

Управленческое консультирование	Инжиниринг	<b>Оценка и финансовое консультирование</b>	Привлечение финансирования	Юридическое и налоговое сопровождение
---------------------------------	------------	---	----------------------------	---------------------------------------

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-0791/18-20 ОТ 01.03.2023 Г.

## **ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (КВАРТИР), РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПР. ПЕТРОВСКИЙ, Д. 11, КОРП. 2, СТР. 1 И Д. 11, КОРП. 3, 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](http://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

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>4</b>
1.1. Основные факты и выводы .....	4
1.2. Задание на оценку .....	8
1.3. Сведения об оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	11
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	12
<b>РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>13</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>15</b>
3.1. Общие сведения об объекте оценки.....	15
3.2. Местоположение объекта оценки.....	21
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	25
3.4. Классификация недвижимого имущества .....	32
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы .....	33
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки.....	34
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества .....	35
<b>РАЗДЕЛ 4. КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ.....</b>	<b>37</b>
4.1. Внешняя конкурентная среда.....	37
4.2. Внутренняя конкурентная среда.....	37
4.3. Преимущества и недостатки анализируемого ЖК "Нева Хаус" .....	40
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..</b>	<b>41</b>
<b>РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>43</b>
6.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации .....	43
6.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	44
6.3. Анализ рынка инвестиций по итогам 2022 г. ....	47
6.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки .....	53
6.5. Анализ изменения цен на новостройки в зависимости от этапа строительства объекта .....	54
6.6. Анализ условий договора участия в долевом строительстве .....	57
6.7. Анализ рынка жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга по итогам 2022 г.....	58
<b>РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>67</b>
7.1. Основные положения и терминология .....	67
7.2. Классификация основных средств .....	69
7.3. Методология определения срока полезной службы имущества .....	72
7.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств .....	72
7.5. Этапы проведения оценки.....	75
7.6. Характеристика подходов к оценке .....	75
7.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	82
<b>РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>84</b>

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода .....	84
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода .....	85
8.3. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки .....	110
<b>РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>115</b>
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	115
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объектов оценки .....	115
<b>РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>116</b>
<b>РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>117</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ</b>	

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основные факты и выводы

<p><b>Объект оценки, включая права на объект оценки:</b></p> <p><b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b></p> <p><b>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b></p> <p><b>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки</b></p>	<p>Жилые помещения (квартиры) в количестве 29 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1, в т.ч:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>по строительному адресу - г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К, корпус 1 – 6 шт.,</li> <li>по строительному адресу - г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К, корпус 2 – 6 шт.,</li> <li>по строительному адресу - г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К, корпус 3 – 17 шт.</li> </ul> <p>Жилые помещения (квартиры) в количестве 10 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1.</p> <p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, приведен в Приложении №1 к Заданию №20 на оценку от 09.02.2023 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 Табл. 1.1, Табл. 1.2).</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>Права на объект оценки: Имущественные права 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 №20 на оценку от 09.02.2023 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 3.1.</p> <p>Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление</p>
<p><b>Основание для оказания услуг Исполнителем</b></p>	<p>Задание на оценку №20 от 09.02.2023 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><b>Дата составления Отчета</b></p>	<p>01.03.2023 г.</p>
<p><b>Порядковый номер Отчета</b></p>	<p>ОКНИП-ТС-0791/18-20</p>
<p><b>Результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)</b></p>	<p>Не применялся</p>
<p><b>Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)</b></p>	<p>1 529 810 000 (Один миллиард пятьсот двадцать девять миллионов восемьсот десять тысяч) руб.</p>
<p><b>Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)</b></p>	<p>Не применялся</p>
<p><b>Итоговая справедливая стоимость объекта оценки<sup>1</sup> (жилые помещения НДС не облагаются)</b></p>	<p><b>1 529 810 000 (Один миллиард пятьсот двадцать девять миллионов восемьсот десять тысяч) руб.</b></p>

<sup>1</sup> Пообъектное распределение итоговой справедливой стоимости представлено в Табл. 1.1, Табл. 1.2 Отчета

---

**Ограничения и пределы применения  
полученной итоговой стоимости**

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 учета имущества закрытого паевого инвестиционного фонда, составления отчетности и принятия управленческих решений. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

---

**Таблица 1.1. Итоговая справедливая стоимость жилых помещений (квартир), расположенных по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1**

№ п/п	Строительный № квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во 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, (жилые помещения НДС не облагаются)
<b>Жилые помещения (квартиры), расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (строительный адрес - Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1)</b>										
1	91	3	1	2	78,11	78,4	78,11	78,4	24148/1217-ПБ3-ТКБ	17 060 000
2	10	105	3	3	120,62	120,7	120,62	120,7	24153/1217-ПБ3-ТКБ	27 912 000
3	68	53	3	4	180,51	180,7	179,19	179,3	24154/1217-ПБ3-ТКБ	47 967 000
4	47	82	4	3	157,74	157,4	157,74	157,4	24161/1217-ПБ3-ТКБ	44 566 000
5	122	30	7	3	143,63	143,6	142,32	142,3	24179/1217-ПБ3-ТКБ	43 085 000
6	32	129	9	5	237,45	238,0	227,87	228,7	24181/1217-ПБ3-ТКБ	73 229 000
<b>Жилые помещения (квартиры), расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (строительный адрес - Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 2):</b>										
7	15	132	1	5	205,44	205,6	205,44	205,6	24364/1217-ПБ4-ТКБ	48 366 000
8	3	148	2	4	211,19	211,5	211,19	211,5	24372/1217-ПБ4-ТКБ	48 024 000
9	5	150	3	4	211,01	211,5	211,01	211,5	24361/1217-ПБ4-ТКБ	50 581 000
10	22	137	4	4	210,10	210,3	210,10	210,3	24362/1217-ПБ4-ТКБ	52 870 000
11	10	153	5	4	157,34	157,6	155,36	155,6	24375/1217-ПБ4-ТКБ	46 764 000
12	11	156	6	4	207,99	208	206,01	206,0	24363/1217-ПБ4-ТКБ	57 395 000
<b>Жилые помещения (квартиры), расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (строительный адрес - Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3):</b>										
13	1	281	1	2	72,27	72,5	72,27	72,5	24379/1217-ПБ5-ТКБ	15 913 000
14	2	280	1	4	171,59	171,6	171,59	171,6	24381/1217-ПБ5-ТКБ	37 747 000
15	64	225	1	1	51,66	51,7	51,66	51,7	24383/1217-ПБ5-ТКБ	12 429 000
16	38	257	2	4	159,02	159,4	159,02	159,4	24385/1217-ПБ5-ТКБ	40 732 000
17	11	286	3	4	178,29	178,6	178,29	178,6	24386/1217-ПБ5-ТКБ	47 471 000
18	44	258	3	3	125,82	125,8	125,82	125,8	24389/1217-ПБ5-ТКБ	28 959 000
19	13	292	4	2	76,93	76,8	76,93	76,8	24380/1217-ПБ5-ТКБ	19 576 000
20	46	262	4	4	199,89	200,9	199,89	200,9	24382/1217-ПБ5-ТКБ	50 762 000
21	114	183	4	2	97,82	97,9	97,82	97,9	24395/1217-ПБ5-ТКБ	26 727 000
22	18	295	5	4	174,31	174,3	173,03	173,0	24397/1217-ПБ5-ТКБ	46 887 000
23	79	239	6	3	108,94	109	107,42	107,5	24403/1217-ПБ5-ТКБ	29 357 000

№ п/п	Строительный № квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во 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, (жилые помещения НДС не облагаются)
24	125	188	6	3	155,71	156,3	153,37	153,9	24407/1217-ПБ5-ТКБ	44 506 000
25	26	303	7	4	174,04	174,1	172,76	172,8	24408/1217-ПБ5-ТКБ	53 465 000
26	80	244	7	3	92,41	92,2	91,04	90,8	24410/1217-ПБ5-ТКБ	29 045 000
27	103	216	7	3	93,29	93,0	91,98	91,7	24412/1217-ПБ5-ТКБ	29 269 000
28	31	306	8	4	174,72	174,7	173,23	173,2	24405/1217-ПБ5-ТКБ	58 315 000
29	88	248	9	3	108,51	108,9	106,99	107,3	24398/1217-ПБ5-ТКБ	33 197 000

Источник: расчеты Исполнителя

**Таблица 1.2. Итоговая справедливая стоимость жилых помещений (квартир), расположенных по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1**

№ п/п	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Общая неприведенная площадь (ПИБ), кв. м	Выписка ЕГРН	Номер договора долевого участия	Справедливая стоимость, руб, (жилые помещения НДС не облагаются)
1	78:07:0003189:644	140	3	4	184,20	184,2	От 04.05.2022 г.	23973/1217-ПБ1-ТКБ	44 727 000
2	78:07:0003189:819	70	5	4	155,60	154,2	От 04.05.2022 г.	23991/1217-ПБ1-ТКБ	38 530 000
3	78:07:0003189:606	106	7	4	140,10	136,9	От 04.05.2022 г.	24000/1217-ПБ1-ТКБ	42 149 000
4	78:07:0003189:632	129	8	3	143,50	140,2	От 04.05.2022 г.	24003/1217-ПБ1-ТКБ	44 869 000
5	78:07:0003189:777	32	8	3	111,90	108,6	От 04.05.2022 г.	24004/1217-ПБ1-ТКБ	37 593 000
6	78:07:0003189:633	130	9	3	111,90	110,2	От 04.05.2022 г.	24005/1217-ПБ1-ТКБ	37 410 000
7	78:07:0003189:680	173	2	3	121,60	121,6	От 04.05.2022 г.	24105/1217-ПБ2-ТКБ	29 344 000
8	78:07:0003189:682	175	2	2	87,40	86,2	От 04.05.2022 г.	24107/1217-ПБ2-ТКБ	21 834 000
9	78:07:0003189:688	180	3	3	121,10	121,1	От 04.05.2022 г.	24109/1217-ПБ2-ТКБ	33 593 000
10	78:07:0003189:721	209	8	3	117,60	116,2	От 04.05.2022 г.	24115/1217-ПБ2-ТКБ	37 585 000

Источник: расчеты Исполнителя

## 1.2. Задание на оценку

<p><b>Объект оценки, включая права на объект оценки</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b></li> <li>• <b>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b></li> <li>• <b>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки</b></li> </ul>	<p>Жилые помещения (квартиры) в количестве 29 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1, в т.ч:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• по строительному адресу - г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К, корпус 1 – 6 шт.,</li> <li>• по строительному адресу - г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К, корпус 2 – 6 шт.,</li> <li>• по строительному адресу - г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К, корпус 3 – 17 шт.</li> </ul> <p>Жилые помещения (квартиры) в количестве 10 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1.</p> <p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, приведен в Приложении №1 к Заданию №20 на оценку от 09.02.2023 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 Табл. 1.1, Табл. 1.2).</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>Права на объект оценки: Имущественные права 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 №20 на оценку от 09.02.2023 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 3.1.</p> <p>Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление</p>
<p><b>Цель оценки</b></p>	<p>Определение справедливой стоимости объекта оценки 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 №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 №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 №40940), с учетом требований Указания Банка России 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" для составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также для определения цены при приобретении, отчуждении объекта оценки любым способом, в том числе и путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда.</p>



<b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке</b>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
<b>Вид стоимости</b>	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" <sup>2</sup> . Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки
<b>Предпосылки стоимости</b>	Предпосылки стоимости: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки;</li> <li>2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>3. дата оценки – 01.03.2023 г.;</li> <li>4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</li> <li>5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ol>
<b>Основания для установления предпосылок стоимости</b>	Вид стоимости "справедливая" подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", с учетом требований Указания Банка России 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").
<b>Дата оценки</b>	01.03.2023 г.
<b>Специальные допущения</b>	Отсутствуют
<b>Иные существенные допущения</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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".</li> <li>2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.</li> <li>3. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты.</li> <li>4. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.</li> </ol>

<sup>2</sup> В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 N 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ..." установлено, что "Настоящий стандарт определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки".

	<p>5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p> <p>6. Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам.</p> <p>7. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость.</p> <p>8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</p> <p>9. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов.</p> <p>10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.</p>
<b>Ограничения оценки</b>	<p>1. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный в настоящем Задании, не является учредителем, участником, собственником, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>2. Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщика, указанного в настоящем Задании, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков.</p> <p>3. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщика, указанного в настоящем Задании, составляет не менее трех лет.</p>
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, не ограничивается.
<b>Указание на форму составления отчета об оценке</b>	Письменный документ на бумажном носителе, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 6 настоящего Задания на оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации.
<b>Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку</b>	Отсутствует
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)</b>	Не требуется
<b>Границы интервала, в которых может находиться стоимость</b>	Определять не требуется
<b>Формы представления итоговой стоимости</b>	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации
<b>Срок проведения оценки</b>	Не позднее 01.03.2023 г. при условии: а) предоставление Заказчиком информации и/или документов, необходимых для оказания Услуг, указанной в п. 1.5 Задания №20 от 09.02.2023 г. к Договору на

оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г. на оценку в срок до 20.02.2023 г.;

б) выплата денежных средств в размере, указанном в п. 1.4.1 Задания №20 на оценку в срок до 20.02.2023 г.;

в) осмотра Объекта оценки в срок до 20.02.2023 г. (при необходимости).

### 1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

<b>Исполнитель</b>	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г.), ИНН 7706793139, КПП 770601001
<b>Почтовый адрес Исполнителя</b>	123242, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, Новинский бульвар, дом 31, 4 этаж, помещение I, комнаты №№1,2,3
<b>Место нахождения Исполнителя</b>	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
<b>Контактная информация Исполнителя</b>	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
<b>Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков</b>	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.
<b>Сведения об обязательном и добровольном страховании ответственности Исполнителя</b>	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/500020/22 от 30.11.2022 г. Срок действия полиса: с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма по страховым случаям 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб.
<b>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"</b>	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"
<b>Оценщик</b>	Окунев Сергей Сергеевич (СНИЛС 132-597-570 78, ИНН 504013895871)
<b>Контактная информация оценщика</b>	+7 (495) 739-39-77, info@neoconsult.ru, s.okunev@neoconsult.ru
<b>Место нахождения Оценщика</b>	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
<b>Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, включен в реестр оценщиков от 08.02.2019 г. за регистрационным номером №3956
<b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000001/21-01 от 13.12.2021 г. Срок действия полиса: с 21.01.2021 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма по всем страховым случаям: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
<b>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний</b>	Диплом о высшем образовании с отличием, Государственный университет управления, ВСА 1023169, рег. №НМ-3071, 2010 г., квалификация "Менеджер" по специальности "Менеджмент организации"; Удостоверение о повышении квалификации, НОУ ДПО "Институт профессионального образования", №772406518210, рег. №000739/2018 от 05.10.2018 г., программа "Оценка стоимости недвижимости и земли"
<b>Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №031660-1 от 15.11.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости"
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	14 лет

<b>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком</b>	Трудовой договор между Окуновым С. С. и АО "НЭО Центр" №92/10 от 01.11.2010 г.
<b>Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку</b>	На дату составления отчета об оценке в отношении Окунова Сергея Сергеевича со стороны Ассоциации "Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО)" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.  Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 14 лет
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах</b>	Крестина Е. А. — подрядчик, действующий по договору оказания услуг №Пс00886СУБ от 01.04.2017 г., привлекалась на подрядные работы по осмотру части объекта оценки
<b>Заказчик</b>	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)
<b>Место нахождения Заказчика</b>	Место нахождения: Российская Федерация, 191119, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 69–71, лит. А

## 1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

<b>Применяемые стандарты оценки</b>	Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" от 14.04.2022 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 Саморегулируемой межрегиональной ассоциацией оценщиков ("СМАО")	

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

**Партнер,  
Департамент финансового  
консультирования и оценки**



**С. С. Окунев**

**А. Ф. Матвеева**

## 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. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.

10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. По состоянию на дату оценки на жилые помещения (квартиры) в количестве 29 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1, выписки из ЕГРН не оформлены, поскольку жилой дом относительно недавно введен в эксплуатацию.
15. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости выбранного базового помещения, по одному объекту аналогу превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемого объекта ограничен в силу общей площади, удаленности от метро, этажа расположения, видовых характеристик. Ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО I-VI, №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.
16. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

## РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Задаанием на оценку №20 от 09.02.2023 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 (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" и АО "НЭО Центр" объектом оценки являются:

1. Жилые помещения (квартиры) в количестве 29 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1, в т.ч.:
  - по строительному адресу - г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К, корпус 1 – 6 шт.,
  - по строительному адресу - г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К, корпус 2 – 6 шт.,
  - по строительному адресу - г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К, корпус 3 – 17 шт.
2. Жилые помещения (квартиры) в количестве 10 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1.

Общие сведения об оцениваемых квартирах в таблицах ниже (Таблица 3.2).

Общие сведения о земельных участках, на которых расположены дома ЖК "Нева Хаус" с находящимися в них жилыми помещениями (квартирами), входящими в состав объекта оценки, представлены в таблице ниже (Таблица 3.1).

**Примечание.** Оцениваемые квартиры по адресу: Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1, расположены в трех домах, которые имеют единый адрес. Оцениваемые квартиры по адресу: Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1, расположены в двух домах, которые имеют единый адрес.

**Таблица 3.1. Общие сведения о земельных участках, на которых расположены дома ЖК "Нева Хаус"**

Наименование показателя	Значение	Значение
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9 <sup>3</sup>	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А
	Петроградский район	Петроградский район
	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"
Удаленность от метро	Более 15 мин. пешком до метро	Более 15 мин. пешком до метро
Площадь земельного участка, кв. м	26 524	10 282
Площадь земельного участка, сот	265,24	102,82
Площадь земельного участка, га	2,6524	1,0282
Общее описание объекта	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для многоэтажной жилой застройки, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для многоэтажной жилой застройки, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

<sup>3</sup> На момент получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию - земельный участок с кадастровым номером 78:07:0003189:43, адрес: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, общая площадь 26 717 кв. м

Наименование показателя	Значение	Значение
Вид разрешенного использования	Для многоквартирной застройки	Для многоквартирной застройки
Кадастровый номер	78:07:0003189:889	78:07:0003189:1
Кадастровая стоимость, руб.	1 203 822 017,15	574 000 411,88
Кадастровая стоимость, руб./сот	4 538 614,15	5 582 574,49
Объекты капитального строительства, расположенные в границах земельного участка	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой, кадастровый номер 78:07:0003189:891, адрес: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной стоянкой, кадастровый номер 78:07:0003189:597, адрес: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1
Границы участка ( <a href="https://pkk5.rosreestr.ru">https://pkk5.rosreestr.ru</a> )		

Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>



**Таблица 3.2. Общие сведения об оцениваемых квартирах, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1**

№ п/п	Местоположение	Строительный адрес	Строительный № квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (по ДДУ), кв. м	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Номер договора долевого участия	Видовые характеристики
1	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	91	3	1	2	78,11	78,4	24148/1217-ПБ3-ТКБ	Вид на соседний корпус
2	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	10	105	3	3	120,62	120,7	24153/1217-ПБ3-ТКБ	Вид на соседний корпус
3	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	68	53	3	4	180,51	180,7	24154/1217-ПБ3-ТКБ	Вид на реку
4	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	47	82	4	3	157,74	157,4	24161/1217-ПБ3-ТКБ	Вид на реку
5	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	122	30	7	3	143,63	143,6	24179/1217-ПБ3-ТКБ	Вид на город
6	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	32	129	9	5	237,45	238,00	24181/1217-ПБ3-ТКБ	Вид на город
7	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 2	15	132	1	5	205,44	205,6	24364/1217-ПБ4-ТКБ	Вид на реку
8	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 2	3	148	2	4	211,19	211,5	24372/1217-ПБ4-ТКБ	Вид на реку, вид на соседний корпус
9	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 2	5	150	3	4	211,01	211,5	24361/1217-ПБ4-ТКБ	Вид на реку, вид на соседний корпус
10	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 2	22	137	4	4	210,1	210,3	24362/1217-ПБ4-ТКБ	Вид на реку, вид на соседний корпус

№ п/п	Местоположение	Строительный адрес	Строительный № квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (по ДДУ), кв. м	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Номер договора долевого участия	Видовые характеристики
11	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 2	10	153	5	4	157,34	157,6	24375/1217-ПБ4-ТКБ	Вид на реку
12	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 2	11	156	6	4	207,99	208,0	24363/1217-ПБ4-ТКБ	Вид на реку, вид на соседний корпус
13	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	1	281	1	2	72,27	72,5	24379/1217-ПБ5-ТКБ	Вид на соседний корпус
14	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	2	280	1	4	171,59	171,6	24381/1217-ПБ5-ТКБ	Вид на реку, вид на соседний корпус
15	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	64	225	1	1	51,66	51,7	24383/1217-ПБ5-ТКБ	Вид на соседний корпус
16	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	38	257	2	4	159,02	159,4	24385/1217-ПБ5-ТКБ	Вид на реку
17	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	11	286	3	4	178,29	178,6	24386/1217-ПБ5-ТКБ	Вид на реку
18	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	44	258	3	3	125,82	125,8	24389/1217-ПБ5-ТКБ	Вид на соседний корпус
19	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	13	292	4	2	76,93	76,8	24380/1217-ПБ5-ТКБ	Вид на соседний корпус
20	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	46	262	4	4	199,89	200,9	24382/1217-ПБ5-ТКБ	Вид на реку, вид на соседний корпус
21	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	114	183	4	2	97,82	97,9	24395/1217-ПБ5-ТКБ	Вид на город

