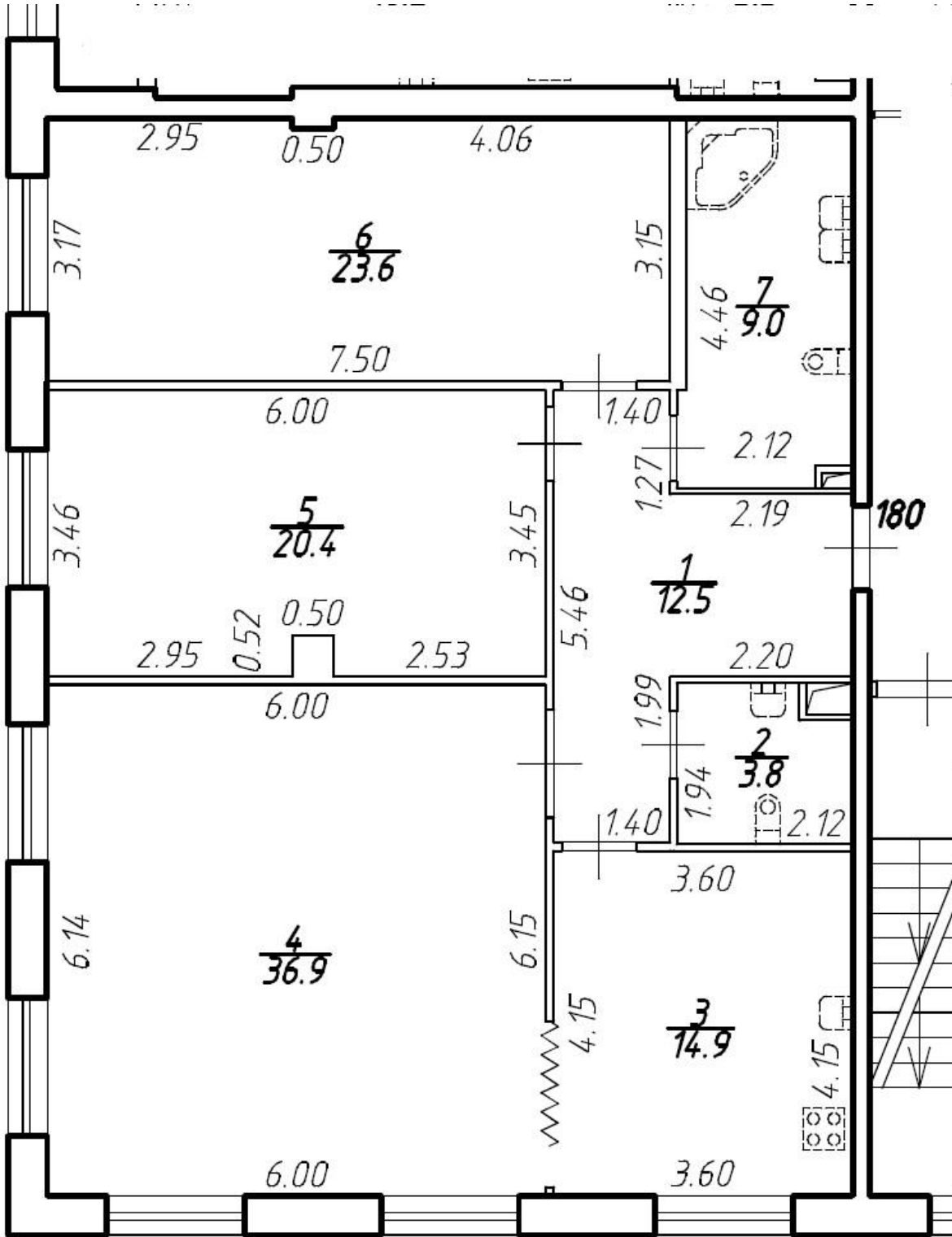


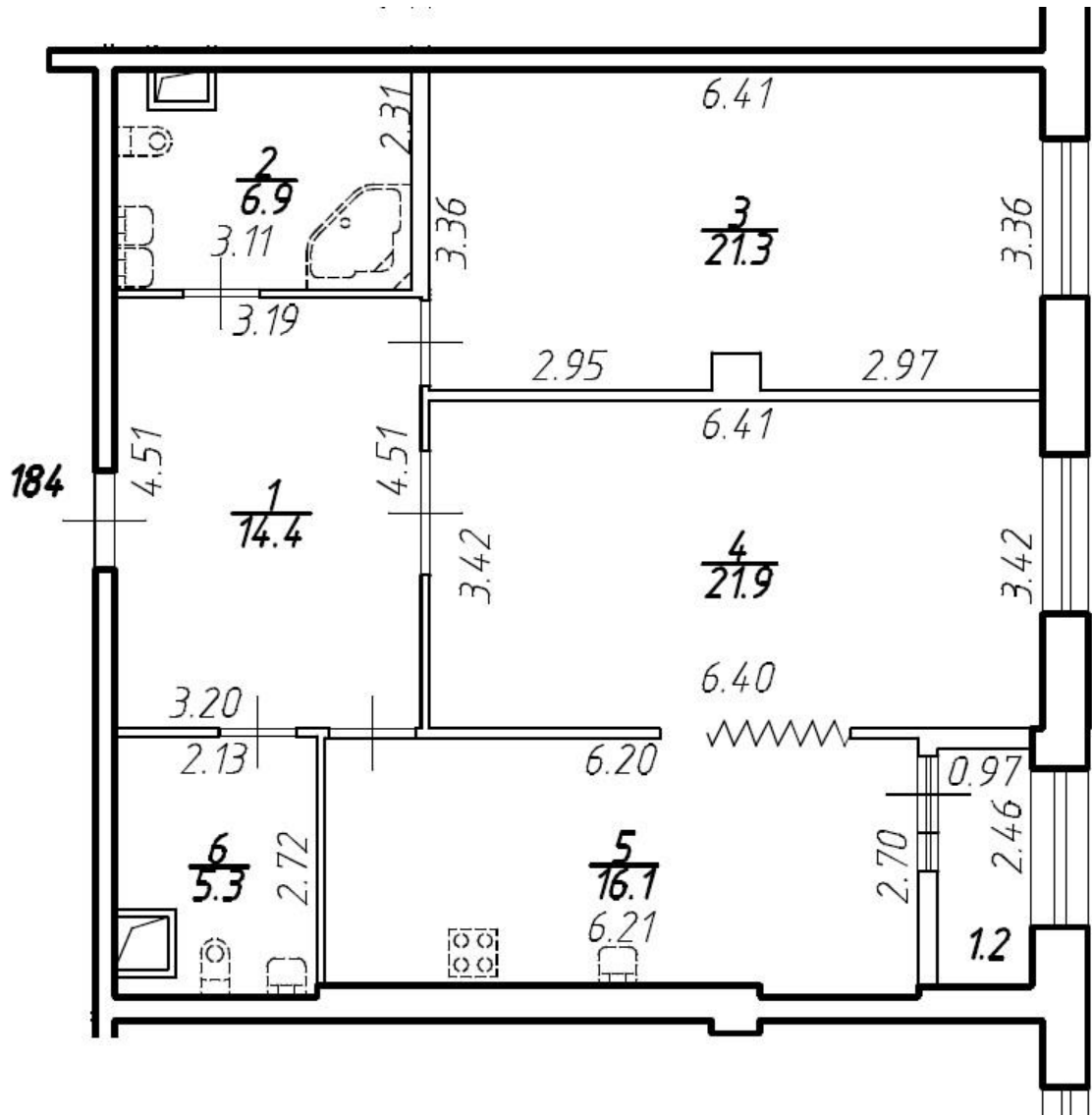


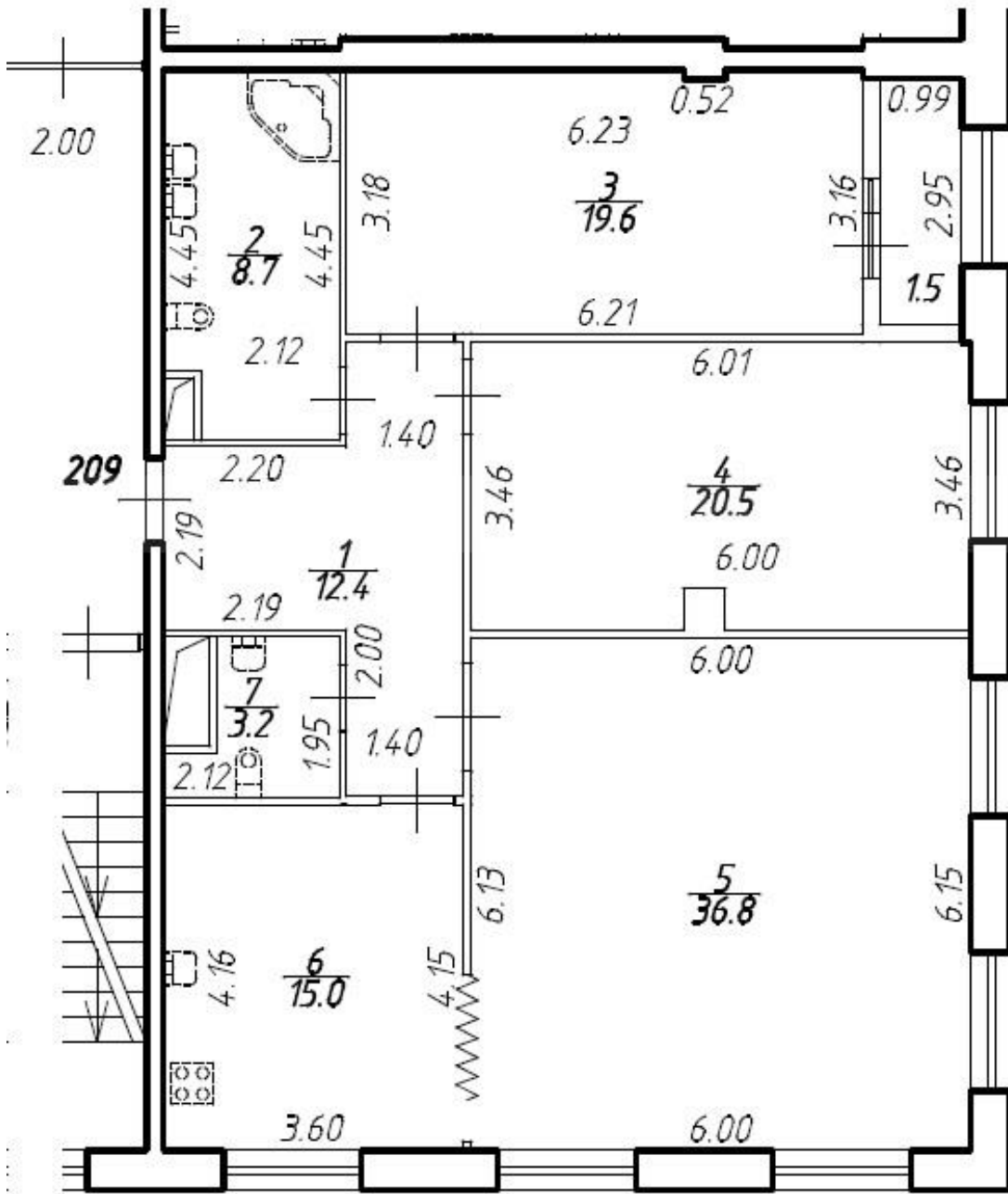


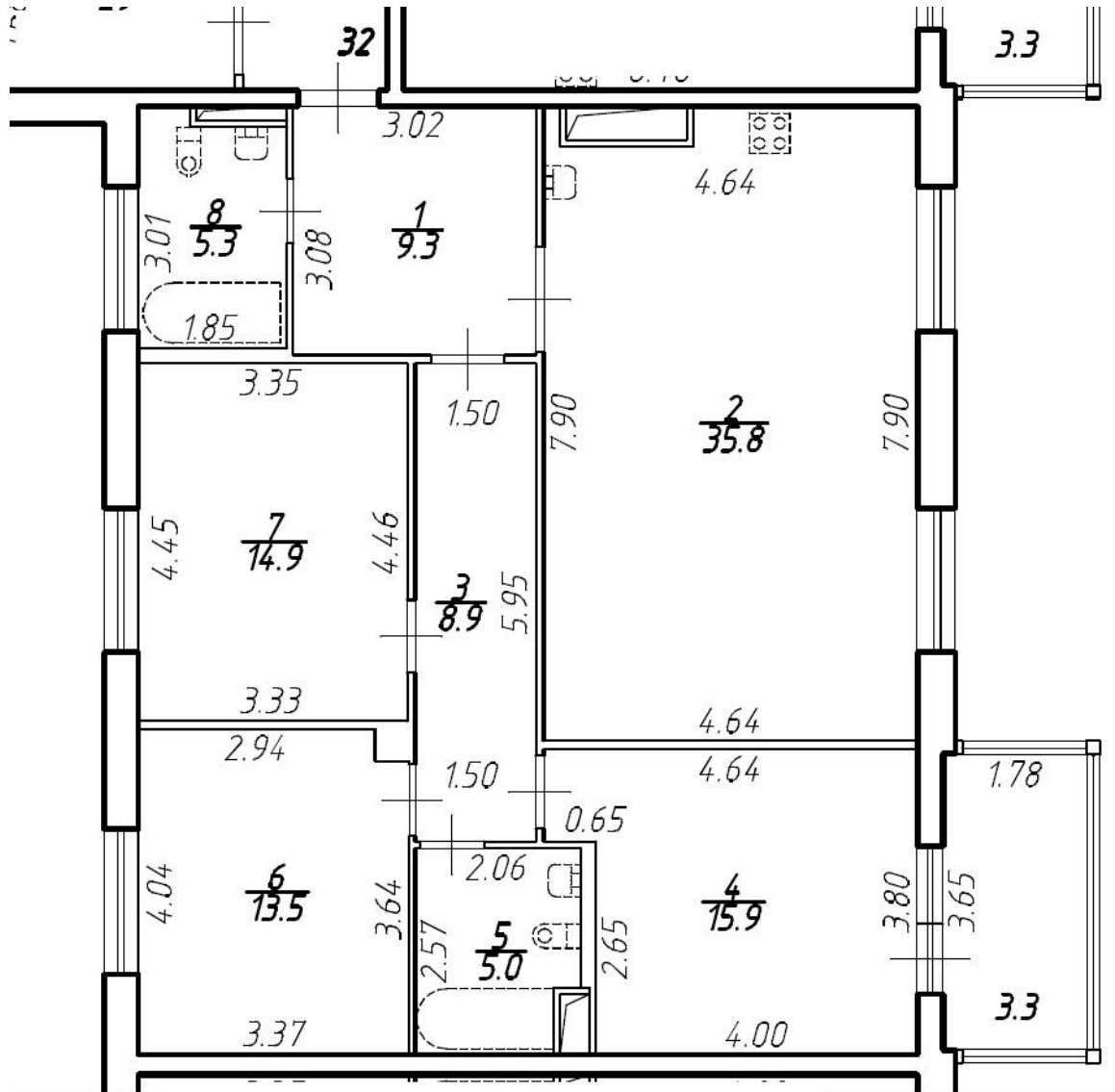


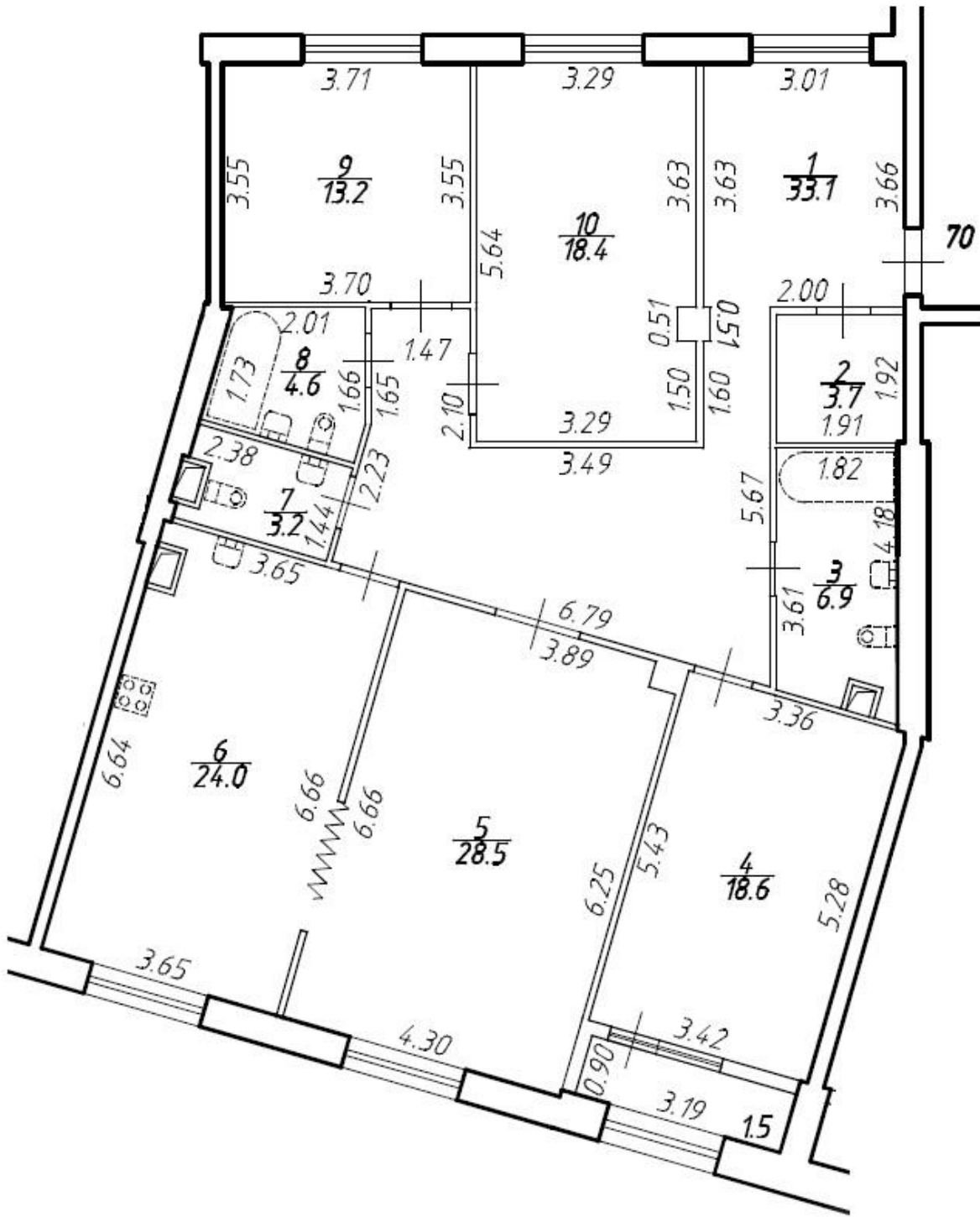














**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО
НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

ул. Зодчего Росси, д.1-3, Санкт-Петербург, 191023; Тел.(812)576-15-00, Факс (812) 576-15-06
E-mail: gne@gov.spb.ru http:// www.gov.spb.ru
ОКПО 74847002; ОКОГУ 23900; ОГРН 1047839034484; ИНН/КПП 7840016760/784001001

**Выдано: Общество с ограниченной ответственностью "ЛСР.
Недвижимость-Северо-Запад"**

190031, г. Санкт-Петербург, Казанская улица, дом 36, литер Б, помещение
29Н (310)

Piskalenko.YF@lsrgroup.ru

**Р А З Р Е Ш Е Н И Е
НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

Дата 10 ноября 2021 г.

№ 78-13-27-2021

**I. СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА,**

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации,
разрешает ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой,

расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга
муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2,
строение 1;

на земельном участке с кадастровым номером 78:07:0003189:1;

строительный адрес: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 11, литера А

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство
№ 78-013-0360.1-2016, дата выдачи 13.01.2017 Службой государственного строительного
надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

II. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1	2	3	4
Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой			

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
<i>Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1</i>			
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб.м	164493,0	161905,0
в том числе надземной части	куб.м	128183,0	125530,0
Общая площадь	кв.м	46689,0	44703,7
Площадь нежилых помещений	кв.м	10886,82	10758,0
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв.м	7854,36	7725,6
в том числе по использованию:			
20Н-25Н Офис	кв.м	680,7	658,9
1Н Автостоянка на 181 место (в том числе: ч. п. 3, 9, 14, 16, 23, 25, 28, 31, 38, 47 - венткамера)	кв.м	7173,66	7066,7
Помещения вспомогательного использования: 7Н ИТП автостоянки, 4Н Помещение охраны автостоянки, 14Н ГРЩ автостоянки	кв.м	87,45	86,9
Количество зданий / сооружений	шт.	1 / -	1 / -
2. Объекты непромышленного назначения			
2.2. Объекты жилищного фонда			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м	25290	25453,2
Общая площадь нежилых помещений	кв.м	15425,92	15295,8