№ п/п	Местоположение	Строительный адрес	Строительный № квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (по ДДУ), кв. м	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Номер договора долевого участия	Видовые характеристики
22	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	18	295	5	4	174,31	174,3	24397/1217-ПБ5-ТКБ	Вид на реку, вид на соседний корпус
23	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	79	239	6	3	108,94	109,0	24403/1217-ПБ5-ТКБ	Вид на соседний корпус
24	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	125	188	6	3	155,71	156,3	24407/1217-ПБ5-ТКБ	Вид на город
25	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	26	303	7	4	174,04	174,1	24408/1217-ПБ5-ТКБ	Вид на реку, вид на город
26	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	80	244	7	3	92,41	92,2	24410/1217-ПБ5-ТКБ	Вид на город
27	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	103	216	7	3	93,29	93,0	24412/1217-ПБ5-ТКБ	Вид на город
28	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	31	306	8	4	174,72	174,7	24405/1217-ПБ5-ТКБ	Вид на реку
29	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	88	248	9	3	108,51	108,9	24398/1217-ПБ5-ТКБ	Вид на соседний корпус
<b>Итого</b>							<b>4 336,35</b>	<b>4 341,0</b>		

Источник: данные Заказчика

**Таблица 3.3. Общие сведения об оцениваемых квартирах, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1**

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Выписка из ЕГРН	Номер договора долевого участия	№ квартиры (по ПИБ)	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Этаж	Видовые характеристики
1	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:644	Выписка из ЕГРН б/н от 04.05.2022 г.	23973/1217-ПБ1-ТКБ	140	1	4	184,20	3	Вид на город
2	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:819	Выписка из ЕГРН б/н от 04.05.2022 г.	23991/1217-ПБ1-ТКБ	70	4	4	154,20	5	Вид на соседний корпус
3	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:606	Выписка из ЕГРН б/н от 04.05.2022 г.	24000/1217-ПБ1-ТКБ	106	3	4	136,90	7	Вид на город
4	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:632	Выписка из ЕГРН б/н от 04.05.2022 г.	24003/1217-ПБ1-ТКБ	129	2	3	140,20	8	Вид на город
5	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:777	Выписка из ЕГРН б/н от 04.05.2022 г.	24004/1217-ПБ1-ТКБ	32	6	3	108,60	8	Вид на реку, вид на город
6	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:633	Выписка из ЕГРН б/н от 04.05.2022 г.	24005/1217-ПБ1-ТКБ	130	2	3	110,20	9	Вид на город
7	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:680	Выписка из ЕГРН б/н от 04.05.2022 г.	24105/1217-ПБ2-ТКБ	173	1	3	121,60	2	Вид на город
8	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:682	Выписка из ЕГРН б/н от 04.05.2022 г.	24107/1217-ПБ2-ТКБ	175	1	2	86,20	2	Вид на город
9	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:688	Выписка из ЕГРН б/н от 04.05.2022 г.	24109/1217-ПБ2-ТКБ	180	1	3	121,10	3	Вид на реку
10	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:721	Выписка из ЕГРН б/н от 04.05.2022 г.	24115/1217-ПБ2-ТКБ	209	1	3	116,20	8	Вид на город
<b>Итого</b>								<b>1 279,40</b>		

Источник: данные Заказчика

## 3.2. Местоположение объекта оценки

Оцениваемые жилые помещения (квартиры) расположены в многоквартирных домах по адресу:

- г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1;
- г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1.

Далее приведены характеристики города, в котором расположены оцениваемые объекты.

### Краткая характеристика г. Санкт-Петербург<sup>4</sup>

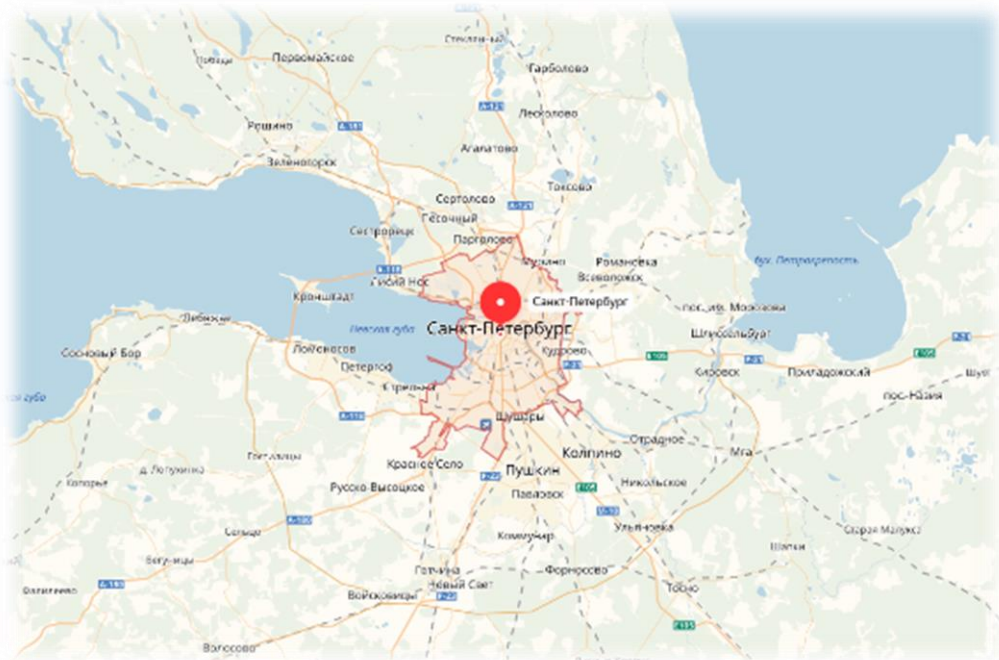
Санкт-Петербург – второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа и Ленинградской области.

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: 5 377 503 (2022 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



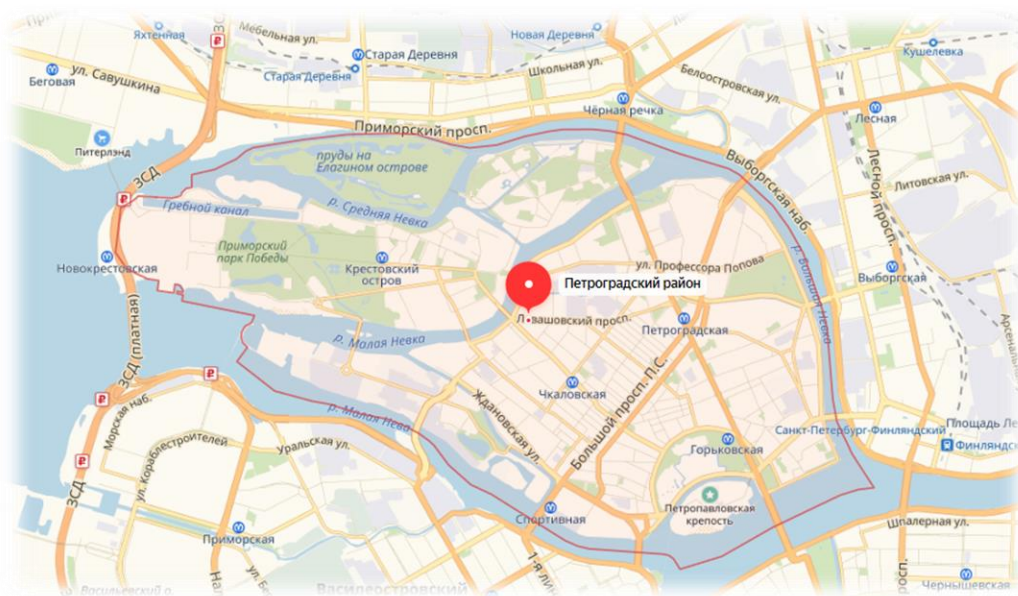
Источник: <https://maps.yandex.ru>

<sup>4</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/Санкт-Петербург>

### Краткая характеристика Петроградского района<sup>5</sup>

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 на 1 января 2022 г. составляет 124 134 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); отделившимся 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.

<sup>5</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Петроградский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Петроградский_район), [https://www.spb-guide.ru/page\\_478.htm](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 паркеры 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.

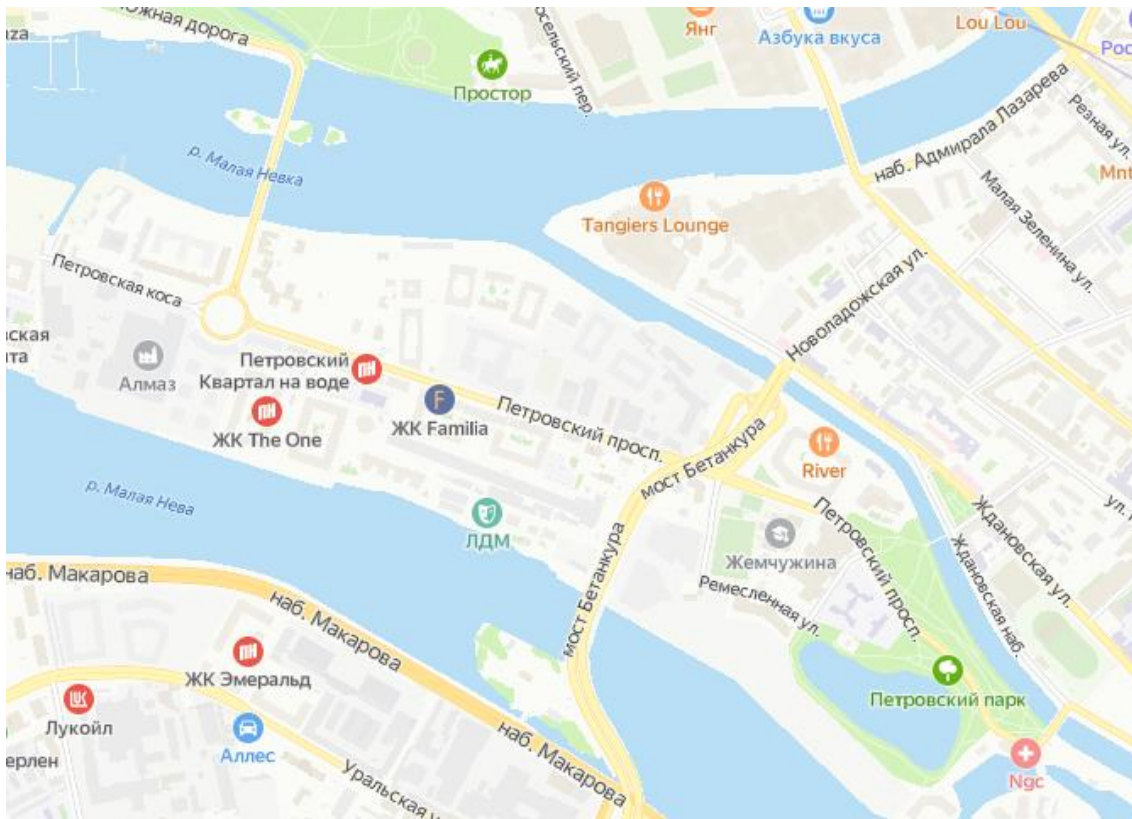
Характеристики местоположения объекта оценки приведены в таблице ниже (Таблица 3.4). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже (Рисунок 3.3, Рисунок 3.4).

**Таблица 3.4. Характеристики местоположения объекта оценки**

Наименование	Характеристика
Месторасположение	<ul style="list-style-type: none"> <li>г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1;</li> <li>г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1.</li> </ul>
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

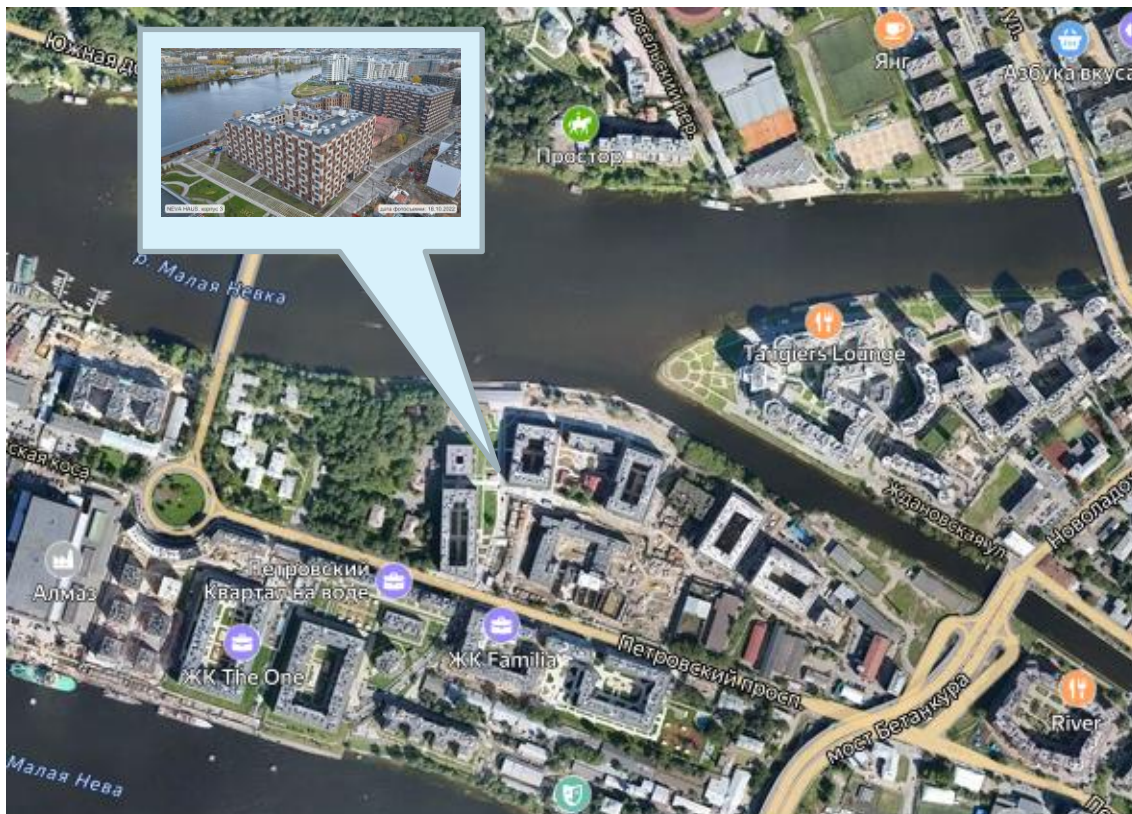
Источник: анализ АО "НЭО Центр"

**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 жилом комплексе "Нева Хаус" премиум-класса (оцениваемые квартиры расположены в уже введенных в эксплуатацию домах).

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 оценки<sup>6</sup>

### Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копию разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78-13-09-2022 от 28.11.2022 г.;

<sup>6</sup> <https://neva-haus.ru/>, данные, предоставленные Заказчиком

- копию разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78–13-27-2021 от 10.11.2021 г.;
- копии поэтажных планов БТИ и экспликаций к поэтажным планам БТИ на жилые помещения (квартиры) в количестве 10 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1;
- копии выписок из ЕГРН от 04.05.2022 г. на жилые помещения (квартиры) в количестве 10 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1;
- справку б/н от 22.02.2023 г. о видовых характеристиках жилых помещений.

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.

**Допущение.** По состоянию на дату оценки на жилые помещения (квартиры) в количестве 29 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1, выписки из ЕГРН не оформлены, поскольку жилой дом относительно недавно введен в эксплуатацию.

**Допущение.** 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.

#### **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 представляют собой жилые помещения (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.

**Рисунок 3.5. Генеральный план ЖК "Нева Хаус"**

Источник: данные Заказчика

Новый проект премиум-класса ЖК "Нева Хаус" строится на Петровском острове Петроградской стороны строительной компанией ООО "ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад". 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. Застройщик планирует построить дома в три очереди, первая очередь была сдана в 2021 году, в ноябре 2022 г. получено разрешение на ввод в эксплуатацию домов второй очереди.

Компания ООО "ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад" является одним из крупнейших и надежнейших застройщиков Санкт-Петербурга. Ранее на этой территории находился пивоваренный завод Бавария. Дома будут построены по кирпично-монолитной технологии, фасады будут облицованы клинкерным кирпичом нескольких оттенков. Проект разработан архитектурным бюро Евгения Герасимова.

Особенности проекта ЖК Нева Хаус представлены следующими параметрами:

- бесшумные лифты;
- зеленые зоны;
- охраняемая территория;
- роскошная отделка входных групп и зон общего пользования;
- дворы без машин;
- пятиступенчатая система очистки воды.

Также застройщик планирует облагородить набережную Малой Невки. При этом основным преимуществом являются характеристики квартир: видовые квартиры с большими террасами, просторные кухни-гостиные, кладовки, несколько санузлов и панорамные окна. В каждом доме планируется свой подземный паркинг: на 896 квартир будет 906 машиномест, что соответствует заявленному классу жилого комплекса и не разрешает проблемы с парковкой.

На первых этажах жилых домов размещены входные группы жилой части, помещения коммерческого назначения и въезд в подземную автостоянку. На благоустроенной придомовой территории расположены детские и спортивные площадки, зоны отдыха.

Жилой дом, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1, введен в эксплуатацию на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78-13-09-2022 от 28 ноября 2022 года.

Жилой дом, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, 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 3.5). Сведения о физических свойствах и технических характеристиках

квартир и домов, в которых они расположены, приведены в таблицах выше и ниже (Таблица 3.2, Таблица 3.3, Таблица 3.6).

**Таблица 3.5. Текущее состояние недвижимого имущества**



**Фотография 3.1. Жилой дом по адресу г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, корп. 3**



**Фотография 3.2. Жилой дом по адресу г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, корп. 3**



**Фотография 3.3. Жилой дом по адресу г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, корп. 3**



**Фотография 3.4. Жилой дом по адресу г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, корп. 3**



**Фотография 3.5. Жилой дом по адресу г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, корп. 2**



**Фотография 3.6. Жилой дом по адресу г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, корп. 2**



Фотография 3.7. Внутренний двор



Фотография 3.8. Придомовая территория

Источник: данные визуального осмотра, <https://www.neva-haus.ru/progress/301/>

**Таблица 3.6. Описание домов, в котором расположены оцениваемые квартиры**

Показатель	Характеристика	Характеристика
Местоположение	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1
Год постройки дома	2022	2021
Год ввода дома в эксплуатацию	28.11.2022	10.11.2021
Группа капитальности	I	I
Физический износ дома, %	На основании данных технической документации Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 5%	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 <sup>7</sup>	81 <sup>8</sup>
Остаточный срок службы здания, лет	81	80
Наличие/ отсутствие признаков аварийности на фасадах здания	На фасаде здания признаки аварийности отсутствуют	На фасаде здания признаки аварийности отсутствуют
Исправность заполнений оконных и дверных проемов	Оконные и дверные проемы заполнены исправно	Оконные и дверные проемы заполнены исправно
Тип здания	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной стоянкой
Наличие подвала	Есть	Есть
Материал фундамента	Н/д	Монолитная железобетонная плита на свайном основании
Материал стен	Н/д	Многослойные железобетонные с утеплением фасадов минеральной плитой
Материал перекрытий	Н/д	Монолитный железобетон
Материал кровли	Н/д	Рулонный битумно-полимерный материал

<sup>7</sup> 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.

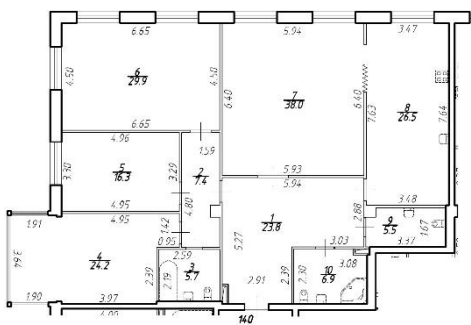
<sup>8</sup> Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США)". Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

Показатель	Характеристика	Характеристика
Площадь застройки, кв. м	15 331,0	Н/д
Общая площадь, кв. м	71 250,0	44 703,7
Этажность дома	9-11	10-11
Количество квартир в доме	312	212
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа, противопожарная безопасность)	Домофон, лифт, консьерж, противопожарная безопасность, видеонаблюдение	Домофон, лифт, консьерж, противопожарная безопасность, видеонаблюдение
Благоустройства двора	Двор благоустроен: подъездные пути, тротуары, детская игровая площадка, организована наземная и подземная парковка, огороженная территория	Двор благоустроен: подъездные пути, тротуары, детская игровая площадка, организована наземная и подземная парковка, огороженная территория
Справка о состоянии перекрытий	Не требуется	Не требуется
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Не требуется	Не требуется
Социальный состав жильцов	Смешанный	Смешанный
<b>Внутреннее инженерное оборудование:</b>		
Электроснабжение	Центральное	Центральное
Теплоснабжение	Центральное	Центральное
Система холодного водоснабжения	Центральная	Центральная
Система горячего водоснабжения	Центральная	Центральная
Водоотведение	Центральное	Центральное
Система газоснабжения	Нет	Нет
Система вентиляции	Приточно-вытяжная вентиляция	Приточно-вытяжная вентиляция
Система пожаротушения	Есть	Есть

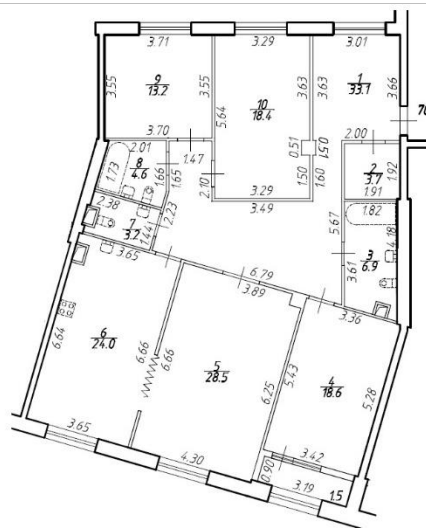
Источник: данные, предоставленные Заказчиком

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

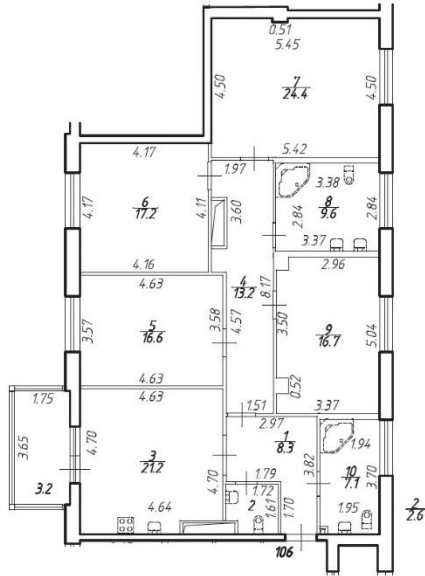
**Таблица 3.7. Поэтажные планы квартир, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1**



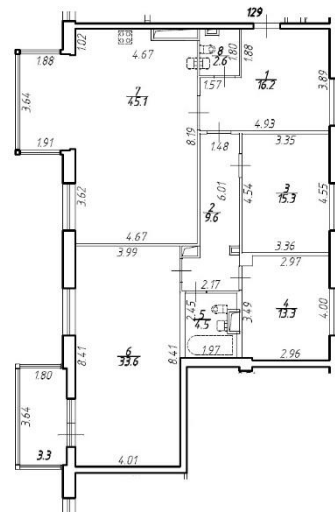
Поэтажный план квартиры №140



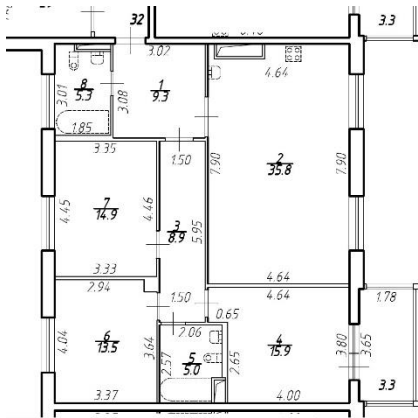
Поэтажный план квартиры №70



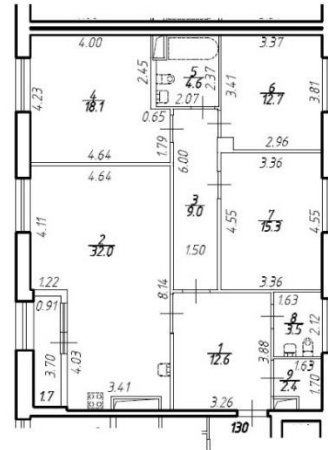
Поэтажный план квартиры №106



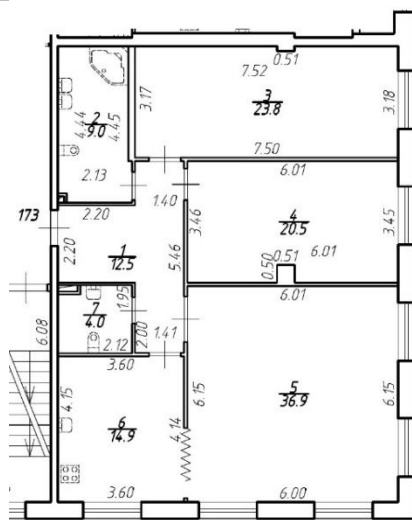
Поэтажный план квартиры №129



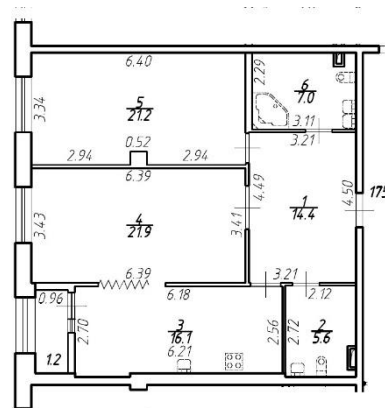
Поэтажный план квартиры №32



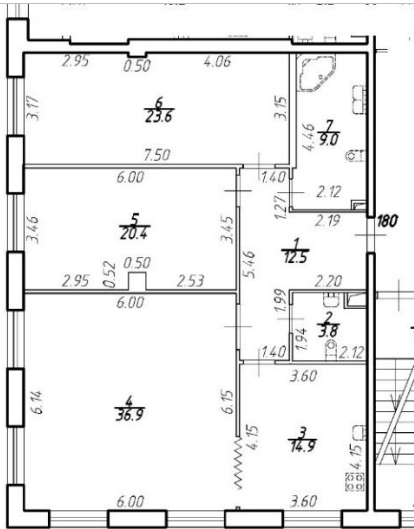
Поэтажный план квартиры №130



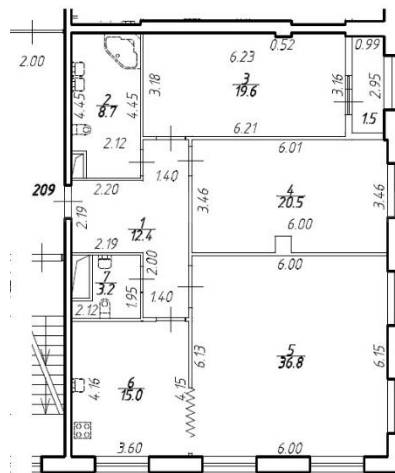
Поэтажный план квартиры №173



Поэтажный план квартиры №175



Позтажний план квартири №180



Позтажний план квартири №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 первичной 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:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{X}_в) \times \text{V}_{\text{MS}} + (\text{H}_{\text{ОКОС}} - \text{X}_в) \times \text{V}_{\text{ОКОС}} + (\text{H}_{\text{ЕНАО}} - \text{X}_в) \times \text{V}_{\text{ЕНАО}},$$

где:

**ОСПИ** — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

**X<sub>в</sub>** — 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";

**V<sub>ms</sub>, V<sub>окос</sub>, V<sub>енао</sub>** — веса, присваиваемые соответствующим результатам.

Определение срока полезной службы оцениваемых объектов представлено в таблице ниже.

**Таблица 3.8. Определение срока полезной службы здания, в котором расположены оцениваемые помещения**

Наименование объекта	Значение	Значение
Местоположение объекта	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1
	Петроградский район	Петроградский район
	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"
Год постройки/реконструкции	28.11.2022	10.11.2021
Хронологический возраст	0	1
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60	60
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60	59
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100	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	99
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	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	82
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	81	81
<b>Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет</b>	<b>81</b>	<b>80</b>

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

### 3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

На дату оценки оцениваемое имущество не эксплуатируется, находится в хорошем состоянии, отделка квартир не выполнена. Внешнее техническое состояние зданий, в котором расположены оцениваемые квартиры, хорошее. Оцениваемые объекты обеспечены сетями инженерно-технического обеспечения. Техническое состояние внутренних инженерных систем хорошее

**Таблица 3.9. Описание процесса осмотра объекта оценки**

Наименование	Комментарий	Комментарий
Объект	Жилые помещения (квартиры), расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Жилые помещения (квартиры), расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1

Наименование	Комментарий	
Дата проведения визуального осмотра	20.02.2023 г.	26.08.2022 г.
Представитель Заказчика	Ланин В. А. — начальник департамента взаимодействия с контрагентами	Лазутина А. М. — руководитель проектов по развитию фондов
Представитель Исполнителя	Окунев С. С.	Крестина Е. А.
Текущее использование объекта оценки	Жилые помещения (квартиры) не эксплуатируются: находятся в хорошем состоянии, отделка не выполнена	
Примечание	<p>В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемого объекта. Акт осмотра объекта оценки представлен в приложении №5 к Отчету, фотографии — в приложении №6</p> <p>Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра</p>	

*Источник: данные визуального осмотра*

**Допущение.** В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр части оцениваемых объектов (29 квартир, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1), входящих в состав объекта оценки, произведен 20.02.2023 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 01.03.2023 г. и верна при условии соответствия состояния оцениваемых объектов на дату оценки состоянию на дату осмотра.

**Допущение.** В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр части оцениваемых объектов (10 квартир, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1), входящих в состав объекта оценки, произведен 26.08.2022 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 01.03.2023 г. и верна при условии соответствия состояния оцениваемых объектов на дату оценки состоянию на дату осмотра.

### 3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков<sup>9</sup> ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации<sup>10</sup> имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

- низкая — 7–18 мес.;
- средняя — 3–6 мес.;
- высокая — 1–2 мес.

На основании данных, представленных на портале Statrielt<sup>11</sup>, Исполнителем было установлено, что типичный срок реализации квартир, общей площадью 100 кв. м и более, расположенных в г. Санкт-Петербурге, составляет порядка 2-7 мес. Типичный срок реализации квартир общей площадью до 100 кв. м составляет порядка 1-6 мес. Таким образом, средний срок экспозиции квартир составляет порядка 4 месяцев.

<sup>9</sup> Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

<sup>10</sup> Под сроком реализации подразумевается период до получения оферты, а не до подписания договора купли-продажи.

<sup>11</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/3013-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-01-2023-goda>

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок экспозиции равным 4 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.

## **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.

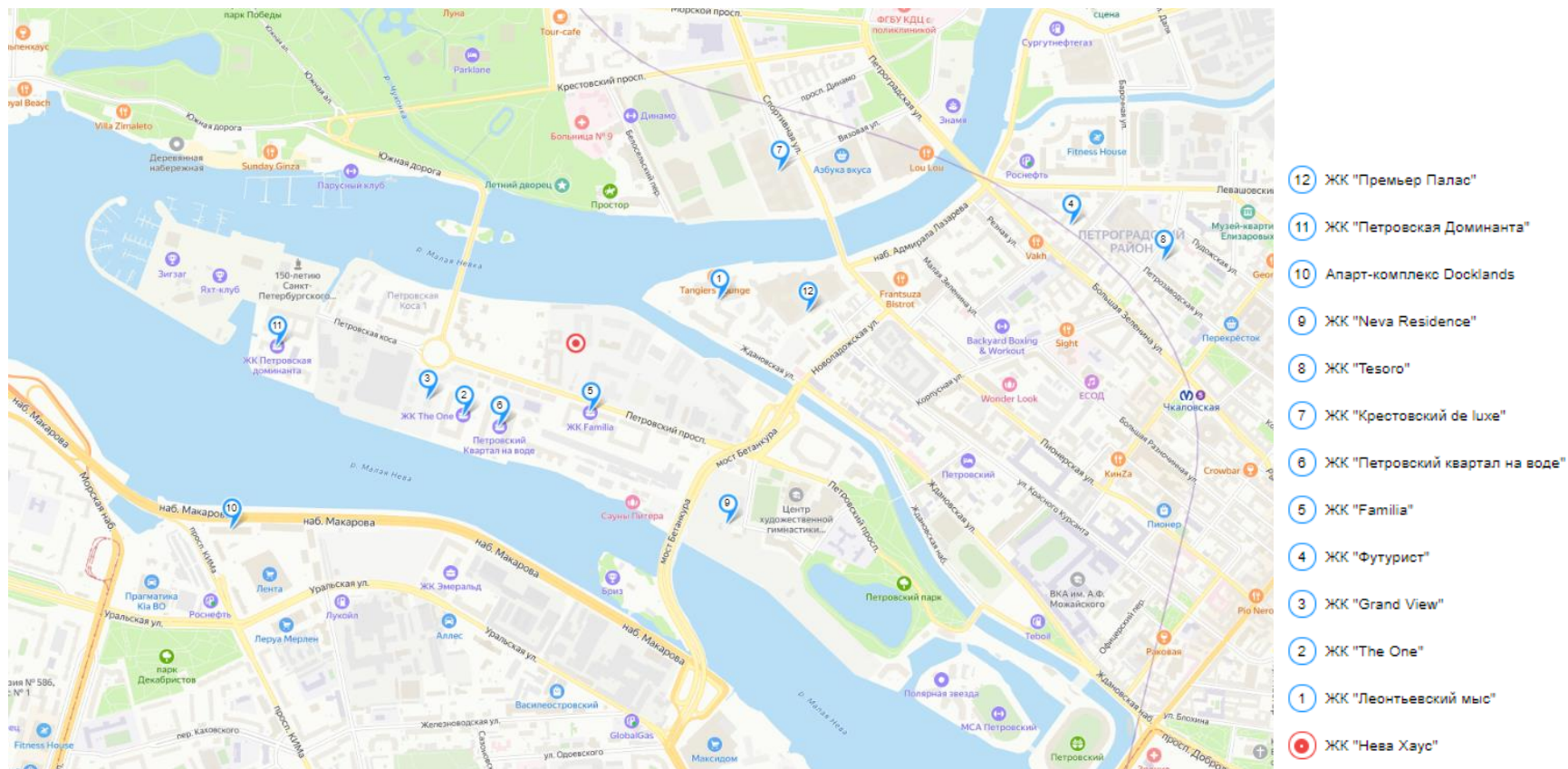
В таблице 4.1 представлены краткое описание, сроки ввода в эксплуатацию и средний уровень цен продажи квартир, которые могут рассматриваться в качестве потенциальных конкурентов.

**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 308 до 1 000 тыс.	от 53,8 до 339	<a href="https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-leontevskiy-mys-sankt-peterburg-7277/">https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-leontevskiy-mys-sankt-peterburg-7277/</a>
2	ЖК "The One"	Петроградский район	Setl City	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 290 до 500 тыс.	от 38	<a href="https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-the-one-sankt-peterburg-59413/">https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-the-one-sankt-peterburg-59413/</a>
3	ЖК "Grand View"	Петроградский район	Setl Group	Премиум	Квартиры	3 кв. 2023	ДДУ	от 272 до 540 тыс.	от 39 до 107,9	<a href="https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-grand-view-sankt-peterburg-2058340/">https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-grand-view-sankt-peterburg-2058340/</a>
4	ЖК "Футурист"	Петроградский район	RBI-Элитные жилые комплексы	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 375 до 656 тыс.	от 49 до 193	<a href="https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-futurist-sankt-peterburg-50186/">https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-futurist-sankt-peterburg-50186/</a>
5	ЖК "Familia"	Петроградский район	ГК "РосСтройИнвест"	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 242 до 541 тыс.	от 39 до 144	<a href="https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-familia-sankt-peterburg-51244/">https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-familia-sankt-peterburg-51244/</a>
6	ЖК "Петровский квартал на воде"	Петроградский район	Setl City	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 262 до 577 тыс.	от 35,5	<a href="https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-petrovskiy-kvartal-na-vode-sankt-peterburg-28969/">https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-petrovskiy-kvartal-na-vode-sankt-peterburg-28969/</a>
7	ЖК "Крестовский de luxe"	Петроградский район	ООО "Премиум девелопмент"	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 528 до 1 000 тыс.	от 60,2 до 149,5	<a href="https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-krestovskiy-de-luxe-sankt-peterburg-6970/">https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-krestovskiy-de-luxe-sankt-peterburg-6970/</a> <a href="https://realty.yandex.ru/sankt-peterburg/kupit/novostrojka/krestovskij-de-luxe-147468/">https://realty.yandex.ru/sankt-peterburg/kupit/novostrojka/krestovskij-de-luxe-147468/</a>
8	ЖК "Tesoro"	Петроградский район	Группа Аквилон	Премиум	Квартиры	1 кв. 2023	ДДУ	от 267 до 466 тыс.	от 45 до 158	<a href="https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-tesoro-sankt-peterburg-43348/">https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-tesoro-sankt-peterburg-43348/</a>
9	ЖК "Neva Residence"	Петроградский район	ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад	Премиум	Квартиры	4 кв. 2023 – 4 кв. 2024	ДДУ	от 252 до 638 тыс.	от 20 до 116,6	<a href="https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-neva-residence-sankt-peterburg-2058337/">https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-neva-residence-sankt-peterburg-2058337/</a>
10	Апарт-комплекс Docklands	Василеостровский район	Docklands development	Премиум	Апартаменты	Сдан	ДКП	от 270 до 400 тыс.	от 30 до 160	<a href="https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-docklands-sankt-peterburg-6982/">https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-docklands-sankt-peterburg-6982/</a>
11	ЖК "Петровская Доминанта"	Петроградский район	Эталон ЛенСпецСМУ	Премиум	Квартиры	Сдан	ДДУ	от 292 до 676 тыс.	от 44,9 до 300	<a href="https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-petrovskaya-dominanta-sankt-peterburg-49884/">https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-petrovskaya-dominanta-sankt-peterburg-49884/</a>
12	ЖК "Премьер Палас"	Петроградский район	Л1 строительная компания №1	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 225 до 575 тыс.	от 32,5 до 200	<a href="https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-premer-palas-sankt-peterburg-7420/">https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-premer-palas-sankt-peterburg-7420/</a>

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

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:

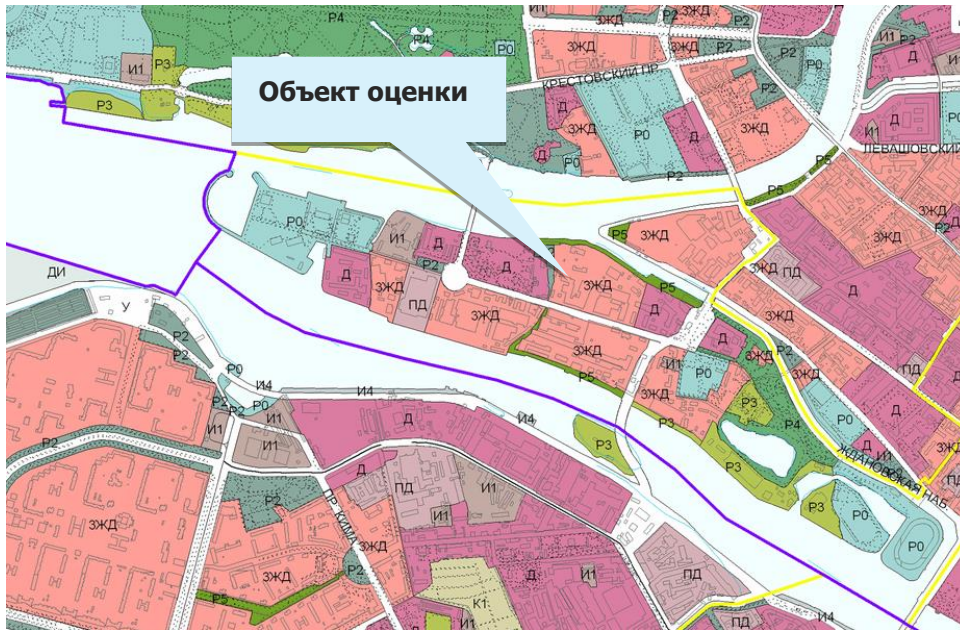
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (в действующей редакции);
- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (в действующей редакции);
- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (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>
<b>Вывод</b>	<p><b>Наиболее эффективным использованием земельных участков является их использование для размещения среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки</b></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
- ЗЖД** 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. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации<sup>12</sup>

- Специальная операция российских войск на Украине, начатая 24 февраля 2022 г., была встречена введением жестких и широкомасштабных экономических санкций. Санкции затронули финансовую, энергетическую, транспортную, технологическую сферы и визовую политику. Так, Европейский союз, США и еще ряд государств заморозили иностранные активы российских политиков и предпринимателей, а также ограничили им въезд на свою территорию. Европейский Союз запретил операции по управлению резервами и активами Центробанка, а в дальнейшем отключил от системы SWIFT ряд российских банков, ввел запрет на инвестиции, отправку оборудования и технологий, оказание услуг в нефтяной и энергетический секторы РФ, ограничил импорт из России некоторых товаров из стали и железа. США ограничили импорт российской нефти, сжиженного природного газа (СПГ) и угля, а позже ряда товаров, произведенных в России. Ряд стран закрыли воздушное пространство для самолетов России.
- В начале марта Moody's, S&P и Fitch из-за санкций резко снизили долгосрочный рейтинг России до преддефолтного. 15 марта Европейский союз в рамках пакета антироссийских санкций ввел запрет на присвоение кредитно-рейтинговыми агентствами ЕС рейтингов России и российским компаниям, а также на предоставление рейтинговых услуг российским клиентам.
- Данные за 3 квартала 2022 года оказались лучше ожиданий. Российская экономика выдержала первый удар санкций.
- В декабре годовые приросты цен на большинство товаров и услуг уменьшились по сравнению с ноябрем. В целом за 2022 год инфляция составила 11,94%, что на 3,55 п.п. выше, чем в 2021 году. Основной вклад в увеличение годового показателя внес резкий рост цен в марте — апреле, в мае — декабре инфляция замедлялась.
- В ноябре Индекс ВВП вырос на 1,1% к предыдущему месяцу с исключенной сезонностью после роста на 0,8% в октябре. Спад ВВП к соответствующему периоду прошлого года замедлился до -3,3% после - 4,1% в октябре. В целом за период январь-ноябрь 2022 года ВВП снизился на 2,0% к соответствующему периоду прошлого года.
- В декабре 2022 – январе 2023 года произошел существенный рост свободной банковской ликвидности. Ее основным источником стало наличие значительных временно свободных средств на счетах Федерального казначейства, размещаемых в крупнейших банках. В конце 2022 года объем средств бюджетной системы, размещенных в банках, вырос на 2 трлн рублей. Основная часть средств размещается на краткие сроки – возвращается в Федеральное казначейство через 6-7 дней. Существенный вклад в рост остатков средств на казначейских счетах внесли средства бюджета Пенсионного фонда Российской Федерации, которые увеличились за 2022 год в 2,2 раза.
- В период с 21 февраля по 11 марта произошло резкое ослабление рубля, официальный курс рубля к доллару возрос почти на 60%, достигнув исторического максимума 120,4 рубля за

<sup>12</sup> <http://www.inveb.ru/articles-menu>, <https://rosstat.gov.ru>

доллар. При этом, принятые меры валютного контроля, ограничивающие движение потоков капитала, позволили сдержать дальнейшее ослабление рубля. Несмотря на ослабление в течение декабря, курс российского рубля продемонстрировал рост по отношению к американскому доллару в годовом выражении впервые с 2019-го. По итогам 12 месяцев уходящего 2022 года российская валюта укрепилась к американской на 6,4%, завершив торги последнего рабочего дня на отметке 69,9 руб.