В том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв.м	7484,11	7483,3
Кроме того, площадь балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами нежилых помещений	кв.м	-	-
Количество этажей	шт.	11, 10	10-11
в том числе подземных	шт.	2	2
Иные показатели		кроме того, мезонин	кроме того, мезонин
Количество секций	шт.	7	7
Количество квартир	шт.	212	212
Общая площадь квартир	кв.м	25290	25453,2
Количество 1-комнатных квартир	шт.	20	20
Площадь 1-комнатных квартир	кв.м	1176,87	1167,2
Количество 2-комнатных квартир	шт.	36	36
Площадь 2-комнатных квартир	кв.м	3127,38	3087,3
Количество 3-комнатных квартир	шт.	101	101
Площадь 3-комнатных квартир	кв.м	11643,19	11943,9
Количество 4-комнатных квартир	шт.	53	53

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
Площадь 4-комнатных квартир	кв.м	8977,03	8897,6
Количество 5-комнатных квартир	шт.	2	2
Площадь 5-комнатных квартир	кв.м	365,53	357,2
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м	25580	25743,2
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, сети связи	водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, сети связи
Лифты	шт.	8	8
Эскалатор	шт.	-	-
Инвалидные подъёмники	шт.	4	4
Материалы фундаментов		монолитная железобетонная плита на свайном основании	монолитная железобетонная плита на свайном основании
Материалы стен		монолитный железобетон с утеплением фасадов минеральной ватой	монолитный железобетон с утеплением фасадов минеральной ватой
Материалы перекрытий		монолитный железобетон	монолитный железобетон
Материалы кровли		рулонный битумно-полимерный материал	рулонный битумно-полимерный материал
Иные показатели			
Количество парковочных мест в подземной автостоянке	шт.	181	181
5.Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов			
Класс энергоэффективности здания - корпус 1		Высочайший (A+)	Высочайший (A+)
Класс энергоэффективности здания - корпус 2		Высочайший (A++)	Высочайший (A++)
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м площади	кВт ч/м2	100,2	99,87
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м площади	кВт ч/м2	84,0	83,08
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций		минеральная вата	минеральная вата
Заполнение световых проемов		оконные блоки дерево-алюминиевые с 2-камерным стеклопакетом	оконные блоки дерево-алюминиевые с 2-камерным стеклопакетом

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана от 14.10.2021 здания по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1, кадастровый инженер Шувалова Светлана Викторовна; № квалификационного аттестата кадастрового инженера 66-12-523 от 07.06.2012, дата внесения сведений о кадастровом инженере в государственный реестр кадастровых инженеров 13.06.2012.