- Совет директоров Банка России принял решение повысить ключевую ставку с 28 февраля 2022 г. до 20% годовых. Повышение ключевой ставки позволило обеспечить увеличение депозитных ставок до уровней, необходимых, чтобы компенсировать возросшие девальвационные и инфляционные риски. В июне ставка вернулась к докризисным значениям — 9,5%, в июле упала до 8%, в сентябре — до 7,5% годовых. В октябре и декабре ЦБ решил оставить ее на прежнем уровне.
- По итогам 2022 г. объем недополученных нефтегазовых доходов составил около 160 млрд рублей по сравнению с базовым уровнем, а в целом за год может достигнуть 1,1 трлн рублей. В соответствии с новым бюджетным правилом объем продажи иностранной валюты из ФНБ составил почти 38,5 млрд рублей – направлены на финансирование дефицита.
- Санкции существенно ударили по потребительскому спросу, снизив покупательную способность доходов населения и изменив потребительские настроения в сторону сбережений. Однако по итогам 3 квартала потребление продемонстрировало восстановительный рост, несмотря на снижение потребительского спроса в сентябре. По итогам 2022 года потребительские расходы могут снизиться на 4,2%.
- Уровень цен на мировых товарных рынках остается высоким (в первую очередь, на нефть и газ). Несмотря на снижение, он может сохраниться повышенным, особенно в случае холодной зимы.
- Снижение деловой активности в мире и в крупнейших развитых странах. Согласно прогнозу Института ВЭБ (базовый сценарий), рост мировой экономики замедлится до 2,5% в 2022 году и до 1,8% в 2023 году по сравнению 6,0% в 2021 году. Ожидается рецессия в США, еврозоне (прежде всего в Германии) и Великобритании.
- В России в этом году будет наблюдаться глубокий экономический спад (-7,3%), значительное замедление роста ожидается в некоторых странах Западной Европы, Центральной, Южной и Юго-Восточной Азии.

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

- По оценке Минэкономразвития России, В ноябре Индекс ВВП вырос на 1,1% к предыдущему месяцу с исключенной сезонностью после роста на 0,8% в октябре. Спад ВВП к соответствующему периоду прошлого года замедлился до -3,3% после -4,1% в октябре. В целом за период январь-ноябрь 2022 года ВВП снизился на 2,0% к соответствующему периоду прошлого года. По итогам года ВВП может снизиться на 3,1%.
- **24.02.2022 г. правительство РФ начало проведение военной спецоперации в Украине, в связи с чем с** конца февраля 2022 г. внешние и внутренние условия функционирования российской экономики кардинально изменились. Введенные иностранными государствами санкционные ограничения привели к усилению волатильности валютного курса, снижению цен на финансовые активы, расширению дефицита ликвидности банковского сектора. Возросший спрос населения на ряд продовольственных и непродовольственных товаров в совокупности с ослаблением курса рубля в марте 2022 г. привели к ускорению инфляции. Банком России и Правительством Российской Федерации был введен комплекс мер по стабилизации ситуации на валютном и финансовом рынках. 28 февраля 2022 г. Банком России была повышена ключевая ставка до 20%, временно приостановлены торги в фондовой секции Московской биржи, а также введены ограничения на движение капитала и обязательная продажа 80% валютной выручки экспортерами на внутреннем валютном рынке. 15 марта 2022 г. Правительством Российской Федерации был принят План первоочередных действий по обеспечению российской экономики в условиях внешнего санкционного давления. Были приняты решения по либерализации внутренней хозяйственной деятельности, сняты многие барьеры на пути импорта, в целях поступления денег в экономику были упрощены и ускорены бюджетные

процедуры, предоставлены отсрочки по страховым взносам на 2-й и 3-й кварталы 2022 г. широкому кругу отраслей. Принятые меры со стороны правительства РФ и Банка России способствовали стабилизации экономики в РФ во 2-м и 4-м кварталах 2022 г.

- По данным Росстата, промышленное производство в РФ по итогам 2022 г. сократилось на 0,6%. За последние десять лет падение оказалось не таким сильным, как в 2014 и 2020 гг. В 2022 г. по отношению к 2021 г. рост показал сырьевой (+0,8%) и энергетический (+0,1%) сектора. Объемы добычи полезных ископаемых выросли за счет нефти и природного газа (+0,7%), прочих полезных ископаемых (+5,6%) и предоставления услуг в области разработки месторождений (+5,6%).
- Среди обрабатывающих производств главными драйверами роста в сложной экономической ситуации стали следующие отрасли:
  - фармацевтика (+8,6%);
  - полиграфическая деятельность (+7,8%);
  - производство готовых металлических изделий (+7%);
  - производство напитков (+3,1%);
  - производство одежды (+2,1%);
  - производство машин и оборудования, не включенных в другие группы (+1,9%);
  - производство компьютеров, электронных и оптических изделий (+1,7%).
- Значительный рост в таких секторах, как фармацевтика, продовольствие и полиграфическая деятельность, обусловлен своевременной переориентацией рынка на удовлетворение внутреннего спроса после ухода иностранных компаний.
- Наибольшее влияние внешние ограничения в 2022 г. оказали на динамику машиностроительного комплекса: -8,6% г/г по итогам года. В декабре в годовом выражении снижение составило -15,4% г/г. Исключением стало производство компьютеров, электроники и оптики, а также производство машин и оборудования, где по итогам года зафиксирован рост +1,7% г/г и +1,9% г/г соответственно. Увеличение объема производства готовых металлических изделий, машин и оборудования, не включенных в другие группы, а также компьютеров, электронных и оптических изделий, скорее всего, вызван увеличением оборонных заказов.
- Благодаря своевременной переориентации рынка сбыта сектор обеспечения электрической энергией, газом и паром по итогам 2022 г. вырос на 0,1%.
- Объем производства сельхозпродукции в России за десять месяцев этого года вырос на 5% по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. и достиг 7,2 трлн руб.
- По данным Росстата, в 2022 году объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", вырос на 5,2% по сравнению с 2021 годом.
- Суммарный объем перевозок грузов российским транспортным сектором составил по итогам 2022 года 7,95 млрд тонн. Это на 1,2% меньше, чем за 2021 год. По данным Росстата, объем перевозок автотранспортом за январь-декабрь 2022 года составил более 5,51 млрд тонн – на 0,3% больше, чем годом ранее. Перевозки железнодорожным транспортом по итогам отчетного года составили 1,24 млрд тонн – на 3,7% меньше показателя 2021 года.
- Объем оптовой торговли в сентябре сократился на -22,2% г/г после -20,3% г/г в августе (по ОКВЭД оптовой торговли учитывается в том числе торговля газом).
- Объем оборота общепита в РФ в 2022 году вырос на 4,7% по сравнению с показателем за 2021 года и составил 2,3 трлн рублей. Об этом говорится в материалах Росстата.
- На конец года уровень безработицы достиг минимального за 2022 год значения - 3,7%, что на 0,6 процентных пункта ниже показателей на начало года и на 0,5 процентных пункта ниже мартовских значений. В целом за год численность безработных граждан снизилась на 445 тыс. человек, или на 13,8%.
- Номинальный показатель зарплаты в 2022 году вырос на 11,6%. Однако рост оказался ниже инфляции.

- Реальные денежные доходы населения, по оценке Росстата, по итогам 2022 г. снизились на -1% г/г, в том числе за счет роста доходов в четвертом квартале на 0,9%.
- В 2022 г. номинальный рост рынка потребительских товаров составил 13,6% в годовом выражении, однако продажи, отмечают аналитики, выросли главным образом за счет вклада инфляции, составившего 17%. Вклад реального потребления же был отрицательным и составил -3,4%. В 2015 г. при этом номинальный рост рынка оценивался в 12,5% при вкладе инфляции в 14,1% и снижении продаж на 1,5%.
- В 2022 году курс доллара умеренно снижался к рублю. Курс снижался на протяжении 7 месяцев и за год уменьшился на 4,7940 руб. за 1 долл. США. Максимальная стоимость доллара в 2022 году была зафиксирована в первой половине марта и равнялась 120,3785 руб., а минимальная — в конце июня и составляла 51,1580 руб. По итогам 12 месяцев уходящего 2022 года российская валюта укрепилась к американской на 6,4%, завершив торги последнего рабочего дня на отметке 69,9 руб.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе-декабре 2022 года сложилась в размере 76,09 долл. США за баррель, в январе-декабре 2021 года — 69,0 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки Urals в декабре 2022 года сложилась в размере 50,47 долл. США за баррель, что в 1,44 раз ниже, чем в декабре 2021 года (72,71 долл. США за баррель).
- **28.02.2022 г. на внеплановом заседании Совета директоров Банка России было принято решение о повышении ключевой ставки с 9% до 20%.** В апреле-сентябре 2022 г. с учетом уменьшения рисков для финансовой стабильности экономики Совет директоров Банка России неоднократно принимал решения о снижении ключевой ставки. По состоянию на 30.12.2022 г. ключевая ставка составила 7,5%.

#### Перспективы развития экономики с учетом влияния текущей ситуации

Исполнитель проанализировал опубликованные макроэкономические прогнозы Банка России, Минэкономразвития России, Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ и Института "Центр развития" НИУ ВШЭ.

Все аналитики ожидают в 2023 г.:

- **снижение годовой инфляции — прогнозы инфляции рубля за год варьируются от 4,0% до 8,0%;**
- **снижения ВВП — прогнозы по темпам прироста ВВП варьируются от -5% до -1%;**
- **изменения ключевой ставки — прогнозы по среднегодовым значениям приводятся в границах от 6,5% до 8,5%;**
- **укрепления курса доллара по отношению к рублю — прогнозы приводятся в диапазоне от 65,0 руб. за долл. США до 85,0 руб. за долл. США.**

**С 2023 г. и далее прогнозируется планомерная стабилизация макроэкономических показателей РФ.**

В таблице ниже приведены данные макроэкономического опроса Банка России, проведенного в сентябре 2022 г. среди 26 экономистов различных организаций, данные опроса независимых экспертов Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, базовый макроэкономический прогноз от Минэкономразвития России и прогноз развития российской экономики от Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ.

**Таблица 6.1. Макроэкономические предпосылки развития экономики России по российских аналитиков**

Показатель/Источник	Ед. изм.	Дата прогноза	2023	2024	2025
<b>Инфляция рубля</b>					
Макроэкономический опрос Банка России	дек. к дек. пред. года, %	Февраль 2023	5,8	4,2	4,0
Базовый прогноз Минэкономразвития России	в среднем за год, %	28.09.2022	13,9	6,0	4,7
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	дек. к дек. пред. года, %	11.11.2022	5,9	4,8	4,3
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	дек. к дек. пред. года, %	23.11.2022	5,1	4,2	4,1

Показатель/Источник	Ед. изм.	Дата прогноза	2023	2024	2025
<b>Реальный ВВП РФ</b>					
Макроэкономический опрос Банка России	прирост г./г., %	Февраль 2023	(2,4)	1,5	1,5
Базовый прогноз Минэкономразвития России	прирост г./г., %	28.09.2022	(2,9)	(0,8)	2,6
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	прирост г./г., %	11.11.2022	(2,4)	1,4	1,6
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	прирост г./г., %	23.11.2022	(1,0)	2,2	2,3
<b>Ключевая ставка</b>					
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	Февраль 2023	7,5	6,8	6,0
Базовый прогноз Минэкономразвития России	%	28.09.2022	6,9	6,3	6,0
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	%, на конец года	11.11.2022	11,7	9,0	7,0
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	%	23.11.2022	6,3	5,3	4,8
<b>Курс доллара США</b>					
Макроэкономический опрос Банка России	руб., в среднем за год	Февраль 2023	72,0	73,8	75,6
Базовый прогноз Минэкономразвития России	руб., в среднем за год	28.09.2022	68,1	68,3	70,9
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	руб., на конец года	11.11.2022	73,2	75,8	79,2
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	руб., в среднем за год	23.11.2022	66,0	71,4	72,6

Источник: данные Банка России, Минэкономразвития России, Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ

## 6.3. Анализ рынка инвестиций по итогам 2022 г.<sup>13</sup>

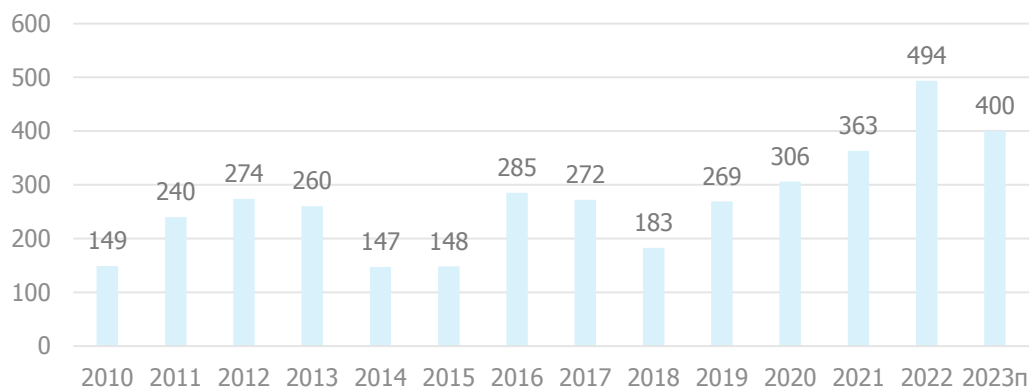
### 6.3.1. Основные положения

Общий объем инвестиционных сделок в коммерческую недвижимость России по итогам 2022 года обновил исторический максимум. Индикатор составил 494 млрд рублей, что на 36% выше аналогичного периода прошлого года. Уход международных компаний, меры государственной поддержки отдельных отраслей экономики и период высокой экономической турбулентности создали для инвесторов период возможностей: локальные игроки приобретали высококачественные активы зачастую с существенным дисконтом. Доходность подобных проектов значительно превышала уровень ключевой ставки ЦБ (в ряде случаев в 1,5-2 раза).

Ожидаемо период наибольшей активности пришелся на конец года, в 4-м квартале закрылась практически половина (46%) от общего объема транзакций – 227 млрд рублей. Размер показателя связан с завершением уникальных и крупнейших сделок: продажа портфеля компании "Интеко", бизнес-парка Somcity, складского комплекса "Южные Врата".

<sup>13</sup> <https://ibcrealestate.ru/info/iskhod-inostrannogo-biznesa-obespechil-usloviya-dlya-otechestvennogo-proizvodstva/>,  
<https://ibcrealestate.ru/info/investitsionnyy-bum-na-rossiyskom-rynke-vedvizhivosti-prodolzhenie-sleduet/>

**Рисунок 6.1. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд руб.<sup>14</sup>**



Источник: <https://ibcrealestate.ru/info/iskhod-inostrannogo-biznesa-obespechil-usloviya-dlya-otchestvennogo-proizvodstva/>

В 2023 ситуация не будет сильно отличаться от текущей рыночной конъюнктуры. Продолжится тренд по выкупу активов "уходящих" иностранных компаний, импортозамещению и активному вовлечению локальных игроков, а также компаний из "дружественных" стран. В перспективе 2-3 лет особо привлекательными для инвесторов станут новые форматы недвижимости на фоне развития внутреннего туризма и активной гос. поддержки отечественных производителей.

Учитывая нестабильный макроэкономический фон, ожидается в 2023 году сокращение вложений со стороны инвесторов на 15-20%. По прогнозам аналитиков, в следующем году объем инвестиционных сделок составит 400-420 млрд руб.

Несмотря на специфику 2022 года, структура инвестиций с точки зрения сегментов претерпела минимальную трансформацию: жилой недвижимости удалось сохранить лидерство третий год подряд, в 2022 на нее пришлось 45% от общего объема транзакций. В коммерческой недвижимости лидерство перешло к сегменту офисов (19%), на втором месте лидер прошлого года – сегмент складской недвижимости (17%). Объемы инвестиций в сравнении с 2021 выросли в каждом из сегментов, однако обеспечены они были различными факторами.

**Таблица 6.2. Объем инвестиций по секторам недвижимости, млрд руб.**

Тип недвижимости	2021	2022	Темп прироста	Примечание
Жилая недвижимость	188	220	+17%	Продление льготных ипотечных программ в конце 2022 поддержит высокий спрос со стороны жилых девелоперов и в 2023
Офисная недвижимость	57	94	+66%	Выход международных компаний из своих активов обеспечил значительный прирост: 8 сделок с продавцами-иностранцами составили 54% всего объема инвестиций в сегмент
Складская недвижимость	74	82	+12%	Наиболее стабильный и сбалансированный сегмент несмотря на закрытие крупных сделок по выходу иностранцев, 64% инвестиций – с локальными игроками
МФК	14	33	+141%	Рекордный объем вложений в сегмент за всю историю наблюдений, 55% которого составляет сделка по покупке "Лукойлом" МФК "Открытие Банк Арена"
Торговая недвижимость	23	47	+103%	Объем инвестиций в ритейл превышает значения 2020-2021 гг., однако все еще далек от доковидных показателей. 33% транзакций пришлось на покидающие Россию компании.
Гостиничная недвижимость	8	18	+112%	Высокий темп прироста во многом обеспечил эффект низкой базы 2021, текущие объемы инвестиций

<sup>14</sup> Инвестиционные сделки, исключая покупку земельных участков без проекта, СП и прямую продажу жилья конечным пользователям.

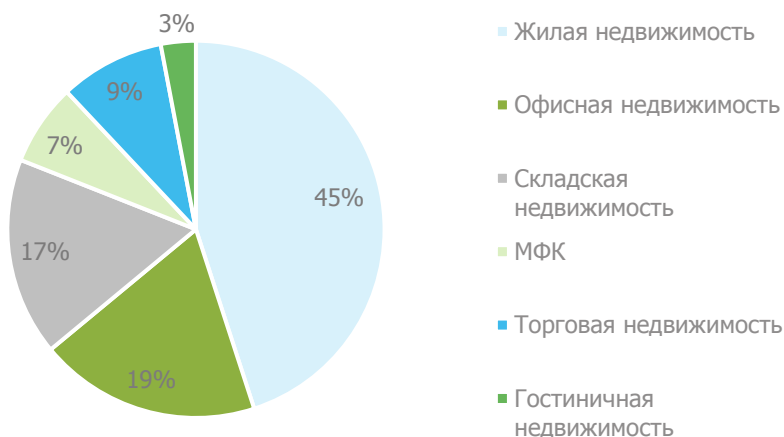
Объем сделок за период 2010-2020 годов рассчитан по среднему курсу доллара на каждый квартал.



Тип недвижимости	2021	2022	Темп прироста	Примечание
				соответствуют 2020 г. В среднесрочной перспективе ожидается сохранение объемов инвестиций в сегмент на текущем уровне на фоне роста внутреннего туризма

Источник: <https://ibcrealestate.ru/info/iskhod-inostrannogo-biznesa-obespechil-usloviya-dlya-otechestvennogo-proizvodstva/>

### Рисунок 6.2. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



Источник: <https://ibcrealestate.ru/info/iskhod-inostrannogo-biznesa-obespechil-usloviya-dlya-otechestvennogo-proizvodstva/>

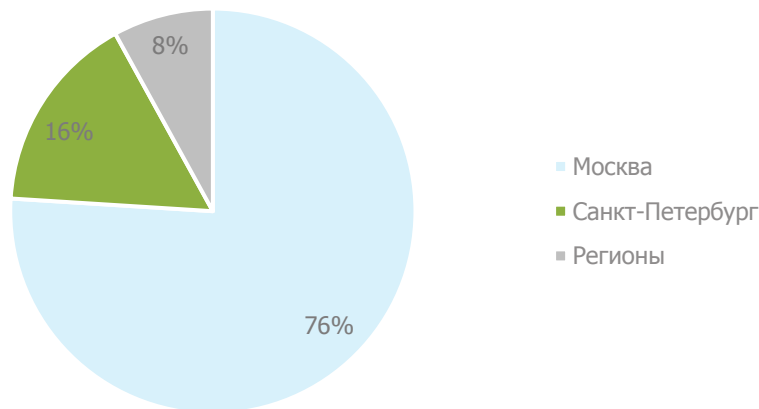
В 2022 году 22% объема всех транзакций составили сделки по выходу международных компаний из своих активов в РФ, в то время как в предыдущем году данный показатель был менее 10%.

Помимо традиционных сегментов коммерческой недвижимости, одним из трендов прошлого года стали активные вложения в сегмент производственной недвижимости на фоне ухода международных производителей с российского рынка и повестки импортозамещения.

С начала года объем вложений в данный сегмент составил 83 млрд руб. (не учитываются в общем объеме сделок), что является абсолютным максимумом за всю историю наблюдений. Для сравнения в 2019 и 2020 году были закрыты лишь единичные сделки в данном сегменте, а сумма вложений составляла 4 и 4,5 млрд руб. соответственно.

С точки зрения регионального распределения объема инвестиционных сделок в 2022 году показатели вернулись к историческому соотношению: 76% пришлось на долю Москвы, 16% — на северную столицу, доля региональных инвестиций составила 8%. При этом среди региональных городов наблюдалась наибольшая доля инвестиций по выходу международных компаний — 33%, что обусловлено в первую очередь переходом объектов торговой недвижимости и участков под жилой девелопмент от иностранных инвесторов к локальным компаниям: продажа компанией PPF ТЦ М5 Молл в Рязани и ТЦ Ярмарка в Астрахани, продажа портфеля жилых объектов компанией YIT компании Эталон.

**Рисунок 6.3. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам**



Источник: <https://ibcrealestate.ru/info/iskhod-inostrannogo-biznesa-obespechil-usloviya-dlya-otchestvennogo-proizvodstva/>

Структурные изменения в экономике и бизнесе повлияли на рынок офисной недвижимости. Сегодня наблюдается снижение всех индикаторов рынка, а восстановление придется на конец 2023 - начало 2024 гг.

Сжатие бизнеса и начавшийся исход международных компаний будут определять рост доли свободных площадей.

Новый уровень неопределенности отодвинет по срокам или полностью отменит некоторые из текущих сделок.

Арендаторы ожидают снижения ставок, однако собственники пока не готовы к корректировке.

**Таблица 6.3. Ключевые инвестиционные сделки 2022 года (офисная недвижимость)**



**Москва**

**Comcity**

Площадь: 278 тыс. кв. м

Цена продажи: 25 – 27 млрд руб.

Цена за кв. м: 95 тыс. руб.



**Москва**

**Военторг**

Площадь: 66 тыс. кв. м

Цена продажи: 12 – 14 млрд руб.

Цена за кв. м: 195 тыс. руб.



**Санкт-Петербург**



**Москва**

#### Кантемировский

Площадь: 50 тыс. кв. м  
Цена продажи: 4,8 – 5,2 млрд руб.  
Цена за кв. м: 100 тыс. руб.

#### Stone Towers A в Москве

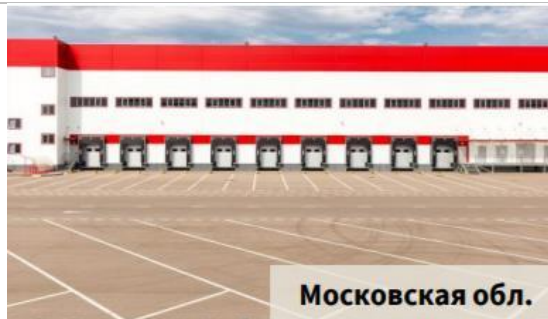
Площадь: 14 тыс. кв. м  
Цена продажи: 4,5 – 5 млрд руб.  
Цена за кв. м: 340 тыс. руб.

*Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"*

Складская недвижимость последние несколько лет представляет собой один из наиболее устойчивых сегментов: как правило, в экономические кризисы волатильность индикаторов была на минимальных уровнях.

Текущая внешняя неопределенность и сохраняющиеся сбои в цепочках поставок – ключевые импульсы, поддерживающие сегмент. Данные факторы вынуждают арендаторов удерживать складские запасы и не отказываться от площадей. Рынок складской недвижимости чувствует себя комфортно и показывает минимальную коррекцию.

#### Таблица 6.4. Ключевые инвестиционные сделки 2022 года (складская недвижимость)



#### Южные Врата

Площадь: 460 тыс. кв. м  
Цена продажи: 18 – 20 млрд руб.  
Цена за кв. м: 40 тыс. руб.

#### 2 логотарка FM Logistic

Площадь: 261 тыс. кв. м  
Цена продажи: 10 – 11 млрд руб.  
Цена за кв. м: 40 тыс. руб.



#### 4 логотарка PNK

Площадь: 538 тыс. кв. м  
Цена продажи: 25 – 27 млрд руб.  
Цена за кв. м: 48 тыс. руб.

#### Калева Парк

Площадь: 76 тыс. кв. м  
Цена продажи: 5 – 5,5 млрд руб.  
Цена за кв. м: 67 тыс. руб.

*Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"*

Торговая недвижимость находится в зоне высокого риска.

Сегодня с проблемами сталкиваются все участники рынка: платежеспособность потребителей снижается, ритейлеры вынуждены перестраивать логистику и адаптировать бизнес-модели под новые условия.

Торговые центры сталкиваются с беспрецедентным явлением: исход международных брендов совокупно со снижением товарооборота отечественных компаний. Замещение арендаторов остается проблематичным.

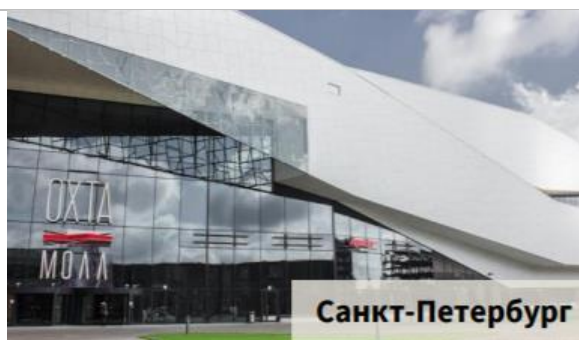
**Таблица 6.5. Ключевые инвестиционные сделки 2022 года (торговая недвижимость)**



**Москва**

**Шелковый путь**

Площадь: 247 тыс. кв. м  
Цена продажи: 8 – 12 млрд руб.  
Цена за кв. м: 32 тыс. руб.



**Санкт-Петербург**

**Охта Молл**

Площадь: 140 тыс. кв. м  
Цена продажи: 6,5 – 7 млрд руб.  
Цена за кв. м: 48 тыс. руб.



**Оренбург**

**Армада**

Площадь: 260 тыс. кв. м  
Цена продажи: 7 – 9 млрд руб.  
Цена за кв. м: 30 тыс. руб.



**Астрахань**

**Ярмарка**

Площадь: 77 тыс. кв. м  
Цена продажи: 4 – 5 млрд руб.  
Цена за кв. м: 58 тыс. руб.

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

По итогам IV кв. 2022 г. ставка капитализации в г. Санкт-Петербурге для торговых и офисных объектов составляет — 10,0-11,0%, для складских объектов — 11,0–13,0%.

**Таблица 6.6. Ставка капитализации по секторам недвижимости в г. Санкт-Петербурге**

Сегмент	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.
Офисная недвижимость	9,0-10,0%	9,0-10,0%	10,0-10,5%	10,0–11,0%
Торговая недвижимость	9,0-10,0%	9,0-10,0%	9,5-10,5%	10,0–11,0%
Складская недвижимость	11,5-12,5%	11,5-12,5%	11,0-12,0%	11,0–13,0%

Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/693/qsmjij9tsak3ap4ymur7pu47ihpiv1wo.pdf>

**6.3.2. Выводы**

- Общий объем инвестиционных сделок в коммерческую недвижимость России по итогам 2022 года обновил исторический максимум. Индикатор составил 494 млрд рублей, что на 36% выше аналогичного периода прошлого года.
- Учитывая нестабильный макроэкономический фон, ожидается в 2023 году сокращение вложений со стороны инвесторов на 15-20%. По прогнозам аналитиков, в следующем году объем инвестиционных сделок составит 400-420 млрд руб.
- Несмотря на специфику 2022 года, структура инвестиций с точки зрения сегментов претерпела минимальную трансформацию: жилой недвижимости удалось сохранить лидерство третий год подряд, в 2022 на нее пришлось 45% от общего объема транзакций. В коммерческой

недвижимости лидерство перешло к сегменту офисов (19%), на втором месте лидер прошлого года – сегмент складской недвижимости (17%).

- В 2022 году 22% объема всех транзакций составили сделки по выходу международных компаний из своих активов в РФ, в то время как в предыдущем году данный показатель был менее 10%.
- С точки зрения регионального распределения объема инвестиционных сделок в 2022 году показатели вернулись к соотношению: 76% пришлось на долю Москвы, 16% — на северную столицу, доля региональных инвестиций составила 8%.
- По итогам 2022 г. ставка капитализации в г. Санкт-Петербурге для торговых и офисных объектов составляет — 10,0-11,0%, для складских объектов — 11,0-13,0%.

#### 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.<sup>15</sup>

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:<sup>16</sup>

- 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.;

<sup>15</sup> <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

<sup>16</sup> [https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz\\_rynka\\_obekta\\_otsenki](https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki)

- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая 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.

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 6.7. 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, непроизводственных 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](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, недвижимости премиум- и 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 строительные 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 6.8. 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%	<a href="https://realty.rbc.ru/news/5b3a2b729a79470098e3587e">https://realty.rbc.ru/news/5b3a2b729a79470098e3587e</a>
2	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	30%	25%	<a href="https://blog.domclick.ru/post/kogda-pokupat-kvartiru-v-novostroyke-na-etape-stroitelstva-ili-v-gotovom-dome">https://blog.domclick.ru/post/kogda-pokupat-kvartiru-v-novostroyke-na-etape-stroitelstva-ili-v-gotovom-dome</a>
3	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	20%	20%	<a href="https://www.kommersant.ru/doc/4397777">https://www.kommersant.ru/doc/4397777</a>
4	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	20%	20%	<a href="https://www.estatet.ru/news/press/novye-realii-za-polnyy-tsikl-stroyki-tseny-v-proekte-rastut-lish-do-20/">https://www.estatet.ru/news/press/novye-realii-za-polnyy-tsikl-stroyki-tseny-v-proekte-rastut-lish-do-20/</a>
5	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	30%	25%	<a href="https://moigk.ru/novosti/novosti-zastroshchikov/34550/">https://moigk.ru/novosti/novosti-zastroshchikov/34550/</a>
6	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	15%	20%	18%	<a href="https://realty.rbc.ru/news/5d0208c79a79471c7a449306">https://realty.rbc.ru/news/5d0208c79a79471c7a449306</a>
7	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	30%	25%	
<b>Среднее значение</b>		—	—	<b>22%</b>	—

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 условий договора участия в долевом строительстве<sup>17</sup>

Типичной ситуацией на рынке инвестиционно-строительной деятельности является реализация прав требования на помещения по договорам участия в долевом строительстве до ввода объекта в эксплуатацию.

Договор долевого участия в строительстве (далее – ДДУ) — документ, заключаемый между компанией-застройщиком и заинтересованным в покупке жилья физическим или юридическим лицом. ДДУ оформляется до того, как недвижимость перейдет в использование.

По договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

<sup>17</sup> Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

Договор должен заключаться в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

В соответствии с п. 4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 №214-ФЗ, договор должен содержать:

1. определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в том числе план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости (далее - основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости), назначении объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение), об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения (далее - основные характеристики жилого или нежилого помещения);
2. срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
3. цену договора, сроки и порядок ее уплаты;
4. гарантийный срок на объект долевого строительства;
5. одно из условий привлечения денежных средств участников долевого строительства:
  - исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд;
  - размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона;
6. условия, предусмотренные частью 5 статьи 18.1 Федерального закона, в случае, указанном в части 1 статьи 18.1 Федерального закона.

## **6.7. Анализ рынка жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга по итогам 2022 г.<sup>18</sup>**

### **6.7.1. 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.

<sup>18</sup>[https://media.kf.expert/lenta\\_analytics/0/589/2022\\_H2\\_Residential\\_SPB\\_rus.pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/589/2022_H2_Residential_SPB_rus.pdf); <https://дом.пф/>;  
<https://nikoliers.ru/upload/iblock/b46/cftjs97xu59vww4a1vd5pasv11i938z2.pdf>

**Таблица 6.9. 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	-8,00%/-2,00%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-2022, ноябрь 2022 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича Аналитический портал "Statrielt" "Жилье повышенной комфортности. 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	<a href="http://www.novostroy-m.ru/statyi/novostroyki_za_mka_d_u_metro">http://www.novostroy-m.ru/statyi/novostroyki_za_mka_d_u_metro</a>
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	-16,67%/+20,00%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" <a href="https://ygrad.ru/kak-vid-iz-okna-vliyaet-na-stoimost-kvartiry/">https://ygrad.ru/kak-vid-iz-okna-vliyaet-na-stoimost-kvartiry/</a>
9	Инфраструктура	Развитая/неразвитая	Не применяется в расчете	—
10	Класс жилья	Эконом/комфорт/бизнес/элитный/престиж	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%/+0,98%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр"
15	Этаж расположения	Этаж расположения	-31,03%/+45,00%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" <a href="https://www.realestate.ru/usefuls/kak-menyaetsya-cena-zhiljya-v-zavisimosti-ot-etazha-68/">https://www.realestate.ru/usefuls/kak-menyaetsya-cena-zhiljya-v-zavisimosti-ot-etazha-68/</a>
16	Количество комнат	Количество комнат	Не применяется в расчете	—
17	Общая площадь	Общая площадь	-6,77%/+3,48%	Аналитический портал "Statrielt"
18	Состояние отделки объекта (квартиры)	Состояние отделки объекта (квартиры)	Не применяется в расчете	—

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

### 6.7.2. 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, что подтверждается информацией в открытых источниках<sup>19</sup>.

---

<sup>19</sup> <https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-neva-haus-sankt-peterburg-45243/>

**Таблица 6.10. 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

№	Категории	Эконом	Комфорт	Бизнес	Премиум	Элит
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
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>

### 6.7.3. Общая ситуация

Со старта программы "Льготная ипотека" квадратный метр жилья на первичном рынке подорожал в два раза. В текущих условиях высокие темпы роста рынка, заданные в последние два года, замерли. Несмотря на снижение спроса, такой же интенсивной коррекции цен вниз не ожидается. На рынке присутствуют фундаментальные причины, не позволяющие квартирам в уже запущенных проектах дешеветь. В первую очередь — для застройщиков это может противоречить финансовым моделям, согласованным с банками при получении проектного финансирования, и сделать проекты менее маржинальными.

Снижение показателя средней стоимости квадратного метра жилья возможно при дальнейшем пополнении рынка. Сейчас многие девелоперы выходят на рынок с новыми продуктами, которые предлагаются по ценам, более комфортным для потенциальных покупателей (как за счет более демократичного класса, так и за счет корректировки планировочных решений в сторону уменьшения площадей).

На данный момент для роста доступности жилья ипотека является лишь одним из инструментов стимулирования спроса. Однако для потребителей не менее важными факторами при покупке недвижимости являются уверенность в стабильном доходе и благоприятная экономическая среда.

Показатели рынка жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга по состоянию на конец 2022 г.

**Таблица 6.11. Основные показатели рынка жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга**

Показатели	Комфорт	Бизнес	Премиум	Общий
<b>Ввод в эксплуатацию</b>				
Объем ввода, тыс. кв. м/квартир	2 410 / 58 938	531 / 8 267	285 / 2 550	3 226 / 69 755
Динамика год/год, % кв. м	+21%	-23%	+190%	-12,0%
<b>Новые проекты</b>				
Объем нового предложения, тыс. кв. м/квартир	1 742 / 43 241	560 / 10 825	165 / 1 937	2 468 / 56 003
Динамика год/год, % кв. м	-35%	+15%	-6%	-26%
<b>Экспозиция</b>				
Объем предложения в продаже, тыс. кв. м/ квартир	1 240 / 27 820	626 / 10 419	202 / 2 271	2 068 / 40 510
Динамика год/год, % кв. м	+2,5%	+36,0%	+80,5%	+16,1%
Средняя площадь лота, кв. м	44,6	60,1	89,1	51,1
<b>Цены</b>				
Средневзвешенная цена предложения, руб. за кв. м	201 461	28 850	425 955	252 907
Динамика год/год, %	+15,6%	+13,08%	+7,2%	+19,5%
Средний бюджет предложения, млн руб.	9,0	18,0	37,9	12,9
Динамика год/год, %	+14,6%	+5,7%	-5,2%	+20,5%
<b>Спрос</b>				
Объем спроса, тыс. кв. м/ квартир	1 391 / 36 415	273 / 5 478	44 / 615	1 708 / 42 508
Динамика год/год, %	-33%	-28%	-50%	-33%
Средняя площадь реализованного лота, кв. м	38,2	49,8	71,3	40,2

Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/>

### 6.7.4. Предложение

Активное затоваривание рынка масштабными проектами в 2018-2019 гг. и переход на проектное финансирование замедлили вывод на рынок новых проектов в 2020-2021 гг. Рекордные объемы ввода и раскрытие эскроу-счетов позволили девелоперам накопить земельный банк и инвестировать средства в новые проекты. Как итог — в 2022 г. в Санкт-Петербурге в продажу вышло 55 новых проектов.

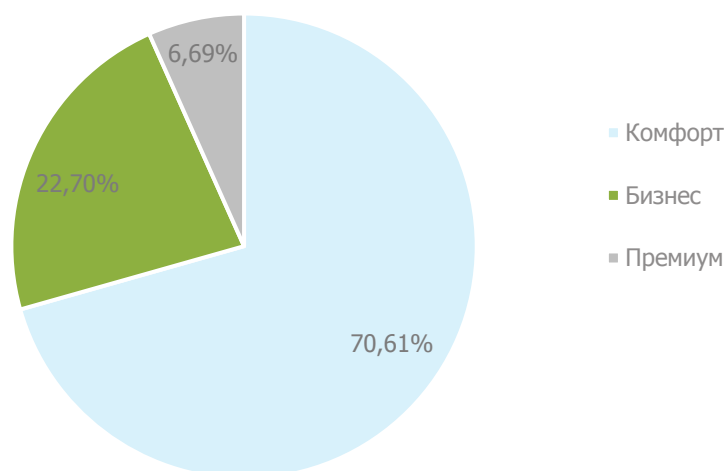
Однако из-за повышенной неопределенности девелоперы выводят на рынок ограниченное количество корпусов, особенно в составе проектов комплексного освоения территорий. Как итог —

объем нового предложения, пополнившего рынок в 2022 г., составил 56 тыс. квартир (2,5 млн кв. м), что на 26% меньше показателя 2021 г.

Традиционно доминирующая доля объема нового предложения была сформирована проектами комфорт-класса — 77%, или 43,2 тыс. квартир. Количество квартир, пополнивших рынок, снизилось на 23%, что связано с тенденцией на более сдержанный подход в части вывода нового предложения на рынок, особенно в составе крупных проектов массового сегмента.