Начальник Службы
(должность)

(подпись)

В. Г. Болдырев
(расшифровка подписи)

10 ноября 2021 г.

Примечание.

Уведомляем о необходимости размещения настоящего разрешения и сведений о нем в Единой информационной системе жилищного строительства не позднее 7 (семи) рабочих дней со дня его получения (требование установлено Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 11.05.2018 № 275/пр). Ответственность за неразмещение или размещение недостоверной информации установлена статьей 13.19.3 КоАП РФ.



Сведения об объекте



Помещение

Дата обновления информации: 16.12.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:07:0003189:777
Дата присвоения кадастрового номера	08.12.2021

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Петровский, д. 11, корп. 2, строен. 1, кв. 32
Площадь, кв.м	108.6
Назначение	Жилое
Этаж	8

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	29271379.26
Дата определения	08.12.2021
Дата внесения	15.12.2021

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

Сведения об объекте



Помещение

Дата обновления информации: 16.12.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:07:0003189:819
Дата присвоения кадастрового номера	08.12.2021

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Петровский, д. 11, корп. 2, строен. 1, кв. 70
Площадь, кв.м	154.2
Назначение	Жилое
Этаж	5

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	40745807.75
Дата определения	08.12.2021
Дата внесения	15.12.2021

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

Сведения об объекте



Помещение

Дата обновления информации: 18.12.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:07:0003189:606
Дата присвоения кадастрового номера	08.12.2021

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Петровский, д. 11, корп. 2, строен. 1, кв. 106
Площадь, кв.м	136.9
Назначение	Жилое
Этаж	7

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	36174973.48
Дата определения	08.12.2021
Дата внесения	15.12.2021

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

Сведения об объекте



Помещение

Дата обновления информации: 18.12.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:07:0003189:632
Дата присвоения кадастрового номера	08.12.2021

Характеристики объекта


Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Петровский, д. 11, корп. 2, строен. 1, кв. 129
Площадь, кв.м	140.2
Назначение	Жилое
Этаж	8

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	37046767.73
Дата определения	08.12.2021
Дата внесения	15.12.2021

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

Сведения об объекте



Помещение

Дата обновления информации: 18.12.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:07:0003189:633
Дата присвоения кадастрового номера	08.12.2021

Характеристики объекта


Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Петровский, д. 11, корп. 2, строен. 1, кв. 130
Площадь, кв.м	110.2
Назначение	Жилое
Этаж	9

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	29062537.10
Дата определения	08.12.2021
Дата внесения	15.12.2021

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

Сведения об объекте



Помещение

Дата обновления информации: 18.12.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:07:0003189:644
Дата присвоения кадастрового номера	08.12.2021

Характеристики объекта


Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Петровский, д. 11, корп. 2, строен. 1, кв. 140
Площадь, кв.м	184.2
Назначение	Жилое
Этаж	3

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	45396373.12
Дата определения	08.12.2021
Дата внесения	15.12.2021

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

Сведения об объекте



Помещение

Дата обновления информации: 16.12.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:07:0003189:680
Дата присвоения кадастрового номера	08.12.2021

Характеристики объекта


Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Петровский, д. 11, корп. 2, строен. 1, кв. 173
Площадь, кв.м	121.6
Назначение	Жилое
Этаж	2

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	32763123.80
Дата определения	08.12.2021
Дата внесения	15.12.2021

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

Сведения об объекте



Помещение

Дата обновления информации: 16.12.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:07:0003189:682
Дата присвоения кадастрового номера	08.12.2021

Характеристики объекта


Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Петровский, д. 11, корп. 2, строен. 1, кв. 175
Площадь, кв.м	86.2
Назначение	Жилое
Этаж	2

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	24287952.52
Дата определения	08.12.2021
Дата внесения	15.12.2021

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

Сведения об объекте



Помещение
Дата обновления информации: 16.12.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:07:0003189:683
Дата присвоения кадастрового номера	08.12.2021

Характеристики объекта


Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Петровский, д. 11, корп. 2, строен. 1, кв. 176
Площадь, кв.м	203.8
Назначение	Жилое
Этаж	2

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	53910513.42
Дата определения	08.12.2021
Дата внесения	15.12.2021

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

Сведения об объекте



Помещение
Дата обновления информации: 16.12.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:07:0003189:688
Дата присвоения кадастрового номера	08.12.2021

Характеристики объекта


Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Петровский, д. 11, корп. 2, строен. 1, кв. 180
Площадь, кв.м	121.1
Назначение	Жилое
Этаж	3

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	32628628.95
Дата определения	08.12.2021
Дата внесения	15.12.2021

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

Сведения об объекте



Помещение

Дата обновления информации: 16.12.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:07:0003189:692
Дата присвоения кадастрового номера	08.12.2021

Характеристики объекта


Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Петровский, д. 11, корп. 2, строен. 1, кв. 184
Площадь, кв.м	85.9
Назначение	Жилое
Этаж	4

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	24206023.42
Дата определения	08.12.2021
Дата внесения	15.12.2021

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

Сведения об объекте



Помещение

Дата обновления информации: 16.12.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:07:0003189:721
Дата присвоения кадастрового номера	08.12.2021

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Петровский, д. 11, корп. 2, строен. 1, кв. 209
Площадь, кв.м	116.2
Назначение	Жилое
Этаж	8

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	31311231.89
Дата определения	08.12.2021
Дата внесения	15.12.2021

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ

Заказчик:

ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество)
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости 2-комнатных квартир в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

<https://realty.yandex.ru/offer/6302153685209646661/>

Купить 2-комнатную квартиру

realty.yandex.ru/offer/6302153685209646661/

Недвижимость

Купить Снять Новостройки Коммерческая Ипотека Профессионалам Журнал **САМОЛЕТ** Аренда

Я.Недвижимость > Санкт-Петербург и ЛО > Купить > Квартира > Двухкомнатные > ЖК The One > Купить квартиру, 70,2 м², 6/8 этаж

2 февраля, 35 просмотров

70,2 м², 2-комнатная квартира
19 590 000 ₽ Следить за ценой

279 139 ₽ за м²

Ипотека от 139 288 ₽ в мес.

Срок сдачи 2 кв. 2022 г. Переуступка

+7 (905) 252-92-66

Санкт-Петербург, Петровский проспект, 26В
Крестовский Остров 17 мин. ещё 3 станции

Юлия
Агентство «Городское агентство недвижимости»

Купить 2-комнатную квартиру

realty.yandex.ru/offer/6302153685209646661/

70,2 м²
общая

29,7 м²
жилая

16,5 м²
кухня

6 этаж
из 8

2022 год
срок сдачи

279 139 ₽ за м²

14 м² 10 м²

Отделка — черновая

Лоджия

Мебели нет

О доме

Застройщик Seti Group

Дом 2022 г.

Кирпично-монолитное здание

8 этажей

Лифт

Открытая парковка

История объявлений в этом доме

История объявлений в этом доме	Последняя цена	Дата снятия
Продажа 1-комн. квартиры 37,2 м² 3 этаж	13,85 млн ₽ 372 733 ₽ за м²	В продаже В экспозиции 36 д.

2 февраля, 35 просмотров

70,2 м², 2-комнатная квартира
19 590 000 ₽ Следить за ценой

279 139 ₽ за м²

Ипотека от 139 288 ₽ в мес.

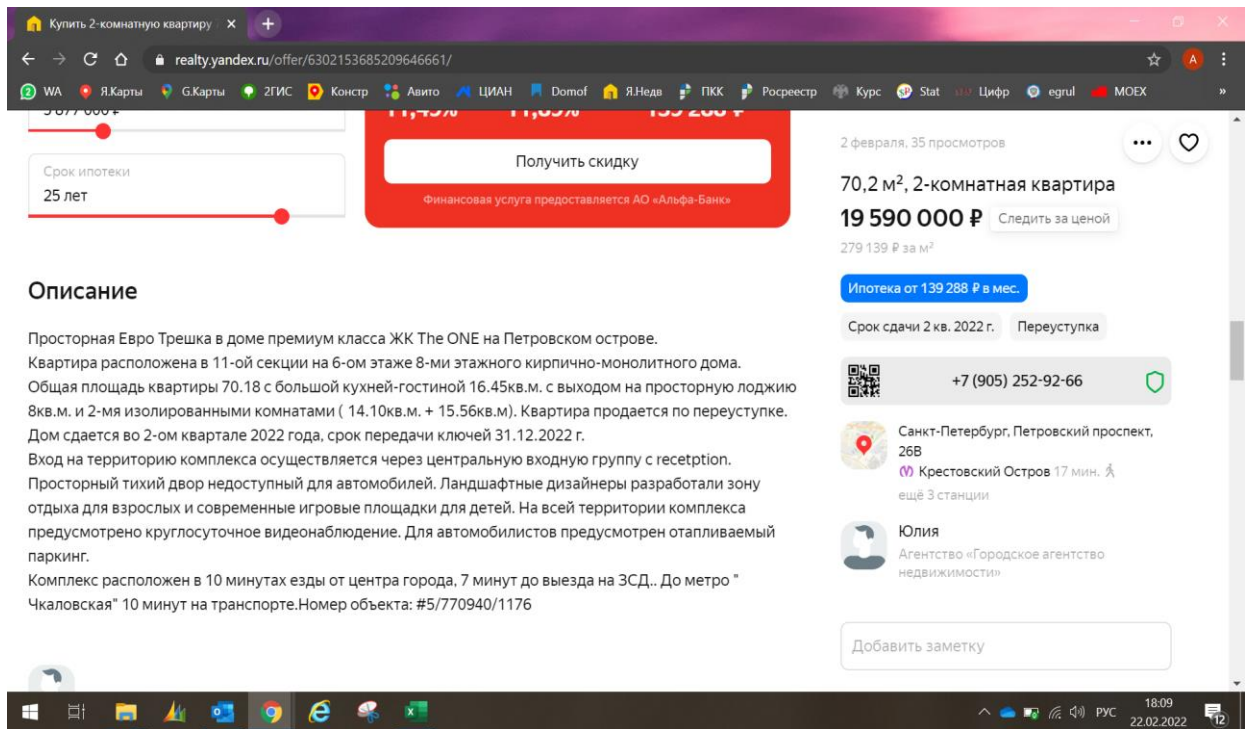
Срок сдачи 2 кв. 2022 г. Переуступка

+7 (905) 252-92-66

Санкт-Петербург, Петровский проспект, 26В
Крестовский Остров 17 мин. ещё 3 станции

Юлия
Агентство «Городское агентство недвижимости»

Добавить заметку



Купить 2-комнатную квартиру

realty.yandex.ru/offer/6302153685209646661/

Срок ипотеки 25 лет

Получить скидку
Финансовая услуга предоставляется АО «Альфа-Банк»

2 февраля, 35 просмотров

70,2 м², 2-комнатная квартира
19 590 000 Р Следить за ценой

279 139 Р за м²

Ипотека от 139 288 Р в мес.

Срок сдачи 2 кв. 2022 г. Переуступка

+7 (905) 252-92-66

Санкт-Петербург, Петровский проспект, 26В
Крестовский Остров 17 мин. ещё 3 станции

Юлия
Агентство «Городское агентство недвижимости»

Добавить заметку

Описание

Просторная Евро Трешка в доме премиум класса ЖК The ONE на Петровском острове. Квартира расположена в 11-ой секции на 6-ом этаже 8-ми этажного кирпично-монолитного дома. Общая площадь квартиры 70.18 с большой кухней-гостиной 16.45кв.м. с выходом на просторную лоджию 8кв.м. и 2-мя изолированными комнатами (14.10кв.м. + 15.56кв.м). Квартира продается по переуступке. Дом сдается во 2-ом квартале 2022 года, срок передачи ключей 31.12.2022 г. Вход на территорию комплекса осуществляется через центральную входную группу с reception. Просторный тихий двор недоступный для автомобилей. Ландшафтные дизайнеры разработали зону отдыха для взрослых и современные игровые площадки для детей. На всей территории комплекса предусмотрено круглосуточное видеонаблюдение. Для автомобилистов предусмотрен отапливаемый паркинг. Комплекс расположен в 10 минутах езды от центра города, 7 минут до выезда на ЗСД.. До метро "Чкаловская" 10 минут на транспорте. Номер объекта: #5/770940/1176

Аналог №2

<https://spb.cian.ru/sale/flat/268821381/>

Купить двухкомнатную квартиру: spb.cian.ru/sale/flat/268821381/

остров
сегодня, 15:18 86 просмотров, 2 за сегодня

2-комн. квартира, 97,82 м²

в ЖК «NEVA HAUS (НЕВА ХАУС)», корпус 5, сдача в 1 кв. 2022

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Нева Хаус жилой комплекс [На карте](#)

- Крестовский остров - 20 мин. пешком
- Чкаловская - 4 мин. на транспорте
- Спортивная - 2 мин. на транспорте

В избранное

ЖК NEVA HAUS КОРПУС 5, ЭТАЖ 4 97.82 М2

История цены

21 фев 2022	30 324 200 Р	↓ 1 956 400 Р
11 янв 2022	32 280 600 Р	

30 324 200 Р ↓

Долевое участие (214-ФЗ)

+7 812 213-40-19

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Перезвоните мне

Офис работает с 10:00 до 19:00

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ЗАСТРОЙЩИКА

Купить двухкомнатную квартиру: spb.cian.ru/sale/flat/268821381/

97,82 м² 4 из 9 1 кв. 2022

Общая Этаж Срок сдачи

Описание квартиры

Продаётся 2-комнатная квартира в строящемся доме (корпус 5), срок сдачи: I-кв. 2022, общей площадью 97,82 кв.м., на 4 этаже. ПЕРЕУСТУПКА ОТ ИНВЕСТОРА, выгоднее чем от застройщика!

Корпус 5 на первой линии реки Малая Нева. Дом бизнес-класса со своей пешеходной набережной. Закрытая и охраняемая придомовая территория. Срок передачи квартир 5 корпуса - 2 квартал 2022г.

Прямая продажа без обременений, полная стоимость в договоре, готовы выходить на сделку. Поможем с подбором и одобрением ипотеки!

Варианты отделки от застройщика

Акции в ЖК «NEVA HAUS (НЕВА ХАУС)»

- Спецставка для ЖК/застройщика 9.39% Предложение от банка
- Льготная ипотека Предложение от банка

30 324 200 Р ↓

310 000 Р/м²

Уточняйте информацию о цене и наличии

Покупаете в ипотеку?

- Следить за изменением цены

Долевое участие (214-ФЗ)

+7 812 213-40-19

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Перезвоните мне

Офис работает с 10:00 до 19:00

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ЗАСТРОЙЩИКА

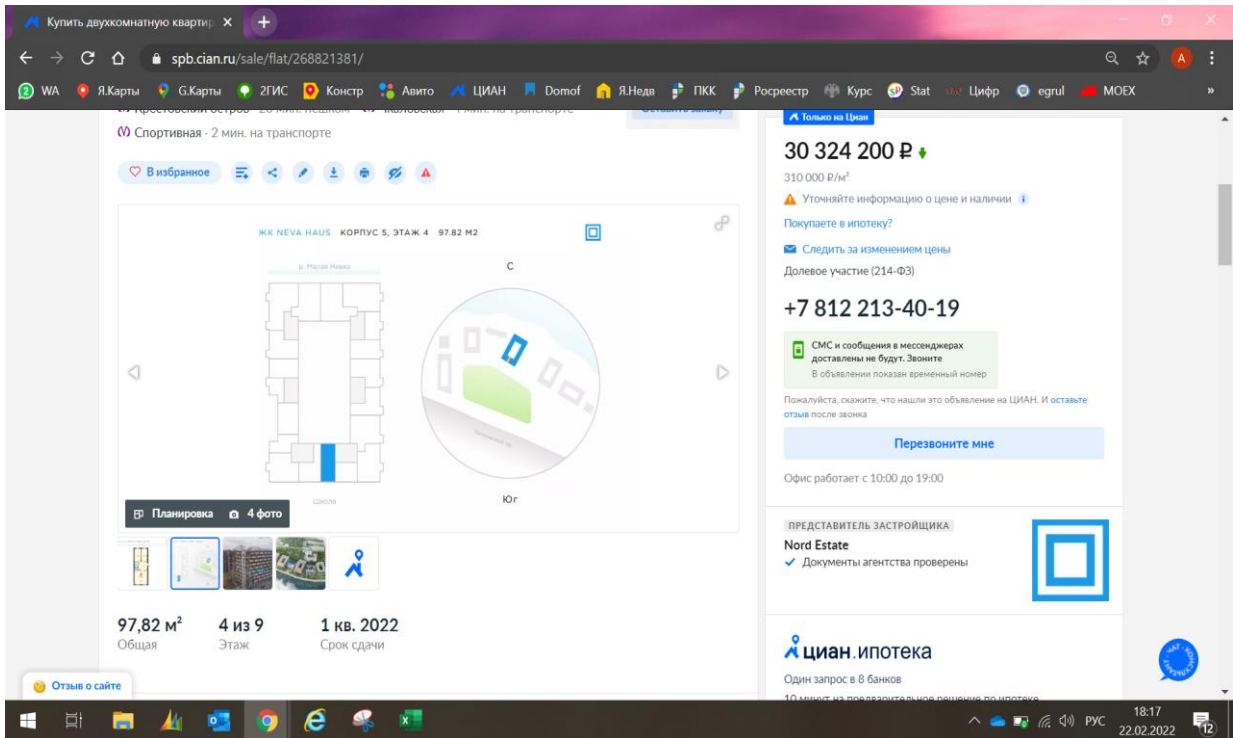
Nord Estate

Документы агентства проверены

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 8 банках

10 минут на предварительное решение по ипотеке



Купить двухкомнатную квартиру: x

spb.cian.ru/sale/flat/268821381/

Спортивная - 2 мин. на транспорте

В избранное

ЖК NEVA HAUS КОРПУС 5, ЭТАЖ 4 97.82 м²

Планировка 4 фото

97,82 м² 4 из 9 1 кв. 2022
Общая Этаж Срок сдачи

30 324 200 ₹

310 000 ₹/м²

Уточняйте информацию о цене и наличии

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Долевое участие (214-ФЗ)

+7 812 213-40-19

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

Перезвоните мне

Офис работает с 10:00 до 19:00

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ЗАСТРОЙЩИКА

Nord Estate

Документы агентства проверены

ЦИАН. ИПОТЕКА

Один запрос в 8 банков

10 минут на проверку вашего решения по ипотеке

18:17 22.02.2022

Аналог №3

<https://spb.cian.ru/sale/flat/268918270/>

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Санкт-Петербурге > Петровский > Петровский > метро Крестовый остров > Петровский проспект

сегодня, 12:42 928 просмотров, 19 за сегодня

2-комн. квартира, 78,5 м²

в ЖК «Петровский квартал на воде», корпус 2, сдан в 4 кв. 2019

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 24к2 На карте

Крестовский остров - 19 мин. пешком Чкаловская - 28 мин. пешком

Спортивная - 28 мин. пешком

История цены

14 фев 2022	23 000 000 Р	+ 1 000 000 Р
12 фев 2022	24 000 000 Р	- 500 000 Р
30 янв 2022	24 500 000 Р	+ 2 000 000 Р
23 янв 2022	22 500 000 Р	- 500 000 Р
20 янв 2022	23 000 000 Р	- 500 000 Р
13 янв 2022	23 500 000 Р	+ 1 000 000 Р
13 янв 2022	22 500 000 Р	+ 1 000 000 Р

23 000 000 Р

Планировка: 17.5, 12.3, 15.8, 22.0, 1.6

Собственник ID 52113702

Циан.ипотека
Один запрос в 8 Банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

Кв от Собственника на Петровском

78,5 м² 4 из 8
Общая Этаж

Продам квартиру в ЖК Петровский квартал на воде. Собственник. Квартира 78,5 метров. По замерам дизайнеров 82м. Два окна в пол выходят на будущий променад, одно в тихий двор. Потолки 3м. Все внутренние стены - не несущие, можно сносить. Без ремонта. Есть готовый полный дизайн-проект - в подарок при необходимости. Встроенные камеры у каждой квартиры. Территория дома огорожена, круглосуточная охрана, вход с ключом через охранный пункт. С агентами НЕ сотрудничаю!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

Оставить заявку

Общая информация

Вторичка

25 000 000 Р

318 471 Р/м²

Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 981 232-44-76

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Циан.ипотека
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

Собственник ID 52113702

Аналог №4

<https://spb.cian.ru/sale/flat/268084437/>

2-комн. квартира, 76,97 м²
в ЖК «Familia (Фамилия)», Дом 22к2 (Корпус 1), сдача в 4 кв. 2021
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский просп., 22. На карте

- Крестовский остров - 3 мин. на транспорте
- Чкаловская - 2 мин. на транспорте
- Спортивная - 2 мин. на транспорте

25 900 000 ₹

История цены

16 янв 2022	25 900 000 ₹	+ 950 000 ₹
20 дек 2021	26 850 000 ₹	+ 800 000 ₹
16 дек 2021	27 650 000 ₹	

ПЕТРОВСКИЙ ОСТРОВ. ВИДОВАЯ 2-х квартира на 6 этаже с видом на НЕВУ
1 корпус, ЖК "Familia". Дом сдан гос.комиссии. Ключи в июне 2022 года!

Кухня	Спальня	Ванная
4,87	10,34	3,57
17,05	17,68	31,95
1,51	3,57	6,70

Планировка, 25 фото

ВИДОВАЯ 2-х к.кв. на Петровском

76,97 м² Общая 39,6 м² Жилая 17,1 м² Кухня 6 из 8 Этаж 4 кв. 2021 Срок сдачи

Описание квартиры

Продается ВИДОВАЯ 2-х комнатная квартира площадью 76,97 кв.м., на 6 этаже в 1 корпусе ЖК Familia. Все окна квартиры выходят на Малую Неву. Потрясающий вид! Обратите ВНИМАНИЕ:

- 1). Дом сдан гос.комиссии в 2021 году!
- 2). Ключи не позднее июля 2022 года!
- 3). Квартира продается дешевле цены Застройщика!

Высокие потолки 3 м. Большие окна SKAALA. Эргономичная планировка. Собственный парк на территории ЖК

Основные характеристики квартиры:
 Большая прихожая 10,34 кв.м.
 Кухня-гостиная 17,05 кв.м.
 Две комнаты 21,95 и 17,68 кв.м.
 Просторная ванная 4,87 кв.м.
 Туалет 1,51 кв.м.
 Гардеробная 3,57 кв.м.
 Лоджия 6,7 кв.м.
 Высота потолков 3 м.