На фоне низкой базы и запуска ряда новых проектов в премиальных сегментах локальными нишевыми игроками, в сегменте бизнес произошло оживление: по сравнению с 2021 г. количество квартир увеличилось на 30%. Бизнес (19%) и премиум (3%) составили больше пятой части в объеме нового предложения, или 10,8 и 1,9 тыс. квартир соответственно.

#### Рисунок 6.4. Структура объема нового предложения по классам



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/>

В 2022 г. первичный рынок элитной недвижимости дополнили 2 новых элитных объекта – это клубные дома Cheval Court в локации "Золотого треугольника" и Villa Marina на Крестовском острове. Также в продажу были выведены новые корпуса жилого комплекса Neva Haus на Петровском острове. В течение года были завершены продажи в комплексе "Фонтанка, 76" от девелопера "Ховард СПб". Несмотря на положительную активность девелоперов, объем нового предложения на рынок элитной недвижимости сократился.

Петровский остров и Петроградская сторона остаются локациями, где сконцентрирован наибольший объем предложения элитного жилья.

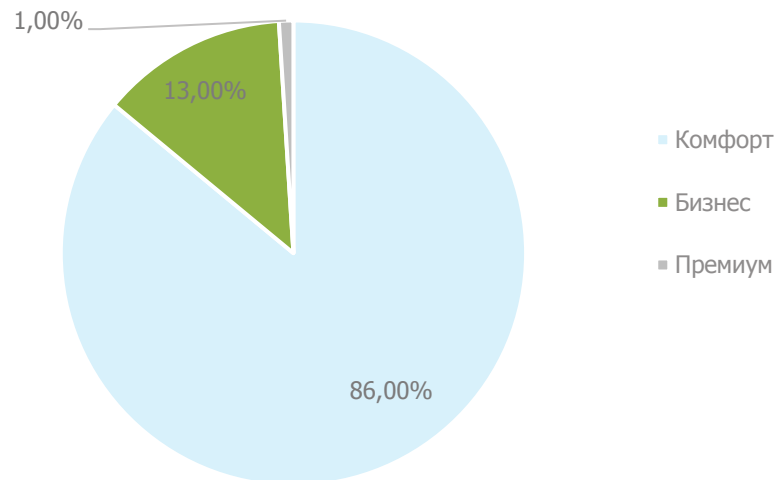
#### 6.7.5. Спрос

За 2022 г. на первичном рынке было заключено 42,5 тыс. ДДУ, что на 29% меньше, чем за 2021 г. Доля ипотечных сделок в общем объеме ДДУ составила 79% в 2022 г., превысив показатели 2020 г. (61%) и 2021 г. (65%), при этом количество сделок с использованием ИЖК уменьшилось на 16% к 2021 г. и на 24% к 2020 г.

В течение 2022 года прогрессировало снижение показателя средней площади реализованного лота: в сравнении с 2021 г. средний показатель по городу опустился до 40,2 кв. м, сократившись на 2,3 кв. м. Драматичнее всего снизилась средняя площадь в премиум-классе — до 71,3 кв. м (-7,6 кв. м), в бизнес-классе средняя площадь сократилась до 49,8 кв. м (-5,5 кв. м), в комфортклассе этот показатель составил 38,2 кв. м (-1,8 кв. м за год).

Во II полугодии 2022 г. произошло сокращение количества сделок без привлечения ИЖК в 2,8 раза по сравнению с I полугодием 2022 г. и в 4,6 раза по сравнению со II полугодием 2021 г. Часть клиентов, ранее рассматривающих покупку жилой недвижимости для сохранения средств, предпочла другие инструменты для вложения и хранения своих накоплений — среди них зарубежная недвижимость, депозиты, валюта. В IV квартале 2022 г. доля ипотечных сделок достигла пика, составив 90%. Спрос на ипотеку был оживлен под влиянием ожиданий окончания программы "Льготная ипотека" на новостройки.



**Рисунок 6.5. Распределение количества проданных квартир по классам**

Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/>

По итогам 2022 г. на первичном рынке элитного жилья было реализовано более 280 квартир и апартаментов общей площадью 32 тыс. м<sup>2</sup>, что на 34% меньше числа сделок и на 40% меньше площади лотов, проданных в 2021 г.

Наибольшее число сделок было заключено в I квартале 2022 г., когда на фоне экономической неопределенности инвесторы поспешили вложить средства в элитное жилье как наиболее надежный объект для инвестирования. Наибольшим интересом у покупателей в начале года пользовались малогабаритные лоты: в I квартале средняя площадь проданных квартир опустилась до рекордно низкого значения – 99 кв. м.

Начиная со II квартала покупатели заняли выжидательную позицию, вследствие чего показатели спроса начали снижаться, пик снижения пришелся на IV квартал. Помимо геополитических обстоятельств на снижение покупательской активности оказала влияние трансформация структуры предложения: вымывание малогабаритных лотов в I квартале привело к увеличению средней стоимости квартиры в экспозиции с 59 млн руб. в 2021 г. до 70 млн руб. к концу 2022 г.

В 2022 г. интерес покупателей сместился с комплексов на старте продаж к уже сданным или находящимся на высокой стадии готовности объектам. Высокая стадия готовности в данном случае выступила дополнительной гарантией того, что объект будет сдан в срок и с сохранением заявленных параметров на этапе начала продаж.

Лидерами по числу реализованных лотов в 2022 г. стали объекты, расположенные в различных локациях Петроградского района. Доля лидеров в спросе составила около 60% от общего числа сделок. Всего на Петроградский район пришлось 87% всех сделок с элитной недвижимостью, что сопоставимо с уровнем 2021 г.

#### **6.7.6. Финансовые условия**

На конец декабря 2022 г. средневзвешенная базовая стоимость квадратного метра первичной жилой недвижимости составила 253 тыс. руб., что на 19,5% выше показателя на конец 2021 г. Максимальный прирост пришелся на I кв. 2022 г. Начиная с марта показатель начал стагнировать, отражая отклонение на 1–3% в течение всего 2022 г. Снижение покупательской активности и сокращение спроса не привели к существенному снижению цен на квартиры, однако по сравнению с 2021 г. темпы роста цен заметно замедлились, а в некоторых комплексах даже снизились в пределах 10% относительно I квартала 2022 г.

Из-за ограниченного объема квартир в экспозиции любые изменения структуры предложения оказывают влияние на усредненный показатель цены, особенно в премиальных сегментах, где объем предложения в экспозиции исторически мал. Именно поэтому выход на рынок новых корпусов и пулов квартир в проектах премиум-класса в совокупности с точечной корректировкой цен привели к снижению показателя по итогам IV квартала на 7% по сравнению с III кварталом 2022 г.

В ответ на снижение покупательской активности во II квартале застройщики предпринимали различные меры стимулирования интереса к новостройкам: в первую очередь, это скидки, предоставляемые на индивидуальных условиях.

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

В рамках настоящего Отчета Исполнитель провел анализ цен предложений квартир, расположенных в 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.

Цена на объект завит от многих критериев, в т. ч.: класс жилья, комнатность, этаж расположения, дата ввода в эксплуатацию ЖК, состояние отделки и т. д.

Анализ квартир, выставленных на продажу в новостройках в локации объекта оценки представлен выше по тексту Отчета (Таблица 4.1). В таблице представлены краткое описание, сроки ввода в эксплуатацию и средний уровень цен продажи квартир, которые могут рассматриваться в качестве потенциальных конкурентов.

Таким образом, цена 1 кв. м квартир в локации объекта оценки варьируется в диапазоне от 225 до 1 000 тыс. руб./кв м<sup>20</sup>. Данный диапазон цен приведен без учета корректировки на торг, корректировок на этаж расположения, видовые характеристики или стадию готовности. Кроме того, у объектов-аналогов не предусмотрено расположение квартир на первых этажах. Таким образом, с учетом корректировки на торг (порядка -5,0%) стоимость квартир в оцениваемом жилом комплексе может находиться в диапазоне 217–336 тыс. руб. за кв. м.

### **6.7.8. Основные выводы**

- В текущих условиях высокие темпы роста рынка, заданные в 2020-2021 гг., замерли.
- В 2022 г. в Санкт-Петербурге в продажу вышло 55 новых проектов. Однако из-за повышенной неопределенности девелоперы выводят на рынок ограниченное количество корпусов, особенно в составе проектов комплексного освоения территорий.
- Объем нового предложения, пополнившего рынок в 2022 г. на 26% меньше показателя 2021 г.
- За 2022 г. на первичном рынке было заключено на 29% меньше ДДУ, чем за 2021 г.
- В течение 2022 года прогрессировало снижение показателя средней площади реализованного лота: в сравнении с 2021 г. средний показатель по городу опустился до 40,2 кв. м.
- На конец декабря 2022 г. средневзвешенная базовая стоимость квадратного метра первичной жилой недвижимости составила 253 тыс. руб., что на 19,5% выше показателя на конец 2021 г.
- Цена 1 кв. м квартир в локации объекта оценки варьируется в диапазоне от 225 до 1 000 тыс. руб./кв. м<sup>21</sup>. Данный диапазон цен приведен без учета корректировки на торг, корректировок на этаж расположения, видовые характеристики или стадию готовности. Кроме того, у объектов-аналогов не предусмотрено расположение квартир на первых этажах. Таким образом, с учетом корректировки на торг (порядка -5,00% в текущих экономических и политических обстоятельствах) стоимость квартир в оцениваемом жилом комплексе может находиться в диапазоне 217–336 тыс. руб. за кв. м.

---

<sup>20</sup> Разброс цен обусловлен количеством комнат в квартире, общей площадью, этажом расположения, стадией готовности, состоянием отделки и другими ценообразующими факторами.

<sup>21</sup> Разброс цен обусловлен количеством комнат в квартире, общей площадью, этажом расположения, стадией готовности, состоянием отделки и другими ценообразующими факторами.

## 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";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- 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)<sup>22</sup>.

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 цен<sup>23</sup>.

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

<sup>22</sup> IFRS 1, п. 3.

<sup>23</sup> 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 выгоды<sup>24</sup>.

**Основные средства**<sup>25</sup> 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 услуги<sup>26</sup>.

**Балансовая стоимость**<sup>27</sup> — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

**Остаточная стоимость**<sup>28</sup> — 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 актива<sup>29</sup>.

**Инвестиционное имущество**<sup>30</sup> — 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

---

<sup>24</sup> IAS 38, п. 8.

---

<sup>25</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>26</sup> Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

---

<sup>27</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>28</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>29</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>30</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях<sup>31</sup>.

**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 факторами<sup>32</sup>.

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и целям задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное мнение о стоимости<sup>33</sup>.

**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 принуждения<sup>34</sup>.

**Справедливая стоимость** – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон<sup>35</sup>.

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 рынка.<sup>36</sup>

**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 заинтересованностью.<sup>37</sup>

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

---

<sup>31</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>32</sup> IAS 1, п. 7.

---

<sup>33</sup> П. 10.1 МСО 2020

---

<sup>34</sup> П. 30.1 МСО 2020

---

<sup>35</sup> П. 50.1 МСО 2020

---

<sup>36</sup> П. 50.2 МСО 2020

---

<sup>37</sup> П. 50.3 МСО 2020

измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

**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 оборудование<sup>38</sup>.

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 актив<sup>39</sup>.

Таким образом, задачей Исполнителя в процессе анализа совместно с менеджментом предприятия является определение соответствующих классов активов, имеющихся 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 активом<sup>40</sup>.

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

---

<sup>38</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 37.

<sup>39</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 36.

<sup>40</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:<sup>41</sup>

- 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; и
- 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 финансовой<sup>42</sup>:

- 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.

---

<sup>41</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

<sup>42</sup> 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 активами<sup>43</sup>.

**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 актива<sup>44</sup>.

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"<sup>45</sup>.

**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

---

<sup>43</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 57.

<sup>44</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

<sup>45</sup> 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)<sup>46</sup>.

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 стоимости<sup>47</sup>.

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 таковых<sup>48</sup>.

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 условиях<sup>49</sup>.

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 обязательства<sup>50</sup>.

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 образом<sup>51</sup>.

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 обязательства<sup>52</sup>.

---

<sup>46</sup> IFRS 13, п. 2.

---

<sup>47</sup> IFRS 13, п. 3.

---

<sup>48</sup> IFRS 13, п. 11.

---

<sup>49</sup> IFRS 13, п. 15.

---

<sup>50</sup> IFRS 13, п. 16.

---

<sup>51</sup> IFRS 13, п. 27.

---

<sup>52</sup> IFRS 13, п. 32.

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

- используя котируемую 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, котируемая 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 котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).<sup>53</sup>

**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 дохода<sup>54</sup>.**

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 сделаны<sup>55</sup>.

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

---

<sup>53</sup> IFRS 13, п. 38.

<sup>54</sup> МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

<sup>55</sup> 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:<sup>56</sup>

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита<sup>57</sup>.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России<sup>58</sup>.

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.

## 7.6. Характеристика подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки<sup>59</sup>.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным,

---

<sup>56</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

---

<sup>57</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

---

<sup>58</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

---

<sup>59</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 1.

применимым во всех случаях оценки. В то же время **оценщик может использовать один подход и метод оценки**, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки<sup>60</sup>.

### 7.6.1. Затратный подход

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения<sup>61</sup>.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан<sup>62</sup>.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей<sup>63</sup>.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения<sup>64</sup>:

- 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);

---

<sup>60</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 2.

---

<sup>61</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

---

<sup>62</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

---

<sup>63</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 20.

---

<sup>64</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

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

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

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;

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.

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 оценки<sup>65</sup>.

#### *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 РФ<sup>66</sup>.

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).

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 метод<sup>67</sup> определения стоимости земли.

#### **7.6.2. Сравнительный подход**

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения<sup>68</sup>.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

---

<sup>65</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

---

<sup>66</sup> "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения 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).

---

<sup>67</sup> Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

---

<sup>68</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать<sup>69</sup>:

1. возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
2. период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
3. соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

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.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>70</sup>:

- 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 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);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

<sup>69</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

<sup>70</sup> Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

- 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, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды<sup>71</sup>.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать<sup>72</sup>:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)<sup>73</sup>.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения<sup>74</sup>:

- 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

---

<sup>71</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

<sup>72</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

<sup>73</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

<sup>74</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.



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 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 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. 1 ФСО V "При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки".

Также в соответствии с п. 2 ФСО V "В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время **оценщик может использовать один подход и метод оценки**, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки".

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.

**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-аналогов<sup>75</sup>, что подтверждается ссылками на источники информации.

**Таблица 7.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов**

Метод	Обоснование применения метода
<b>Сравнительный подход</b>	
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"

<sup>75</sup> 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 строящемся ЖК "Нева Хаус".

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

Определение справедливой стоимости жилых помещений (квартир), расположенных в строящемся жилом комплексе, 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 базового помещения 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 29 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1, в т.ч:

- по строительному адресу - г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К, корпус 1 – 6 шт.,
- по строительному адресу - г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К, корпус 2 – 6 шт.,
- по строительному адресу - г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К, корпус 3 – 17 шт.;

а также жилые помещения (квартиры) в количестве 10 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-

Петербурга муниципальный округ Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1. Полный перечень приведен в таблице выше по тексту Отчета Таблица 1.1, Таблица 1.2.

## 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 базового помещения**

№	Параметр	1-комнатная квартира	2-комнатная квартира	многокомнатная квартира
1	Адрес	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 5)	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 5)	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 5)
2	№ квартиры по ПИБ	225	292	258
3	Этаж расположения базового помещения	1	4	3
4	Количество комнат базового помещения	1	2	3
5	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	51,70	74,10	125,80
6	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус
7	Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

На основании анализа соответствующего сегмента рынка Санкт-Петербурга<sup>76</sup>, к которому принадлежит объект оценки, за февраль 2023 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами. В качестве объектов недвижимости признаются:

- 1-комнатные квартиры;
- 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 комнаты<sup>77</sup>. 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, принятая на российском рынке недвижимости.

<sup>76</sup> Информационные порталы: [www.cian.ru](http://www.cian.ru), <https://realty.yandex.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://www.rbi.ru/> и др.

<sup>77</sup> [http://metallicheckiy-portal.ru/articles/raznoe/nedvijimost/xarakteristiki\\_nedvijimosti\\_vliayshie\\_na\\_ee\\_stoimos](http://metallicheckiy-portal.ru/articles/raznoe/nedvijimost/xarakteristiki_nedvijimosti_vliayshie_na_ee_stoimos)

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 (Таблица 8.3, 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 общения с отделом продаж Застройщика.





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

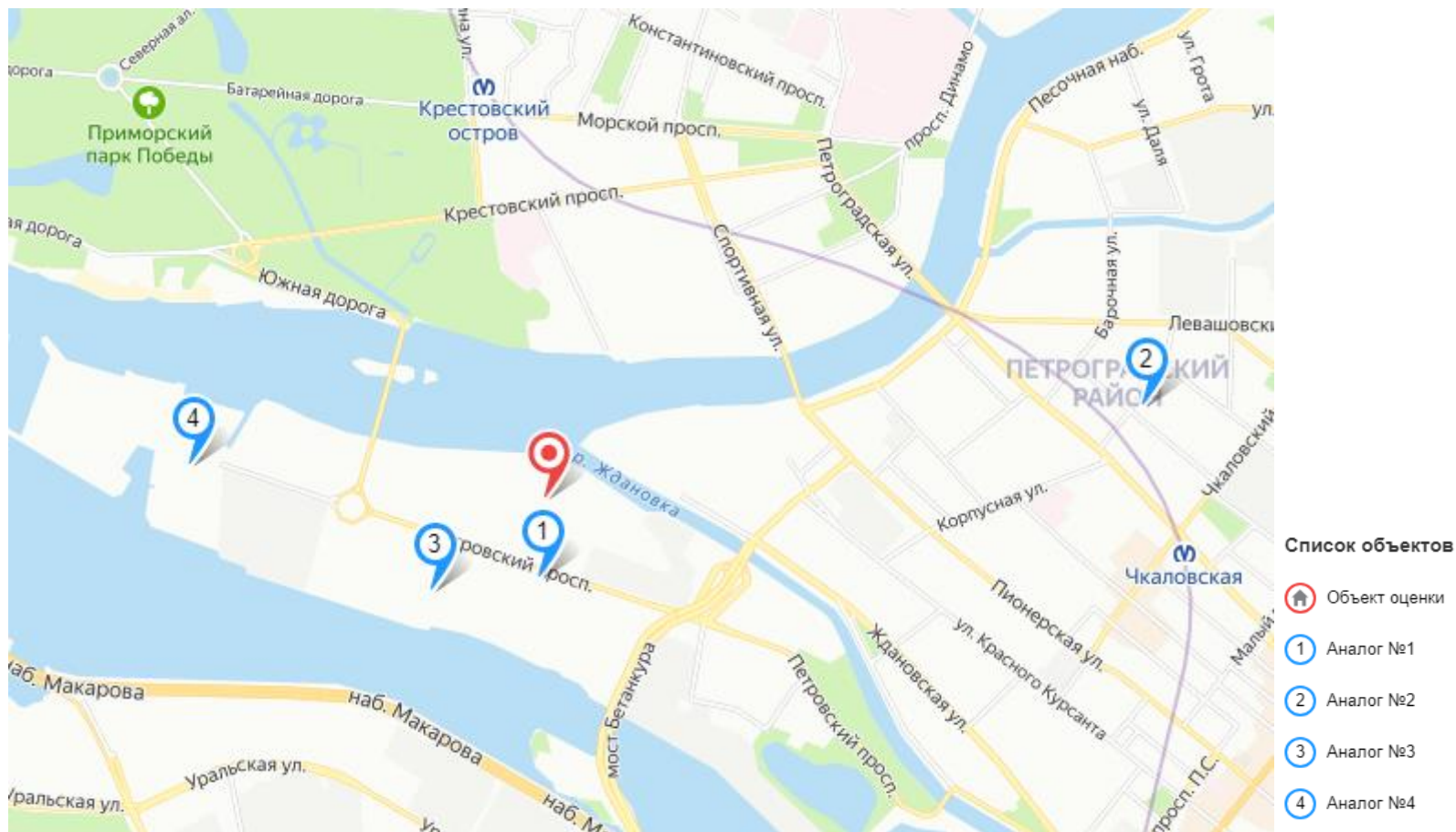
№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Функциональное назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
2	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Familia"	ЖК "Tesoro"	ЖК "Петровский квартал на воде"	ЖК "Петровская Доминанта"
3	Фото/макет					
4	Период предложения	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023
5	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
7	Способ реализации	ДКП	ДКП	ДДУ	ДКП	ДКП
8	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 22, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Лодейнопольская ул., д. 7	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 24, корп. 2	г. Санкт-Петербург, проезд Петровская коса, д. 6, корп. 1
	Район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
	Станция метро	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"	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	Менее 1,5 км/менее 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 соседний корпус	Вид на соседний корпус	Отсутствуют	Вид на реку	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 оснащённость	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