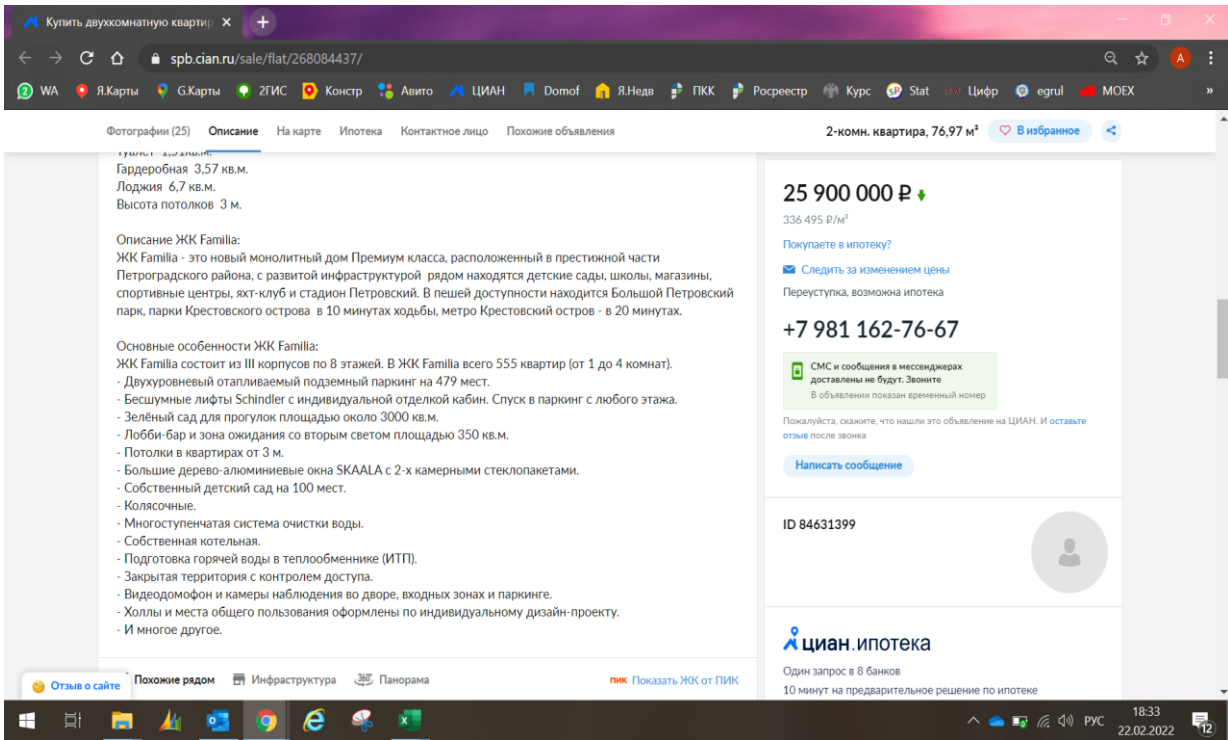
Описание ЖК Familia:
 ЖК Familia - это новый монолитный дом Премиум класса, расположенный в престижной части Петроградского района, с развитой инфраструктурой рядом находятся детские сады, школы, магазины,

25 900 000 ₹
336 495 ₹/м²

Покупаете в ипотеку?
 Следить за изменением цены
 Переуступка, возможна ипотека

+7 981 162-76-67

ЦИАН.ИПОТЕКА
 Один запрос в 8 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 5,72%



Купить двухкомнатную квартиру: x

spb.cian.ru/sale/flat/268084437/

2-комн. квартира, 76.97 м² [В избранное](#)

Фотографии (25) **Описание** На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления

Гардеробная 3,57 кв.м.
Лоджия 6,7 кв.м.
Высота потолков 3 м.

Описание ЖК Familia:
ЖК Familia - это новый монолитный дом Premium класса, расположенный в престижной части Петроградского района, с развитой инфраструктурой. Рядом находятся детские сады, школы, магазины, спортивные центры, яхт-клуб и стадион Петровский. В пешей доступности находится Большой Петровский парк, парки Крестовского острова в 10 минутах ходьбы, метро Крестовский остров - в 20 минутах.

Основные особенности ЖК Familia:
ЖК Familia состоит из III корпусов по 8 этажей. В ЖК Familia всего 555 квартир (от 1 до 4 комнат).
- Двухуровневый отапливаемый подземный паркинг на 479 мест.
- Бесшумные лифты Schindler с индивидуальной отделкой кабин. Спуск в паркинг с любого этажа.
- Зелёный сад для прогулок площадью около 3000 кв.м.
- Лобби-бар и зона ожидания со вторым светом площадью 350 кв.м.
- Потолки в квартирах от 3 м.
- Большие дерево-алюминиевые окна SKAALA с 2-х камерными стеклопакетами.
- Собственный детский сад на 100 мест.
- Колясочные.
- Многоступенчатая система очистки воды.
- Собственная котельная.
- Подготовка горячей воды в теплообменнике (ИТП).
- Закрытая территория с контролем доступа.
- Видеодомофон и камеры наблюдения во дворе, входных зонах и паркинге.
- Холлы и места общего пользования оформлены по индивидуальному дизайн-проекту.
- И многое другое.

25 900 000 ₹
336 495 ₹/м²
[Покупаете в ипотеку?](#)
[Следить за изменением цены](#)
Переуступка, возможна ипотека

+7 981 162-76-67

[SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните](#)
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка
[Написать сообщение](#)

ID 84631399

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке

Отзыв о сайте [Пожиме рядом](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#) [Пик](#) [Показать ЖК от ПИК](#)

18:33 22.02.2022 12

Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости многоквартирных квартир в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

<https://spb.cian.ru/sale/flat/269626213/>

Продажа трехкомнатной кварти...

spб.cian.ru/sale/flat/269626213/

Надвизимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Санкт-Петербурге > Петроградский > Петровский > метро Крестовский остров > Петровский проспект

сегодня, 01:21 264 просмотра, 17 за сегодня

3-комн. квартира, 124,8 м²

в ЖК «Петровский квартал на воде», корпус 1, сдан в 4 кв. 2019
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский просп., 24к1. На карте

00 Крестовский остров - 14 мин. пешком 00 Приморская - 23 мин. пешком
00 Чкаловская - 24 мин. пешком

30 900 000 ₽

История цены

13 фев 2022	30 900 000 ₽	+ 4 000 000 ₽
1 фев 2022	34 900 000 ₽	

+7 906 241-81-57

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Выберите в объявлении показанный временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

Владис Центральный
ИРО
✓ Документы агентства проверены
На рынке с 2013 года
Ещё 374 объекта

ВЛАДИС

Продажа трехкомнатной кварти...

spб.cian.ru/sale/flat/269626213/

124,8 м² 87,3 м² 33,4 м² 2 из 8 2020
Общая Жилая Кухня Этаж Построен

В ЖК «Петровский квартал на воде» предлагается трехкомнатная квартира в прямой продаже. Комплекс оформлен в лаконичном стиле Модерн с облицовкой из натурального камня. Отличительной особенностью являются панорамные окна и французские балконы. Интересное планировочное решение квартиры, высота потолков 3м. Отличные пропорции всех помещений

Планировка:
3-х комнатная квартира:
Общая площадь 124,8 кв.м.,
Кухня-гостиная 33,38 кв.м.,
Жилая 87,26 кв.м.,
2 сан. узла 6,36 и 4,47 кв.м.,
Постирочная 2,44 кв.м.

Описание квартиры:
В ЖК «Петровский Квартал на воде» продаётся еврошрешка без отделки. На этаже 2 квартиры. Отдельный вход. Вид из окон на улицу и во двор. Квартира идеально подойдёт для того кто хочет сделать ремонт на свой вкус.

Инфраструктура:
Расположение квартиры говорит само за себя. ЖК расположен на наб. р. Малая Нева, закрытая охраняемая территория, видео наблюдение, консьерж сервис, детская площадка во дворе, детский сад на территории. В пешей доступности 10-15 минут продовольственный магазин ВкусВилл, рестораны Петровский, Sundae Ginza, Приморский парк Победы, пляж на Крестовском острове. В 5 минутах на автомобиле расположены рестораны Il Lago de Signi, Villa Zimaleto, Royal Beach, Карл и Фридрих. Фитнес клуб Sport Palace, Газпром и Сибур Арены, Петровский теннисный клуб имени В. И. Никифорова, яхт клуб Сила ветра.

Транспортная доступность:

30 900 000 ₽

247 596 Р/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 906 241-81-57

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Выберите в объявлении показанный временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

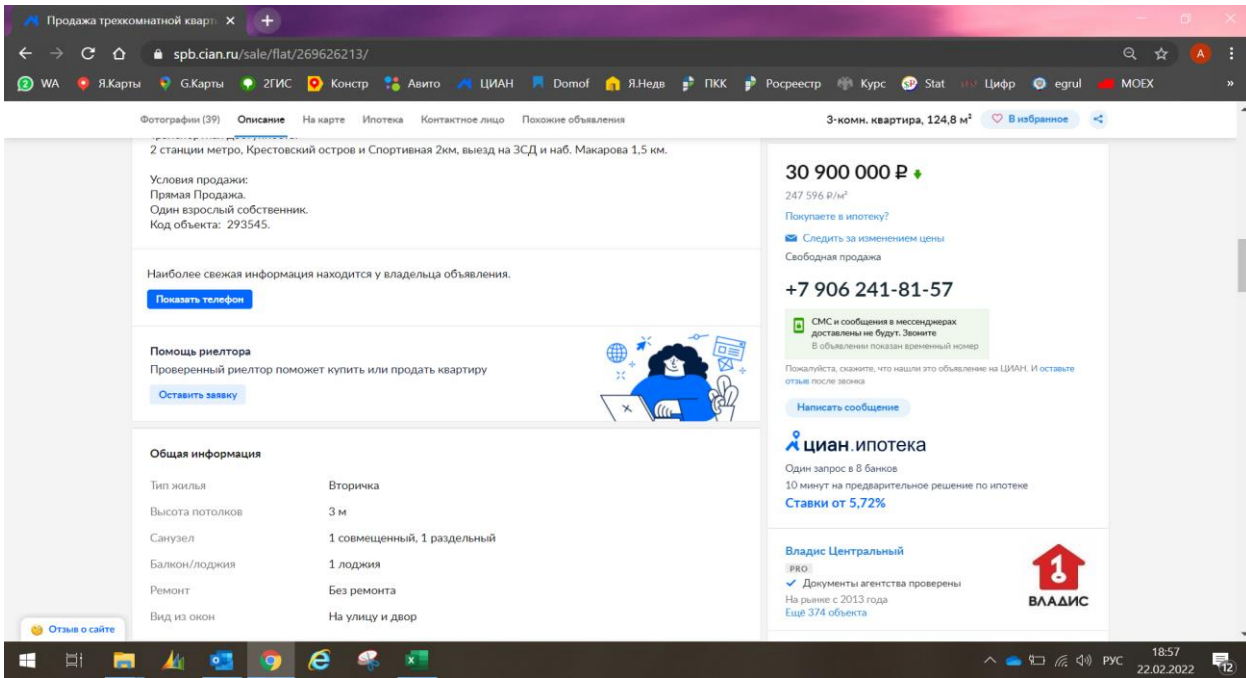
ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

Владис Центральный
ИРО
✓ Документы агентства проверены
На рынке с 2013 года
Ещё 374 объекта

ВЛАДИС

Скопичев Антон
Нет отзывов



Продажа трехкомнатной кварти...

spb.cian.ru/sale/flat/269626213/

2 станции метро, Крестовский остров и Спортивная 2км, выезд на ЗСД и наб. Макарова 1,5 км.

Условия продажи:
Прямая Продажа.
Один взрослый собственник.
Код объекта: 293545.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру
[Оставить заявку](#)

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Высота потолков	3 м
Санузел	1 совмещенный, 1 раздельный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Ремонт	Без ремонта
Вид из окон	На улицу и двор

30 900 000 Р ↑

247 596 Р/м²

Покупаете в ипотеку?
 Следить за изменением цены
 Свободная продажа

+7 906 241-81-57

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

Владис Центральный
ИРО
 Документы агентства проверены
 На рынке с 2013 года
 Еще 374 объекта

ВЛАДИС

Отзыв о сайте

18:57 22.02.2022

Аналог №2

<https://spb.cian.ru/sale/flat/252409031/>

Продаю четырехкомнатную кв. x +

spb.cian.ru/sale/flat/252409031/

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа 4-комнатных квартир в Санкт-Петербурге > Петроградский > Петровский > метро Крестовский остров > Петровский проспект
сегодня, 18:24 750 просмотров, 14 за сегодня Tom

4-комн. квартира, 154,83 м²

в ЖК «NEVA HAUS (НЕВА ХАУС)», Дом 11А, корпус 1, сдан в 4 кв. 2021
11к2 На карте

00 Крестовский остров - 17 мин. пешком 00 Чкаловская - 4 мин. на транспорте
00 Спортивная - 4 мин. на транспорте

История цены

Дата	Цена	Изменение
30 ноя 2021	44 513 625 ₽	- 5 806 125 ₽
16 сен 2021	38 707 500 ₽	- 3 096 600 ₽
27 мая 2021	35 610 900 ₽	- 1 238 640 ₽
8 мар 2021	34 372 260 ₽	

3D-тур по квартире

Отзыв о сайте

19:04 22.02.2022

Продаю четырехкомнатную кв. x +

spb.cian.ru/sale/flat/252409031/

3D-тур по квартире

154,83 м² 78,6 м² 24,3 м² 5 из 9 4 кв. 2021
Общая Жилая Кухня Этаж Сдан

Описание квартиры

Четырёхкомнатная квартира на пятом этаже с видом на Петровский проспект. Квартира площадью 154,83 квадратных метра, высота потолков 3 метра. В квартире три ванных комнаты, просторная кухня площадью 24 квадратных метра, прихожая 12 квадратных метров. Квартира находится в 1 корпусе ЖК "Нева Хаус", который будет сдан во 2 квартале 2021 года. Функциональная планировка позволит воплотить в жизнь любые мечты будущих владельцев. ЖК располагается в престижной локации Петровского острова, до центра всего 7 минут на автомобиле, рядом большое количество парков. В проекте предусмотрены закрытая территория, подземный паркинг, дизайнерские холлы.

3D-тур по квартире

Отзыв о сайте

44 513 625 ₽

287 500 Р/м²

Уточняйте информацию о цене и наличии

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 812 213-40-24

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении указан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Перезвоните мне

Офис работает с 10:00 до 19:00

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ЗАСТРОЙЩИКА

Engel Volkers Санкт-Петербург

ЦИАН. ИПОТЕКА

Один запрос в 8 банках

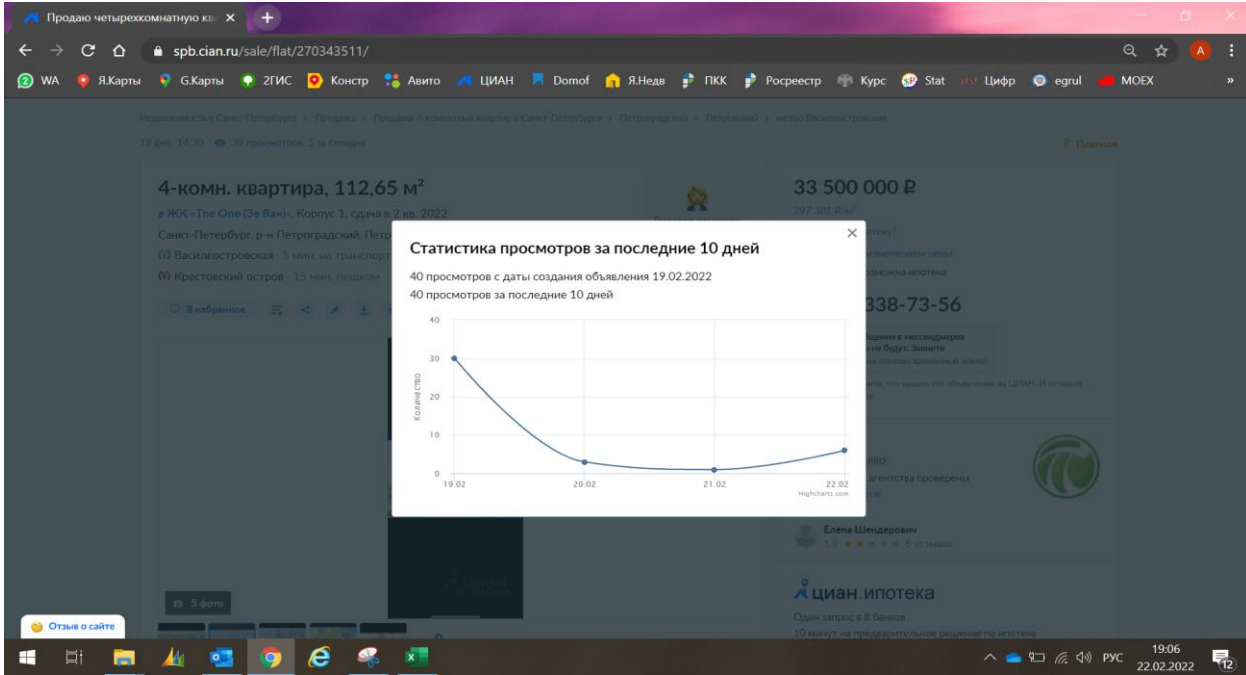
10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,72%

19:05 22.02.2022

Аналог №3

<https://spb.cian.ru/sale/flat/270343511/>



33 500 000 ₽
297 381 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Переуступка, возможна ипотека

+7 981 338-73-56

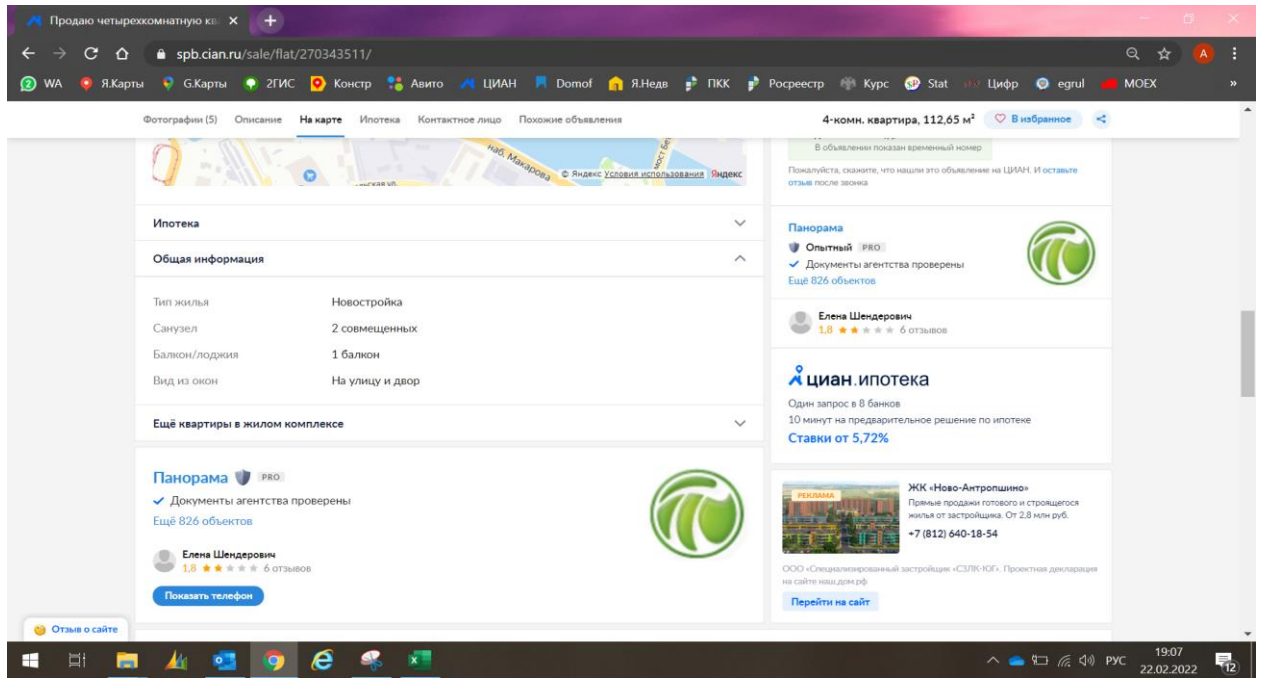
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста,кажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Панорама
Опытный PRO
Документы агентства проверены
Еще 826 объектов

Елена Шендерова
1,8 ★★★★★ 6 отзывов

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 8 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%



The screenshot shows a real estate listing on the website spb.cian.ru/sale/flat/270343511/. The listing is for a 4-room apartment in a new building, with a total area of 112.65 m². The apartment is located in a new building (Новостройка) and features 2 balconies and 1 loggia. The view from the windows is towards the street and courtyard. The listing is part of a complex of apartments in a residential complex. The agent is Elena Shenderovich, who has a rating of 1.8 stars and 6 reviews. The listing includes a panoramic view and a link to the agent's profile. The listing also includes a section for mortgage options, with a link to the agent's mortgage services. The listing is marked as 'Panorama' and 'PRO'. The listing is also marked as 'Документы агентства проверены' and 'Ещё 826 объектов'. The listing is also marked as 'Ещё квартиры в жилом комплексе'. The listing is also marked as 'ЖК «Ново-Антропшино»' and 'Первые продажи готового и строящегося жилья от застройщика. От 2.8 млн руб.'. The listing is also marked as 'ООО «Специализированный застройщик «СЗЛК-ЮГ»'. Проектная декларация на сайте застройщика.рф'. The listing is also marked as 'Перейти на сайт'.

Аналог №4

<https://familia.spb.ru/apartment-formats>

The screenshot shows a web browser window displaying the details of a 3-bedroom apartment. The page includes a title, contact information, a table of building details, a price, and a list of areas. The browser's address bar shows the URL 'familia.spb.ru/apartment-formats'. The Windows taskbar at the bottom indicates the date is 22.02.2022 and the time is 19:08.

3-КОМНАТНАЯ КВАРТИРА № 158 +7 (812) 331-50-00
landing@rsti.ru

Генплан квартала
Петровский проспект
р. Малая Нева

Планировка квартиры

Корпус	Секция	Этаж
1	C1.6	7

44 930 655 руб.

Площадь, м2: 131.97
Жилая, м2: 70.38
Кухня, м2: 31.09
Балкон, м2: 5.60

Копии материалов и распечаток, используемых для расчета стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода

Корректировка на торг

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2649-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2022>

Купить 2-комнатную квартиру x Скидки на торг, уторгование п... x

statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/...

WA Я.Карты G.Карты 2ГИС Констр Авито ЦИАН Domof Я.Нева ПКК Росреестр Курс Stat Цифр egrul MOEX

реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену реального предложения, то его квартира «зависает» без заявок со стороны потенциальных покупателей.

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2022

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statirel, проведенного за истекший квартал

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам*		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м	0,88	0,95	0,92	0,93	0,91	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изолированные;
- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

Примечание:
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости, скидка на торг, сроки ликвидности...

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- А-группа город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу, города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

14:30
18.02.2022

Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Нижний Новгород, 2020 г., под ред. Лейфера Л. А.