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
16	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
17	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Март 2023	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
18	Этаж	1	7	4	5	8
19	Количество комнат	1	1	1	1	1
20	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь с учетом коэффициента для балкона, лоджии, установленного конкретным застройщиком)	51,70	50,68	42,23	45,60	50,05
21	Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
22	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	345 304	369 406	326 754	419 580
23	Цена предложения, руб.	-	17 500 000	15 600 000	14 900 000	21 000 000
24	Источник данных	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "Циан", <a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/280453266/">https://spb.cian.ru/sale/flat/280453266/</a> , +7 911 814-13-87	Информационный портал "Яндекс.Недвижимость", <a href="https://realty.ya.ru/offer/4025858783924797132/">https://realty.ya.ru/offer/4025858783924797132/</a> , +7 905 280-86-12	Информационный портал "Циан", <a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/279618680/">https://spb.cian.ru/sale/flat/279618680/</a> , т. +7 911 932-90-81	Информационный портал "Циан", <a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/279206485/">https://spb.cian.ru/sale/flat/279206485/</a> , т. ++7 981 187-42-67

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"








**Рисунок 8.1. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов для расчета справедливой стоимости базовой 1-комнатной квартиры**



Источник: <http://maps.yandex.ru>

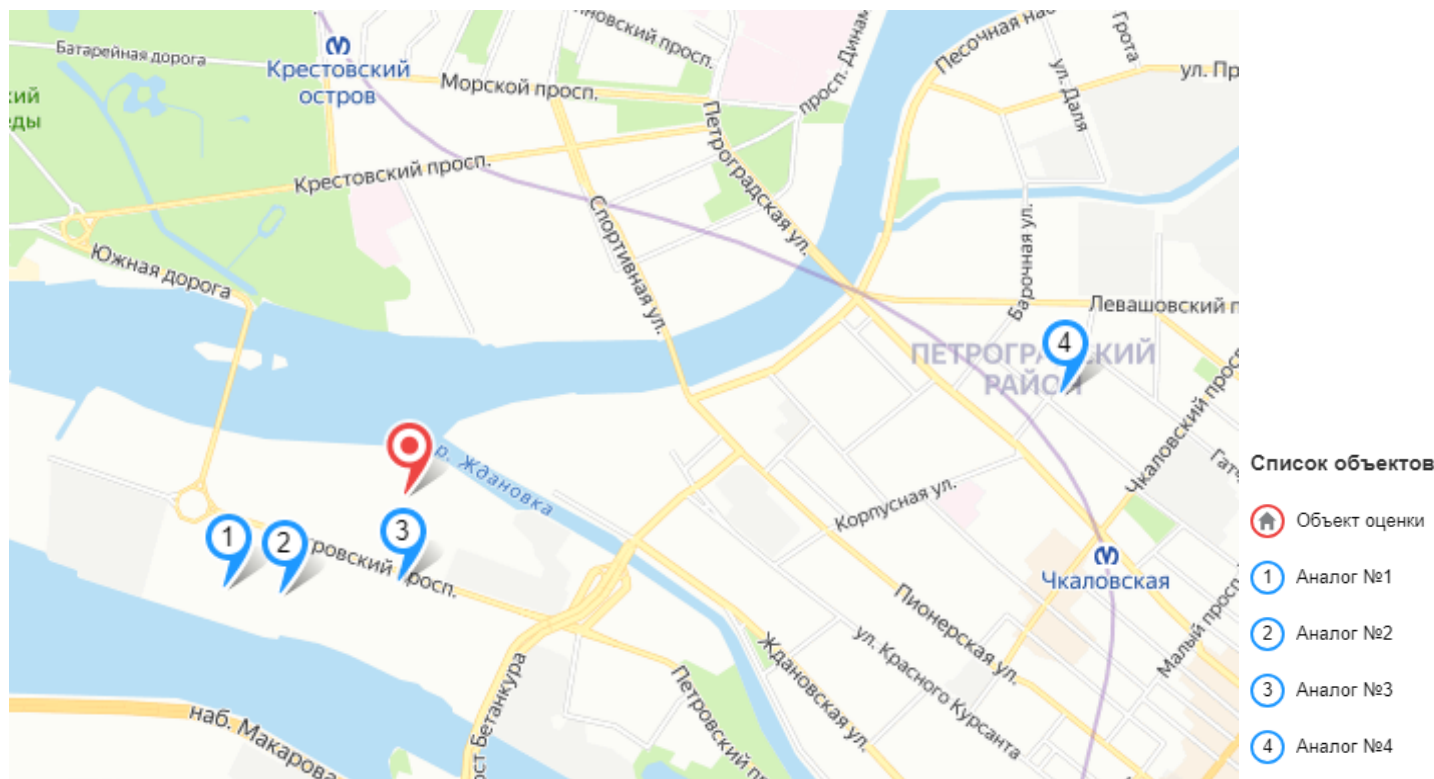
**Таблица 8.4. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости 1 кв. м базовой 2-комнатной квартиры в рамках сравнительного подхода**

№ 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 "Петровский квартал на воде"	ЖК "Familia"	ЖК "Tesoro"
3	Фото/макет					
4	Период предложения	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023
5	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
7	Способ реализации	ДКП	ДКП	ДКП	ДКП	ДДУ
8	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, корп. 2	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 24, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 22, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Лодейнопольская ул., д. 7
	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. "Чкаловская"
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	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком
10	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
11	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Отсутствуют	Вид на реку, вид на соседний корпус	Вид на реку	Вид на город
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

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
16	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
17	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Март 2023
18	Этаж	4	5	5	6	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)	76,80	65,95	71,95	80,32	67,13
21	Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
22	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	300 227	304 378	323 705	356 026
23	Цена предложения, руб.	-	19 800 000	21 900 000	26 000 000	23 900 000
24	Источник данных	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "Авито", <a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/2-k_kvartira_66m_58et_2441343308">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/2-k_kvartira_66m_58et_2441343308</a> , т. +7 911 050-35-98	Информационный портал "Циан", <a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/275410761/">https://spb.cian.ru/sale/flat/275410761/</a> , т. +7 911 726-79-83	Информационный портал "Циан", <a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/271497427/">https://spb.cian.ru/sale/flat/271497427/</a> , т. +7 981 179-23-42	Информационный портал "Циан", <a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/273359168/">https://spb.cian.ru/sale/flat/273359168/</a> , т. +7 969 204-02-69






Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

**Рисунок 8.2. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов для расчета справедливой стоимости базовой 2-комнатной квартиры**



Источник: <http://maps.yandex.ru>

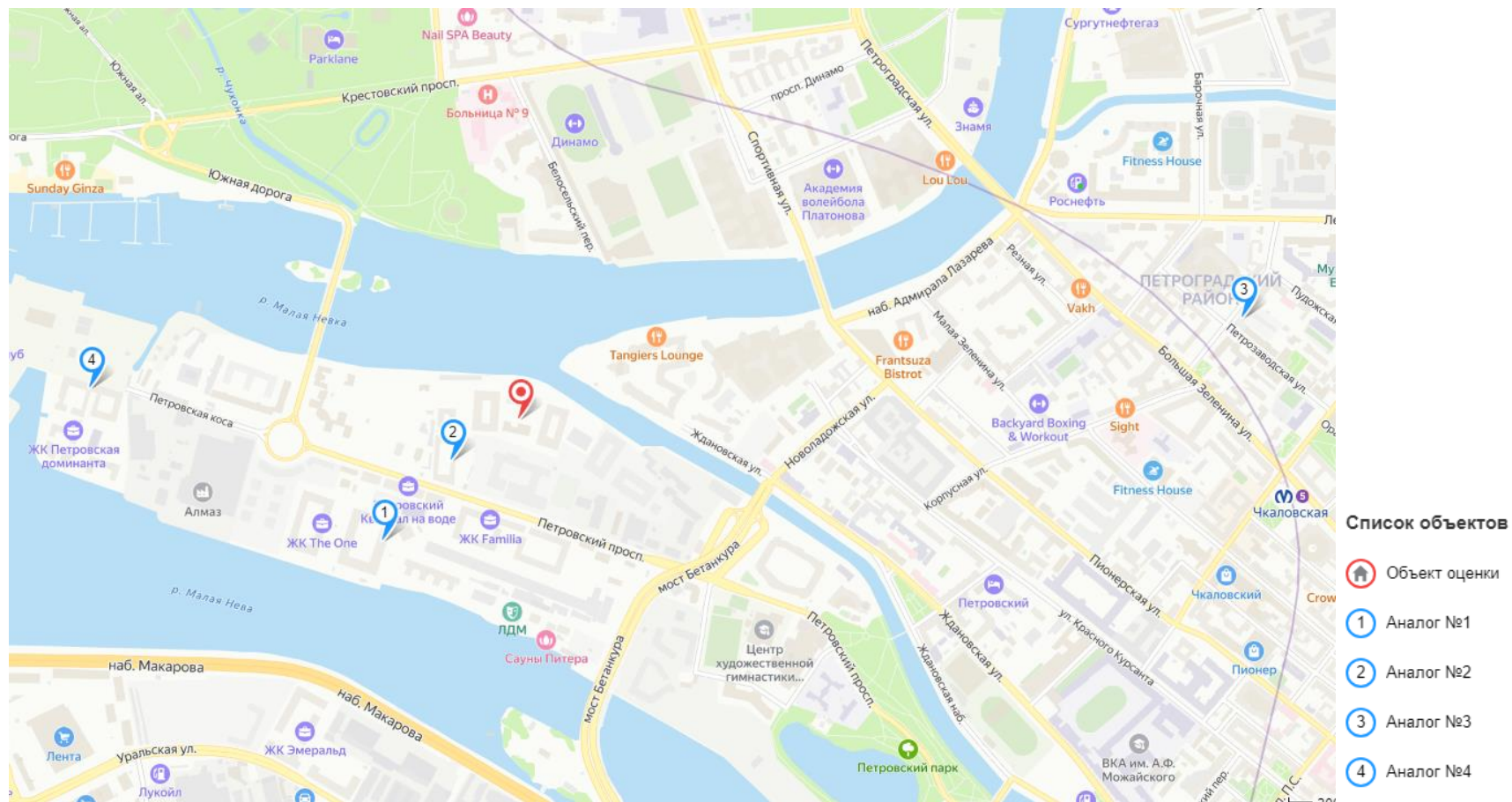
**Таблица 8.5. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости 1 кв. м базовой многокомнатной квартиры в рамках сравнительного подхода**

№ 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 "Tesoro"	ЖК "Петровская Доминанта"
3	Фото/макет					
4	Период предложения	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023
5	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
7	Способ реализации	ДКП	ДКП	ДКП	ДКП	ДКП
8	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 24, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Лодейнопольская ул., д. 7	г. Санкт-Петербург, проезд Петровская коса, д. 6, корп. 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. "Чкаловская"	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	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
10	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
11	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус	Вид на город	Вид на соседний корпус, вид на город
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

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
16	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
17	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Март 2023	Введен в эксплуатацию
18	Этаж	3	7	5	7	5
19	Количество комнат	3	3	3	3	3
20	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь с учетом коэффициента для балкона, лоджии, установленного конкретным застройщиком)	125,80	124,10	117,70	108,20	133,30
21	Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
22	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	266 720	271 878	328 972	306 827
23	Цена предложения, руб.	-	33 100 000	32 000 000	35 594 804	40 900 000
24	Источник данных	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "Циан", <a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/284028710/">https://spb.cian.ru/sale/flat/284028710/</a> , т. +7 981 160-30-15	Информационный портал "Авито", <a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/3-k_kvartira_1177m_59et_2615823783">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/3-k_kvartira_1177m_59et_2615823783</a> , т. +7 923 899-70-33	Информационный портал "Яндекс.Недвижимость", <a href="https://realty.ya.ru/offer/8957597934581257049/">https://realty.ya.ru/offer/8957597934581257049/</a> , т. +7 981 814-78-15	Информационный портал "Циан", <a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/282792459/">https://spb.cian.ru/sale/flat/282792459/</a> , т. +7 911 742-07-94

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

**Рисунок 8.3. 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"> <li>• Период предложения;</li> <li>• Условия продажи;</li> <li>• Способ реализации;</li> <li>• Местоположение;</li> <li>• Транспортная доступность;</li> <li>• Инфраструктура;</li> <li>• Класс жилья;</li> <li>• Тип дома;</li> <li>• Техническая оснащенность объекта;</li> <li>• Тип паркинга;</li> <li>• Количество комнат;</li> <li>• Состояние отделки объекта (квартиры)</li> </ul>

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"> <li>• Фактор цены предложения (торг);</li> <li>• Удаленность от метро;</li> <li>• Видовые характеристики;</li> <li>• Дата ввода в эксплуатацию;</li> <li>• Этаж;</li> <li>• Общая площадь объекта недвижимости</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Корректировка на фактор цены предложения;</li> <li>• Корректировка на удаленность от метро;</li> <li>• Корректировка на видовые характеристики;</li> <li>• Корректировка на дату ввода в эксплуатацию;</li> <li>• Корректировка на этаж расположения;</li> <li>• Корректировка на общую площадь квартиры</li> </ul>	Таблица 8.27-Таблица 8.29

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 выбранного базового помещения, по одному объекту аналогу превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемого объекта ограничен в силу общей площади, удаленности от метро, этажа расположения, видовых характеристик. Ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО I-VI, №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 на основании данных, представленных на портале Statrielt<sup>78</sup>.

**Таблица 8.8. Величина корректировки на торг для квартиры**

№ п/п	Источник информации	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
1	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-2022, ноябрь 2022 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича	-4,00%	-7,00%	-5,50%
2	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м Информационный портал "СтатРиелт" ( <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/2995-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2023">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/2995-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2023</a> )	-2,00%	-7,00%	-4,00%
3	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м и более Информационный портал "СтатРиелт" ( <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/2995-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2023">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/2995-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2023</a> )	-3,00%	-8,00%	-5,00%
4	Жилье повышенной комфортности Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Нижний Новгород, 2020 г., под ред. Лейфера Л. А.	-2,70%	-8,00%	-5,30%
<b>Среднее значение</b>		<b>-2,90%</b>	<b>-7,50%</b>	<b>-5,00%</b>

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной среднему значению корректировки на торг для жилых помещений и составляет **-5,00%**.

### Корректировка на удаленность от метро

Чем ближе доступность к объекту жилой недвижимости от метро, тем выше его привлекательность и, как следствие, его стоимость. Корректировка на удаленность от метро вносится, если расстояние до метро объекта оценки значительно отклоняется от данной характеристики аналога. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на удаленность.

Расчет корректировки производился на основании данных открытых источников. Результаты расчета представлены в таблице ниже.

**Таблица 8.9. Величина корректировки на удаленности от метро жилой недвижимости**

Характеристики объекта недвижимости	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Корректировка на удаленность от метро (пешеходная (1,5 км или не более 15 минут пешком) /транспортная), %	10,00%	15,00%	12,50%
Обратная корректировка (транспортная/пешеходная), %			-11,11%

Источник: [http://www.novostroy-m.ru/statyi/novostroyki\\_za\\_mkad\\_u\\_metro](http://www.novostroy-m.ru/statyi/novostroyki_za_mkad_u_metro); расчеты АО "НЭО Центр"

<sup>78</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2928-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2022>

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на удаленность от метро при расчете стоимости 1 кв. м для базовой 1-комнатной квартиры и для базовой 2-комнатной квартиры. Расчет корректировки на удаленность от метро по объектам-аналогам приведен в таблицах ниже.

**Таблица 8.10. Расчет корректировки на удаленность от метро (для базовой 1-комнатной квартиры)**

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"	ст. м. "Чкаловская"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"
	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
<b>Корректировка на удаленность от метро (%)</b>	-	<b>0,00%</b>	<b>-11,11%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

**Таблица 8.11. Расчет корректировки на удаленность от метро (для базовой 2-комнатной квартиры)**

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"
	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	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком
<b>Корректировка на удаленность от метро (%)</b>	-	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-11,11%</b>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

**Таблица 8.12. Расчет корректировки на удаленность от метро (для базовой многокомнатной квартиры)**

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"	ст. м. "Крестовский остров"
	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
<b>Корректировка на удаленность от метро (%)</b>	-	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-11,11%</b>	<b>0,00%</b>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

#### 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 и премиального жилья и недвижимости средней ценовой категории.

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

**Таблица 8.13. 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%

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
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 8.14. Расчет корректировки на вид из окна квартиры (для базовой 1-комнатной квартиры)**

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус	Отсутствуют	Вид на реку	Вид на реку
<b>Корректировка на видовые характеристики, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-16,67%</b>	<b>-16,67%</b>

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

**Таблица 8.15. 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 соседний корпус	Отсутствуют	Вид на реку, вид на соседний корпус	Вид на реку	Вид на город
<b>Корректировка на видовые характеристики, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>-9,09%</b>	<b>-16,67%</b>	<b>-9,09%</b>

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

**Таблица 8.16. 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 соседний корпус	Вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус	Вид на город	Вид на соседний корпус, вид на город
<b>Корректировка на видовые характеристики, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-9,09%</b>	<b>-4,76%</b>

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

*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**<sup>79</sup>;

**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 8.17. Расчет корректировки на степень готовности объекта недвижимости (для базовой 1-комнатной квартиры)**

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Дата оценки	01.03.2023				
2	Поправка на срок ввода в эксплуатацию, % в квартал	3,0%				
3	Максимальная корректировка на срок ввода в эксплуатацию	22,0% <sup>80</sup>				
4	Срок ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Март 2023	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
5	Количество кварталов до сдачи		0,00	0,33	0,00	0,00
<b>6</b>	<b>Корректировка на степень готовности (срок сдачи), вносимая в цены каждого из аналогов</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,98%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

**Таблица 8.18. 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	01.03.2023				
2	Поправка на срок ввода в эксплуатацию, % в квартал	3,0%				
3	Максимальная корректировка на срок ввода в эксплуатацию	22,0% <sup>80</sup>				
4	Срок ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Март 2023
5	Количество кварталов до сдачи		0,00	0,00	0,00	0,33
<b>6</b>	<b>Корректировка на степень готовности (срок сдачи), вносимая в цены каждого из аналогов</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,98%</b>

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

<sup>79</sup> [http://riarealty.ru/analysis\\_trends/20120924/398524677.html](http://riarealty.ru/analysis_trends/20120924/398524677.html); <http://patriot-neva.ru/nedvizhimost/gotovnost-doma-stoimost-kvartiri/>

<sup>80</sup> На основании анализа рынка (Таблица 6.8)

**Таблица 8.19. 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	01.03.2023				
2	Поправка на срок ввода в эксплуатацию, % в квартал	3,0%				
3	Максимальная корректировка на срок ввода в эксплуатацию	22,0% <sup>80</sup>				
4	Срок ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Март 2023	Введен в эксплуатацию
5	Количество кварталов до сдачи		0,00	0,00	0,33	0,00
<b>6</b>	<b>Корректировка на степень готовности (срок сдачи), вносимая в цены каждого из аналогов</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,98%</b>	<b>0,00%</b>

Источник: анализ и расчет 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%<sup>81</sup>, Полученные результаты и расчет корректировки на этаж представлены в таблице ниже по тексту. В расчете использовалось среднее значение.

**Таблица 8.20. Корректировка на этаж (относительно этажа расположения базовой квартиры)**

Этаж	Коэффициент корректировки	Значения корректировки для расчета квартир на 4 этаже		Значения корректировки для расчета квартир на 1 этаже		Значения корректировки для расчета квартир на 3 этаже	
		Квартира по отношению к базовой квартире	Базовая квартира	Квартира по отношению к базовой квартире	Базовая квартира	Квартира по отношению к базовой квартире	Базовая квартира
1	1,00	-14,44%	16,88%	0,00%	0,00%	-10,11%	11,25%
2	1,06	-9,63%	10,65%	5,62%	-5,33%	-5,06%	5,33%
3	1,11	-4,81%	5,06%	11,25%	-10,11%	0,00%	0,00%
4	1,17	0,00%	0,00%	16,88%	-14,44%	5,06%	-4,81%
5	1,23	4,81%	-4,59%	22,50%	-18,37%	10,11%	-9,18%
6	1,28	9,63%	-8,78%	28,13%	-21,95%	15,17%	-13,17%
7	1,34	14,44%	-12,62%	33,75%	-25,23%	20,22%	-16,82%
8	1,39	19,25%	-16,14%	39,38%	-28,25%	25,28%	-20,18%
9	1,45	24,06%	-19,40%	45,00%	-31,03%	30,34%	-23,28%

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.

<sup>81</sup> <https://www.realestate.ru/useful/kak-menyetsya-cena-zhiljya-v-zavisimosti-ot-etazha-68/>

**Таблица 8.21. Расчет корректировки на этаж расположения квартиры (для базовой 1-комнатной квартиры)**

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж	1	7	4	5	8
Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	-25,23%	-14,44%	-18,37%	-28,25%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

**Таблица 8.22. Расчет корректировки на этаж расположения квартиры (для базовой 2-комнатной квартиры)**

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж	4	5	5	6	6
Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	-4,59%	-4,59%	-8,78%	-8,78%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

**Таблица 8.23. Расчет корректировки на этаж расположения квартиры (для базовой многокомнатной квартиры)**

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж	3	7	5	7	5
Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	-16,82%	-9,18%	-16,82%	-9,18%

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 Statirelt<sup>82</sup>. 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.