14.2. Значения скидок на торг на активном рынке

14.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 145

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,5%	5,6%	7,3%
2. Массовое жилье советской постройки	5,3%	4,7%	6,0%
3. Массовое современное жилье	4,7%	4,0%	5,3%
4. Жилье повышенной комфортности	5,3%	4,3%	6,4%

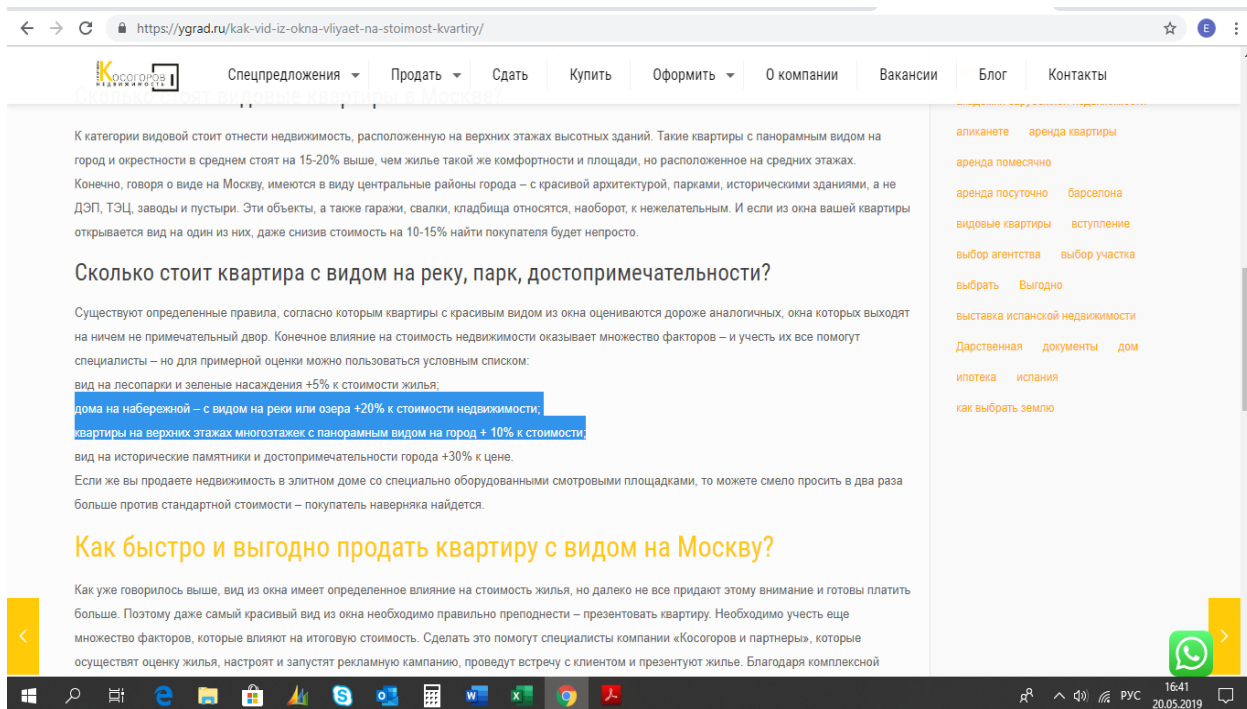
Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 146

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,5%	3,8%	9,1%
2. Массовое жилье советской постройки	5,3%	3,0%	7,7%
3. Массовое современное жилье	4,7%	2,5%	6,8%
4. Жилье повышенной комфортности	5,3%	2,7%	8,0%

Корректировка на видовые характеристики

<https://ygrad.ru/kak-vid-iz-okna-vliyaet-na-stoimost-kvartiry/>



The screenshot shows a webpage from 'ygrad.ru' with the following content:

Категории видовой стоит отнести недвижимость, расположенную на верхних этажах высотных зданий. Такие квартиры с панорамным видом на город и окрестности в среднем стоят на 15-20% выше, чем жилье такой же комфортности и площади, но расположенное на средних этажах. Конечно, говоря о виде на Москву, имеются в виду центральные районы города – с красивой архитектурой, парками, историческими зданиями, а не ДЭП, ТЭЦ, заводы и пустыри. Эти объекты, а также гаражи, свалки, кладбища относятся, наоборот, к нежелательным. И если из окна вашей квартиры открывается вид на один из них, даже снизив стоимость на 10-15% найти покупателя будет непросто.

Сколько стоит квартира с видом на реку, парк, достопримечательности?

Существуют определенные правила, согласно которым квартиры с красивым видом из окна оцениваются дороже аналогичных, окна которых выходят на ничем не примечательный двор. Конечно влияние на стоимость недвижимости оказывает множество факторов – и учесть их все помогут специалисты – но для примерной оценки можно пользоваться условным списком:

- вид на лесопарки и зеленые насаждения +5% к стоимости жилья;
- дома на набережной – с видом на реки или озера +20% к стоимости недвижимости;
- квартиры на верхних этажах многоэтажек с панорамным видом на город + 10% к стоимости;
- вид на исторические памятники и достопримечательности города +30% к цене.

Если же вы продаете недвижимость в элитном доме со специально оборудованными смотровыми площадками, то можете смело просить в два раза больше против стандартной стоимости – покупатель наверняка найдется.

Как быстро и выгодно продать квартиру с видом на Москву?

Как уже говорилось выше, вид из окна имеет определенное влияние на стоимость жилья, но далеко не все придают этому внимание и готовы платить больше. Поэтому даже самый красивый вид из окна необходимо правильно преподнести – презентовать квартиру. Необходимо учесть еще множество факторов, которые влияют на итоговую стоимость. Сделать это помогут специалисты компании «Косогоров и партнеры», которые осуществят оценку жилья, настройят и запустят рекламную кампанию, проведут встречу с клиентом и презентуют жилье. Благодаря комплексной

Navigation menu: Спецпредложения, Продать, Сдать, Купить, Оформить, О компании, Вакансии, Блог, Контакты

Right sidebar menu: аренда квартиры, аренда помесечно, аренда посуточно, барселона, видовые квартиры, вступление, выбор агентства, выбор участка, выбрать, Выгодно, выставка испанской недвижимости, Дарственная, документы, дом, ипотека, испания, как выбрать землю

System tray: 16:41, 20.05.2019

Рост цен на квартиры в течение периода строительства, % в квартал

<https://realty.ria.ru/20120924/398524677.html>

← → ↻ restate.ru/material/investicii-v-stroyku-nedostupny-no-zhelanny-146961.html ☆ E ⋮

Директор по оценке УК «Магистр» Инна Попова

Инна Попова Рост цен на квартиры в течение периода строительства составляет **в среднем около 3% в квартал**, что за весь период строительства составляет около 25%. Так в «Северной Долине» однокомнатная квартира в третьей очереди со сроком сдачи в конце этого года стоит 78 тыс. руб. за кв.м. В то же время в пятой очереди со сроком сдачи в III кв. 2014 года аналогичный объект стоит только 69 тыс. руб. за кв.м.

Однако есть и менее благополучные примеры - комплексы «Капитан» и «Водолей» в Курортном районе Петербурга. Там к моменту сдачи произошло существенное снижение цен по сравнению с первоначальными этапами строительства. Например, в комплексе «Водолей» по сравнению с 2007-2008 годами стоимость «квадрата» снизилась на 30%. На мой взгляд, выгоднее «вкладываться» в жилые комплексы эконом-класса на начальных этапах строительства, хотя тут риски, конечно, выше.

По сравнению с 2006-2007 гг., когда за двенадцать месяцев стоимость «метра» удваивалась, интерес к подобному рода вложениям сейчас снизился. Сейчас доля инвесторов на рынке составляет не более 10%.

Заместитель руководителя департамента оценки Института проблем предпринимательства Алексей Шаскольский

Алексей Шаскольский Для широкой публики другие инвестиционные инструменты, кроме вложений в жилую недвижимость, еще мало понятны и выглядят более рискованными. Вложение в строящееся жилье, если дом возводится в благополучном окружении, и стоимость квартир в нем растет с привлекательной динамикой, - возможность хотя бы частично решить жилищную проблему и сберечь деньги от инфляции. Важна и репутация застройщика, и понимание перспективного спроса - приобретается ли «жилье будущего» или «жилье вчерашнего дня». Неискусственность населения, раз в жизни

РЕКЛАМА
Улукovo Country Club
м. Внуково
Клубная инфраструктура: школа, спортивный комплекс, рестораны. Закрытая и благоустроенная территория. Парк и зона отдыха. Свободные планировки.
Сайт застройщика

РЕКЛАМА
Талисман на Водном
м. Водный стадион
Купить ONLINE
Последние видовые квартиры от Застройщика. Дом класса бизнес-лайт. Высокая степень готовности - монтаж фасада завершен. 3 минуты до метро (Алертменты от 6,8 млн). Ключи в 2021 году!
Спецпредложения

НАВЕРХ

12:56 07.10.2020

<https://realty.ria.ru/20120924/398524677.html>

← → ↻ realty.ria.ru/20120924/398524677.html ☆ E ⋮

НЕДВИЖИМОСТЬ

эксплуатацию. По мнению эксперта из ФСК "Лидер", полная готовность дома добавляет не меньше 10% к стоимости квадратного метра.

Средняя ценовая разница от начала строительства до сдачи дома в эксплуатацию составляет около 30%, указывают специалисты.

Впрочем, удачные объекты могут серьезно выбиваться из этой динамики. Например, группа компаний "Домостроитель" зафиксировала на своем объекте рост цен на 63% в период от нулевой стадии строительства до ввода дома в эксплуатацию.

"Средняя цена квадратного метра в доме на нулевой стадии составляла 63,15 тысячи рублей за квадратный метр, на уровне 4-5 этажей - 69,46 тысячи рублей, на уровне 9-11 этажей - 74,74 тысячи рублей, а на уровне 12-14 этажей - 74,3 тысячи рублей. В построенном доме с выполненной отделкой цена превысила 86 тысяч рублей, а когда дом был сдан государственной комиссии, составила 102,9 тысячи рублей", - рассказывает представитель группы "Домостроитель".

Вместе с тем, напоминают участники рынка, цена на квартиры может ежемесячно расти **примерно на 1-3%** не только в связи с повышением стадии готовности дома, но и в зависимости от рыночной конъюнктуры.

Новости партнеров lentainform

Покидая Данию. Куда направились трубы "Северного потока-2"

"Главные предатели Родины": Зюганов назвал поименно

Сколько женщин приходится на тысячу мужчин в РФ: печальные данные

Россияне в опасности: Сноуден предупредил жителей страны

Было ли платье Зеленской грубым нарушением церемонии

Лента новостей 10:22 В Москве в 2019 году появилось 10:12 Девелопер "Колди" построит

12:44 24.10.2019

Ограничение скидки на степень готовности

<https://realty.rbc.ru/news/5b3a2b729a79470098e3587e>

Разрешения на строительство домов, квартиры в которых продаются сейчас или будут выходить на рынок в ближайшие несколько месяцев, получены до 1 июля 2018 года, а значит, будут продаваться по старым правилам. Поэтому законодательные новеллы на уровень цен в них повлияют лишь в том случае, если уровень спроса окажется слишком высоким и будет быстро вымывать предложение, пояснила коммерческий директор ГК «А101» Анна Боим.

«Общерыночных повышений цен, связанных со вступлением в силу поправок к ФЗ-214, следует ждать не раньше конца года, — отметила эксперт. — К этому времени заметно вырастет объем предложения в проектах, строительство и продажа которых будет вестись по новым правилам. Однако механизм взаимодействия банков и девелоперов при строительстве жилья в рамках проектного финансирования пока не отработан. С полным же переходом на проектное финансирование с 1 июля 2019 года цены вырастут в среднем на 15%. В первую очередь, за счет полного ухода от продаж на ранних стадиях строительства с обычным для рынка дисконтом в 20–25%».

Различные по масштабам, регионам присутствия, применяемым бизнес-моделям девелоперы по-разному отреагируют на законодательные изменения, и в успешных проектах расценки.

iCity Новый бизнес-центр в Москва-Сити! Инвестируй в свой офис!
от 40 млн руб. MR Group

ш.Рогачевское, Останкино
Земельные участки от 1 до 39 га в 25 км от МКАД под склады и производство

<https://blog.domclick.ru/post/kogda-pokupat-kvartiru-v-novostroyke-na-etape-stroitelstva-ili-v-gotovom-dome>

Этап котлована. Дешевле на 20-30%

После оформления необходимых документов, застройщик начинает нулевую стадию строительства — этап котлована, на котором производится подготовка фундамента. На этом этапе уже можно приобрести квартиру в будущем доме. По статистике, на этапе котлована продается около 30% всех квартир.

Преимущества покупки квартиры в новостройке на этапе котлована

- ✓ Низкая цена — разница по сравнению с квартирой в уже сданном доме может достигать 20-30%, в зависимости от региона
- ✓ Широкий выбор площади и планировки будущего жилья — первым покупателям достаются самые удачные варианты
- ✓ Застройщик может предоставить вариант оплаты в рассрочку — как правило, без процентов

Недостатки покупки квартиры на стадии котлована

- ✗ Квартиру придется ждать несколько лет

<https://www.kommersant.ru/doc/4397777>

https://www.estatet.ru/news/press/novye_realii_za_polnyy_tsikl_stroyki_tseny_v_proekte_rastut_lish_do_20/

<https://moigk.ru/novosti/novosti-zastroyshchikov/34550/>

The screenshot shows the website 'МойЖК' with a navigation bar including 'Новостройки', 'Акции', 'Застройщики', 'Коттеджи', 'Сервисы', 'Ипотека', and 'Новости'. The main article is titled 'Рост цен на новостройки загоняет покупателей в котлован' (Rising prices on new developments drive buyers to courtyard houses). The article text discusses how the introduction of escrow accounts (эскроу-счетов) is affecting the market, leading to a decrease in discounts for buyers in courtyard houses (котлованы). It mentions that prices for these properties are increasing by 15-20%, which reduces the profit for investors. The article also notes that the average revenue for investors is expected to decrease by 15-20% due to the search for investment objects becoming more complicated. A photo of a construction site is included in the article.

<https://realty.rbc.ru/news/5d0208c79a79471c7a449306>

The screenshot shows the website 'realty.rbc.ru' with a navigation bar including 'Телеканал', 'Газета', 'Тренды', 'РБК+', 'Pro', 'Инвестиции', 'БТБ', 'Авто', 'Спорт', 'Недвижимость', 'Стиль', and 'Экономика образования'. The main article is titled '«С одной стороны, инвестиции станут менее рискованными ввиду введения эскроу-счетов. С другой стороны, как ожидается, застройщики для жилья на котловане будут делать меньший дисконт в ценах, в результате чего прирост цен за период строительства жилых проектов несколько снизится, составив в итоге 15–20%, что отразится на снижении прибыли для инвесторов»' (On the one hand, investments will become less risky due to the introduction of escrow accounts. On the other hand, as expected, developers for housing in courtyard houses will offer smaller discounts on prices, as a result of which the price increase for the period of construction of residential projects will be somewhat reduced, amounting to 15–20%, which will reflect in a decrease in profit for investors). The article text discusses the impact of escrow accounts on the market, noting that investors will need to be more careful in choosing future housing, and that the average revenue for investors is expected to decrease by 15-20%. It also mentions that the search for investment objects will become more complicated. A photo of a modern skyscraper is included in the article.

Корректировка на этаж расположения

<https://www.realestate.ru/useful/kak-menyaetsya-cena-zhilija-v-zavisimosti-ot-etazha-68/>

Соответственно, такая недвижимость и стоит дороже.

К примеру, в жилом комплексе «Подсолнухи» Миниполиса Строгинский однокомнатная квартира площадью 39 кв. м на 3 этаже стоит 5,68 млн руб., а на 15 этаже аналогичная квартира предлагается к продаже по цене 5,87 млн руб., то есть на 3,3 % дороже. Еще более ощутима разница в цене из-за этажности квартир в жилом комплексе «Альбатрос». Двухкомнатная квартира площадью 60,9 кв. м на 5-м этаже стоит 9,13 млн руб., а на 22-м этаже - 9,77 млн руб., что на 7% дороже.

В сегменте более дорогого жилья разница между ценами на первые и последние этажи может достигать 20 - 70%, в зависимости от видовых характеристик. Например, в ЖК Barkli Virgin House квартиры на 3-5 этаже стоят 34-36 тысяч долларов за кв. м, а пентхаусы на 7 этаже - уже 60 тысяч долларов за кв. м. По данным компании «Дон-Строй-Инвест», значительное число клиентов принципиально стремится жить «чем выше, тем лучше», и чем выше класс дома, тем больше таких покупателей. «Такие квартиры стоят действительно дороже», - соглашается и руководитель управления маркетинга и развития ГК «КОНТИ» Сергей Мигунов. Однако, по его словам, после кризиса, когда вопрос престижности ушел на второй план, и на первом месте оказалась цена, поэтому стоимость квартир на последних этажах была скорректирована, и сравнилась в некоторых случаях с ценой квартир на средних этажах.

«Стоимость квадратного метра растет по мере роста этажа. Не думаю, что в такой же пропорции увеличиваются потребительские свойства самой квартиры как товара, ведь взгляды на проживание на высоких этажах могут быть диаметрально противоположными. Есть масса людей, которые хотели бы жить не выше третьего или четвертого этажа, но если и выше, то именно строгими условиями», - говорит

Корректировка на общую площадь

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrekcirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/237-korrekcirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2658-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrekcirovki-na-01-01-2022-goda>

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 17.01.2022 г.)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.
Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.
Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^p$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. квартиры, ден. ед./кв. м.,
S – общая площадь квартиры, кв. м.,
b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
p – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

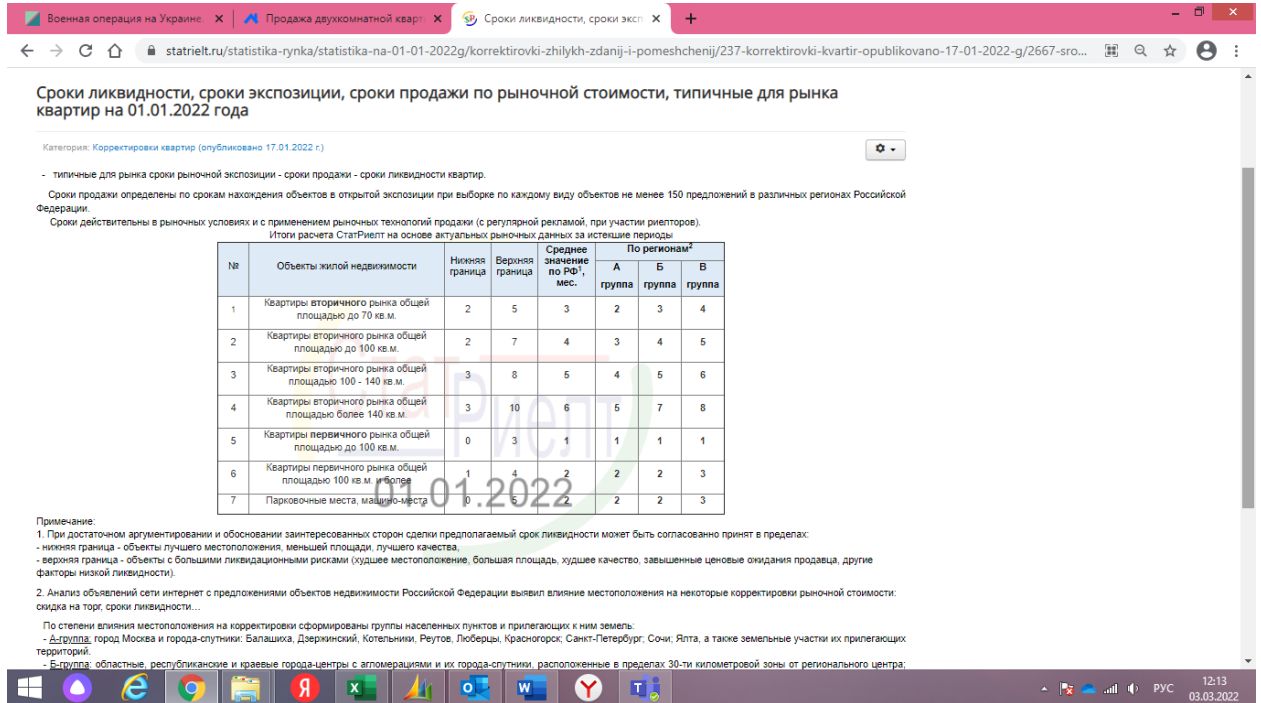
В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв. м. от общей площади ($R^2=0,626$) выявило коэффициент торможения $p = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^{-0,11}$$

Характеристика параметра (соотношение S_0/S_a)		Корректировка к цене аналога (K_s)
от	до	
0,58	0,63	1,06
0,65	0,70	1,04
0,70	0,75	1,04
0,75	0,80	1,03
0,80	0,85	1,02
0,85	0,90	1,01
0,90	0,95	1,01
0,95	1,00	1,00

Срок экспозиции

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2667-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-01-2022-goda>



Военная операция на Украине | Продажа двухкомнатной кварт... | Сроки ликвидности, сроки эксп...

← → ↻ 🏠 statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2667-sro...

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.01.2022 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 17.01.2022 г.)

- типичные для рынка сроки рыночной экспозиции - сроки продажи - сроки ликвидности квартир.
Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов не менее 150 предложений в различных регионах Российской Федерации.
Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	5	3	2	3	4
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	7	4	3	4	5
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	3	8	5	4	5	6
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	3	10	6	5	7	8
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0	3	1	1	1	1
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	1	4	2	2	2	3
7	Парковочные места, машино-места	0	5	2	2	2	3

Примечание:
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки предполагаемый срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
- нижней граница - объекты лучшего местоположения, меньшей площади, лучшего качества,
- верхней граница - объекты с большими ликвидационными рисками (худшее местоположение, большая площадь, худшее качество, завышенные ценовые ожидания продавца, другие факторы низкой ликвидности).
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: описка на торг, сроки ликвидности...
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- В группах: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург; Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В группах: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра;

12:13
03.03.2022

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт

ОГРН 1165200050510 от 24.02.2016 года, ИНН 5260422839, КПП 526001001
Адрес: 603000 г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 77/19, оф. 25, Сайт: <http://statrielt.ru/>, E-mail: statrielt@nn.ru
расч.счет № 40703810642000000062, Дополнительный офис № 90420610 ПАО «Сбербанк России» РФ 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 1, корп. счет № 301018109000000000603 в Волго-Вятском ГУ Банка России, БИК 042202603-8-930-700-88-23

№ 29 от 03.11.2021 года

Генеральному директору АО "НЭО Центр"
Плотниковой В. В.

ИНН/КПП: 7706793139/770601001
Почтовый адрес: 119435, г. Москва, Большой Саввинский
пер., д. 12, стр. 8
E-mail: v.plotnikova@neoconsult.ru

На Ваш запрос сообщаем:

Организация АО "НЭО Центр" является подписчиком интернет-сервиса «Статистика рынка» сайта www.statrielt.ru.

Информация, представленная в разделе «Статистика рынка» сайта www.statrielt.ru, в том числе корректировки и другие данные статистики, основана на значительном объеме опубликованных на открытых интернет-площадках объявлений о продаже и о покупке конкретных объектов недвижимости всех регионов Российской Федерации, опубликованных за истекший квартал года на сайтах: www.avito.ru/, <https://realty.yandex.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, [Statrielt](http://Statrielt.ru), <http://realty.dmir.ru/>, <http://zdanie.info>, <http://www.rosrealt.ru/>. Значения индексов, коэффициентов, поправок и корректировок рассчитаны методами математической статистики на основе анализа и сопоставления рыночных цен предложений всей совокупности предлагаемых к продаже и в аренду объектов по соответствующим сегментам рынка баз объявлений недвижимости. Полученная таким образом и опубликованная на сайте www.statrielt.ru статистическая рыночная информация публична, открыта неограниченному кругу подписчиков и используется ими в практической профессиональной деятельности, так как отражает реальный рынок недвижимости России с учетом изменяющихся рыночных факторов ценообразования.

Наши специалисты и участники Ассоциации, осуществляющие сбор, анализ и обработку рыночных данных, независимы от заказчиков оценки и не заинтересованы ни в завышенных, ни в заниженных показателях, поскольку итоговая статистическая информация используется в равной мере всеми нашими пользователями: покупателями, продавцами, риелторами, а также специалистами и экспертами в различных областях исследований, в том числе, специалистами БТИ и кадастровых госучреждений всех регионов Российской Федерации.

С уважением,
Исполнительный директор




Р. Д. Чирков