<sup>82</sup> <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2919-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

**Таблица 8.24. Расчет корректировки на общую площадь квартиры (для базовой 1-комнатной квартиры)**

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь квартиры, кв. м	51,70	50,68	42,23	45,60	50,05
<b>Величина корректировки на общую площадь, %</b>	-	<b>-0,22%</b>	<b>-2,20%</b>	<b>-1,37%</b>	<b>-0,36%</b>

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

**Таблица 8.25. 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	76,80	65,95	71,95	80,32	67,13
<b>Величина корректировки на общую площадь, %</b>	-	<b>-1,66%</b>	<b>-0,71%</b>	<b>0,49%</b>	<b>-1,47%</b>

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

**Таблица 8.26. 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	125,80	124,10	117,70	108,20	133,30
<b>Величина корректировки на общую площадь, %</b>	-	<b>-0,15%</b>	<b>-0,73%</b>	<b>-1,64%</b>	<b>0,64%</b>

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.

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 базового объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода представлены в таблице ниже (Таблица 8.27, Таблица 8.28, Таблица 8.29).

Расчет справедливой стоимости оцениваемых жилых помещений (квартир) в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.30).

**Таблица 8.27. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м базовой 1-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 "Familia"	ЖК "Tesoro"	ЖК "Петровский квартал на воде"	ЖК "Петровская Доминанта"
2	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	345 304	369 406	326 754	419 580
	Период предложения	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023
	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Способ реализации	ДКП	ДКП	ДДУ	ДКП	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, %	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Корректировка на способ реализации объекта недвижимости, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	328 039	350 935	310 417	398 601
4	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 22, корп. 2 Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"	г. Санкт-Петербург, Лодейнопольская ул., д. 7 Петроградский район ст. м. "Чкаловская"	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 24, корп. 2 Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"	г. Санкт-Петербург, проезд Петровская коса, д. 6, корп. 1 Петроградский район 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	-	328 039	350 935	310 417	398 601
5	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 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%	-11,11%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	328 039	311 943	310 417	398 601
6	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	328 039	311 943	310 417	398 601
7	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус	Отсутствуют	Вид на реку	Вид на реку
	Корректировка на видовые характеристики, %	-	0,00%	0,00%	-16,67%	-16,67%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	328 039	311 943	258 681	332 168
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	-	328 039	311 943	258 681	332 168
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%



№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	328 039	311 943	258 681	332 168
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	-	328 039	311 943	258 681	332 168
11	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Март 2023	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
	Корректировка на срок сдачи ГК, %	-	0,00%	0,98%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	328 039	314 997	258 681	332 168
12	Этаж	1	7	4	5	8
	Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	-25,23%	-14,44%	-18,37%	-28,25%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	245 263	269 516	211 168	238 327
13	Количество комнат	1	1	1	1	1
	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь)	51,70	50,68	42,23	45,60	50,05
	Корректировка на количество комнат / площадь квартиры, %	-	-0,22%	-2,20%	-1,37%	-0,36%
14	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	244 726	263 584	208 272	237 478
	Состояние отделки объекта (квартиры)	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
	Корректировка на состояние отделки, руб. за 1 кв. м	-	0	0	0	0
15	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	244 726	263 584	208 272	237 478
15	Показатель совокупной корректировки	-	30,45%	33,73%	41,41%	50,27%
16	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	3,28	2,96	2,42	1,99
17	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	30,83%	27,83%	22,67%	18,67%
<b>18</b>	<b>Средневзвешенная справедливая стоимость 1 кв. м, руб./кв. м</b>					<b>240 400</b>

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

**Таблица 8.28. 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 "Петровский квартал на воде"	ЖК "Familia"	ЖК "Tesoro"
2	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	300 227	304 378	323 705	356 026
	Период предложения	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023
	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Способ реализации	ДКП	ДКП	ДКП	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, %	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Корректировка на способ реализации объекта недвижимости, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	285 216	289 159	307 520	338 224
4	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, корп. 2 Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 24, корп. 2 Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 22, корп. 2 Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"	г. Санкт-Петербург, Лодейнопольская ул., д. 7 Петроградский район ст. м. "Чкаловская"
	Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	285 216	289 159	307 520	338 224
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	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	-11,11%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	285 216	289 159	307 520	300 644
6	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	285 216	289 159	307 520	300 644
7	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Отсутствуют	Вид на реку, вид на соседний корпус	Вид на реку	Вид на город
	Корректировка на видовые характеристики, %	-	0,00%	-9,09%	-16,67%	-9,09%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	285 216	262 872	256 267	273 313
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	-	285 216	262 872	256 267	273 313
9	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	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	-	285 216	262 872	256 267	273 313
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	-	285 216	262 872	256 267	273 313
	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Март 2023
11	Корректировка на срок сдачи ГК, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,98%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	285 216	262 872	256 267	275 989
	Этаж	4	5	5	6	6
12	Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	-4,59%	-4,59%	-8,78%	-8,78%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	272 119	250 801	233 765	251 756
	Количество комнат	2	2	2	2	2
	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь)	76,80	65,95	71,95	80,32	67,13
13	Корректировка на количество комнат / площадь квартиры, %	-	-1,66%	-0,71%	0,49%	-1,47%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	267 598	249 008	234 920	248 056
	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	-	267 598	249 008	234 920	248 056
15	Показатель совокупной корректировки	-	11,25%	19,40%	30,94%	36,43%
16	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	8,89	5,16	3,23	2,74
17	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	44,39%	25,75%	16,14%	13,71%
<b>18</b>	<b>Средневзвешенная справедливая стоимость 1 кв. м, руб./кв. м</b>					<b>254 900</b>

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

**Таблица 8.29. 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 "Tesoro"	ЖК "Петровская Доминанта"
2	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	266 720	271 878	328 972	306 827
	Период предложения	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023
	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Способ реализации	ДКП	ДКП	ДКП	ДКП	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, %	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Корректировка на способ реализации объекта недвижимости, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	253 384	258 284	312 524	291 485
4	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 24, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Лодейнопольская ул., д. 7	г. Санкт-Петербург, проезд Петровская коса, д. 6, корп. 1
		Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"	Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"	Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"	Петроградский район ст. м. "Чкаловская"	Петроградский район 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	-	253 384	258 284	312 524	291 485
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	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро, %	-	0,00%	0,00%	-11,11%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	253 384	258 284	277 799	291 485
6	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	253 384	258 284	277 799	291 485
7	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус	Вид на город	Вид на соседний корпус, вид на город
	Корректировка на видовые характеристики, %	-	0,00%	0,00%	-9,09%	-4,76%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	253 384	258 284	252 544	277 605
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	-	253 384	258 284	252 544	277 605
9	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	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	-	253 384	258 284	252 544	277 605
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	-	253 384	258 284	252 544	277 605
11	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Март 2023	Введен в эксплуатацию
	Корректировка на срок сдачи ГК, %	-	0,00%	0,00%	0,98%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	253 384	258 284	255 017	277 605
12	Этаж	3	7	5	7	5
	Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	-16,82%	-9,18%	-16,82%	-9,18%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	210 759	234 564	212 117	252 111
13	Количество комнат	3	3	3	3	3
	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь)	125,80	124,10	117,70	108,20	133,30
	Корректировка на количество комнат / площадь квартиры, %	-	-0,15%	-0,73%	-1,64%	0,64%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	210 444	232 853	208 630	253 722
14	Состояние отделки объекта (квартиры)	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
	Корректировка на состояние отделки, руб. за 1 кв. м	-	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	210 444	232 853	208 630	253 722
15	Показатель совокупной корректировки	-	21,97%	14,91%	44,65%	19,58%
16	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	4,55	6,71	2,24	5,11
17	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	24,47%	36,05%	12,04%	27,45%
<b>18</b>	<b>Средневзвешенная справедливая стоимость 1 кв. м, руб./кв. м</b>					<b>230 200</b>

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, входящих в объект оценки, при помощи внесенных корректировок, описанных выше.

Итоговая справедливая стоимость каждого помещения была определена по следующей формуле:

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

где:

$CC_{\text{кв}}$  — справедливая стоимость жилых помещений (квартир), 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;

$K_{\text{двэ}}$  — корректировка на дату ввода объекта в эксплуатацию;

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

Расчет справедливой стоимости каждого жилого помещения (квартиры), представлен в таблице ниже (Таблица 8.30).

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

**1 529 810 000 (Один миллиард пятьсот двадцать девять миллионов восемьсот десять тысяч) руб.**

**Таблица 8.30. Расчет справедливой стоимости объекта оценки пообъектно**

№ п/п	Строительный № квартиры	Кадастровый номер	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Количество комнат	Общая приведенная площадь, кв. м	Видовые характеристики	Базовая стоимость при условии 100% готовности, руб./кв. м (НДС не облагается)
1	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Н/д	3	1	2	78,4	Вид на соседний корпус	254 900
2	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Н/д	105	3	3	120,7	Вид на соседний корпус	230 200
3	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Н/д	53	3	4	180,7	Вид на реку	230 200
4	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Н/д	82	4	3	157,4	Вид на реку	230 200
5	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Н/д	30	7	3	143,6	Вид на город	230 200
6	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Н/д	129	9	5	238,00	Вид на город	230 200
7	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Н/д	132	1	5	205,6	Вид на реку	230 200
8	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Н/д	148	2	4	211,5	Вид на реку, вид на соседний корпус	230 200
9	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Н/д	150	3	4	211,5	Вид на реку, вид на соседний корпус	230 200
10	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Н/д	137	4	4	210,3	Вид на реку, вид на соседний корпус	230 200
11	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Н/д	153	5	4	157,6	Вид на реку	230 200
12	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Н/д	156	6	4	208,0	Вид на реку, вид на соседний корпус	230 200
13	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Н/д	281	1	2	72,5	Вид на соседний корпус	254 900
14	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Н/д	280	1	4	171,6	Вид на реку, вид на соседний корпус	230 200
15	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Н/д	225	1	1	51,7	Вид на соседний корпус	240 400
16	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Н/д	257	2	4	159,4	Вид на реку	230 200
17	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Н/д	286	3	4	178,6	Вид на реку	230 200

№ п/п	Строительный № квартиры	Кадастровый номер	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Количество комнат	Общая приведенная площадь, кв. м	Видовые характеристики	Базовая стоимость при условии 100% готовности, руб./кв. м (НДС не облагается)
18	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Н/д	258	3	3	125,8	Вид на соседний корпус	230 200
19	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Н/д	292	4	2	76,8	Вид на соседний корпус	254 900
20	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Н/д	262	4	4	200,9	Вид на реку, вид на соседний корпус	230 200
21	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Н/д	183	4	2	97,9	Вид на город	254 900
22	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Н/д	295	5	4	174,3	Вид на реку, вид на соседний корпус	230 200
23	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Н/д	239	6	3	109,0	Вид на соседний корпус	230 200
24	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Н/д	188	6	3	156,3	Вид на город	230 200
25	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Н/д	303	7	4	174,1	Вид на реку, вид на город	230 200
26	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Н/д	244	7	3	92,2	Вид на город	230 200
27	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Н/д	216	7	3	93,0	Вид на город	230 200
28	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Н/д	306	8	4	174,7	Вид на реку	230 200
29	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Н/д	248	9	3	108,9	Вид на соседний корпус	230 200
30	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:644	140	3	4	184,2	Вид на город	230 200
31	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:819	70	5	4	155,6	Вид на соседний корпус	230 200
32	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:606	106	7	4	140,1	Вид на город	230 200
33	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:632	129	8	3	143,5	Вид на город	230 200
34	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:777	32	8	3	111,9	Вид на реку, вид на город	230 200
35	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:633	130	9	3	111,9	Вид на город	230 200
36	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:680	173	2	3	121,6	Вид на город	230 200



№ п/п	Строительный № квартиры	Кадастровый номер	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Количество комнат	Общая приведенная площадь, кв. м	Видовые характеристики	Базовая стоимость при условии 100% готовности, руб./кв. м (НДС не облагается)
37	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:682	175	2	2	87,4	Вид на город	254 900
38	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:688	180	3	3	121,1	Вид на реку	230 200
39	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:721	209	8	3	117,6	Вид на город	230 200
<b>Итого</b>						<b>5 635,90</b>		

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

**Таблица 8.30. Расчет справедливой стоимости объекта оценки пообъектно (окончание)**

№ п/п	Кадастровый номер	Базовая стоимость при условии 100% готовности, руб./кв. м (НДС не облагается)	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	Н/д	254 900	0,00%	-14,44%	-0,23%	217 602	17 060 000
2	Н/д	230 200	0,00%	0,00%	0,46%	231 250	27 912 000
3	Н/д	230 200	20,00%	0,00%	-3,91%	265 452	47 967 000
4	Н/д	230 200	20,00%	5,06%	-2,43%	283 141	44 566 000
5	Н/д	230 200	10,00%	20,22%	-1,45%	300 033	43 085 000
6	Н/д	230 200	10,00%	30,34%	-6,77%	307 686	73 229 000
7	Н/д	230 200	20,00%	-10,11%	-5,26%	235 244	48 366 000
8	Н/д	230 200	10,00%	-5,06%	-5,55%	227 063	48 024 000
9	Н/д	230 200	10,00%	0,00%	-5,55%	239 155	50 581 000
10	Н/д	230 200	10,00%	5,06%	-5,50%	251 404	52 870 000
11	Н/д	230 200	20,00%	10,11%	-2,45%	296 726	46 764 000
12	Н/д	230 200	10,00%	15,17%	-5,38%	275 937	57 395 000
13	Н/д	254 900	0,00%	-14,44%	0,64%	219 483	15 913 000
14	Н/д	230 200	10,00%	-10,11%	-3,36%	219 971	37 747 000
15	Н/д	240 400	0,00%	0,00%	0,00%	240 400	12 429 000
16	Н/д	230 200	20,00%	-5,06%	-2,57%	255 531	40 732 000
17	Н/д	230 200	20,00%	0,00%	-3,78%	265 794	47 471 000

№ п/п	Кадастровый номер	Базовая стоимость при условии 100% готовности, руб./кв. м (НДС не облагается)	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)
18	Н/д	230 200	0,00%	0,00%	0,00%	230 200	28 959 000
19	Н/д	254 900	0,00%	0,00%	0,00%	254 900	19 576 000
20	Н/д	230 200	10,00%	5,06%	-5,02%	252 672	50 762 000
21	Н/д	254 900	10,00%	0,00%	-2,63%	273 002	26 727 000
22	Н/д	230 200	10,00%	10,11%	-3,52%	269 002	46 887 000
23	Н/д	230 200	0,00%	15,17%	1,59%	269 331	29 357 000
24	Н/д	230 200	10,00%	15,17%	-2,36%	284 748	44 506 000
25	Н/д	230 200	15,00%	20,22%	-3,51%	307 096	53 465 000
26	Н/д	230 200	10,00%	20,22%	3,48%	315 019	29 045 000
27	Н/д	230 200	10,00%	20,22%	3,38%	314 719	29 269 000
28	Н/д	230 200	20,00%	25,28%	-3,55%	333 798	58 315 000
29	Н/д	230 200	0,00%	30,34%	1,60%	304 835	33 197 000
30	78:07:0003189:644	230 200	10,00%	0,00%	-4,11%	242 818	44 727 000
31	78:07:0003189:819	230 200	0,00%	10,11%	-2,31%	247 620	38 530 000
32	78:07:0003189:606	230 200	10,00%	20,22%	-1,18%	300 849	42 149 000
33	78:07:0003189:632	230 200	10,00%	25,28%	-1,44%	312 676	44 869 000
34	78:07:0003189:777	230 200	15,00%	25,28%	1,30%	335 955	37 593 000
35	78:07:0003189:633	230 200	10,00%	30,34%	1,30%	334 318	37 410 000
36	78:07:0003189:680	230 200	10,00%	-5,06%	0,37%	241 316	29 344 000
37	78:07:0003189:682	254 900	10,00%	-9,63%	-1,41%	249 822	21 834 000
38	78:07:0003189:688	230 200	20,00%	0,00%	0,42%	277 399	33 593 000
39	78:07:0003189:721	230 200	10,00%	25,28%	0,74%	319 597	37 585 000
<b>Итого</b>						<b>246 507</b>	<b>1 529 810 000</b>

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:

**1 529 810 000 (Один миллиард пятьсот двадцать девять миллионов восемьсот десять тысяч) руб.**

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

**Таблица 9.1. Расчет итоговой справедливой стоимости жилых помещений (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	1 529 810 000	1,0	1 529 810 000
<b>Справедливая стоимость оцениваемого объекта (НДС не облагается)</b>				<b>1 529 810 000</b>

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 I-VI, утвержденных приказом №200 Минэкономразвития России от 14.04.2022 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 "Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО)".

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

**Партнер,  
Департамент финансового  
консультирования и оценки**



**С. С. Окунев**

**А. Ф. Матвеева**

## РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

### *Данные, предоставленные Заказчиком:*

- копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78-13-09-2022 от 28.11.2022 г.;
- копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78-13-27-2021 от 10.11.2021 г.;
- копии поэтажных планов БТИ и экспликаций к поэтажным планам БТИ;
- копии выписок из ЕГРН от 04.05.2022 г. на жилые помещения (квартиры) в количестве 10 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1;
- справка б/н от 22.02.2023 г. о видовых характеристиках жилых помещений.

### *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 "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" от 14.04.2022 г.;
- 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 Саморегулируемой межрегиональной ассоциацией оценщиков (СМАО).

### *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](http://www.cbonds.ru)
- [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)
- [www.irr.ru](http://www.irr.ru)
- [www.mian.ru](http://www.mian.ru)
- [www.miel.ru](http://www.miel.ru)
- [www.incom.ru](http://www.incom.ru)
- [www.rieltor.ru](http://www.rieltor.ru)
- [www.paulsyard.ru](http://www.paulsyard.ru)
- [www.zdanie.info](http://www.zdanie.info)
- [www.blackwood.ru](http://www.blackwood.ru)
- [www.roszem.ru](http://www.roszem.ru)
- [www.realto.ru](http://www.realto.ru)
- [www.ners.ru](http://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, Россия

«30» ноября 2022 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 08306/776/500020/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 08306/776/500020/22 (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:**

АО «НЭО Центр»  
Россия, 119017, ГОРОД МОСКВА, ПЕР. ПЬОКЕВСКИЙ, Д. 5, СТР. 1, ОФИС 160  
ИНН: 7706793139 КПП: 770601001

**2. СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. «Б».  
ИНН: 7713056634 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

3.1. С 00:00 часов «01» января 2023 г. по 24:00 часов «31» декабря 2023 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 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:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателю, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.  
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»

  
М.П.  
Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию

Горин Александр Эдуардович

в.и.о.

Доверенность №8363/22N от 20.11.2022

Менеджер договора со стороны Страховщика: Мартыросова Елена Олеговна  
Тел. (495)785-0588,(75) 1002 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru



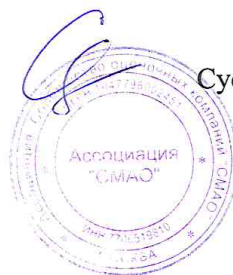
119311, Москва, пр.Вернадского, 8А, пом. XXIII  
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71  
e-mail: [info@smao.ru](mailto:info@smao.ru), [www.smao.ru](http://www.smao.ru)

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

Дата выдачи: 30 декабря 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



Сулова С. В.



DOVERIUM. PARTNERSTVO. REZULTAT.

**ДОВЕРЕННОСТЬ №46/22**

**Десятое декабря две тысячи двадцать второго года  
город Москва**

Настоящей доверенностью акционерное общество «НЗО 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 Сергина 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. Сергин**

+7 (495) 739-39-77

info@neoconsult.ru

119017, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.  
в едином государственном реестре  
саморегулируемых организаций оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

## Окунев Сергей Сергеевич

**является членом**  
**Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков**

регистрационный номер	<b>3956</b>
дата включения в реестр	<b>08 февраля 2019</b>

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

**Генеральный директор**



**Демчева А.Г.**

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№08305/776/0000001/21-01**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения 08305/776/0000001/21-01 к Договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/0000001/21 (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: **оценщик Окунев Сергей Сергеевич**  
Местонахождение: 140108, Московская обл., гор. Раменское, ул. Гурьева, д. 11,  
кв. 43  
ИНН 504013895871

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

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

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

**Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей.**  
- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Полис № 08305/776/0000001/21-01



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

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

**Безусловная франшиза:** не установлена.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «21» января 2021 г. и действует до «31» декабря 2024 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

**Страховщик:**  
**АО «АльфаСтрахование»**



/ Орлов Д. А./

**Страхователь:**



/ Окунев С. С./

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

Полис № **08305/776/0000001/21-01**

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

2

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 031660-1 « 15 » ноября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

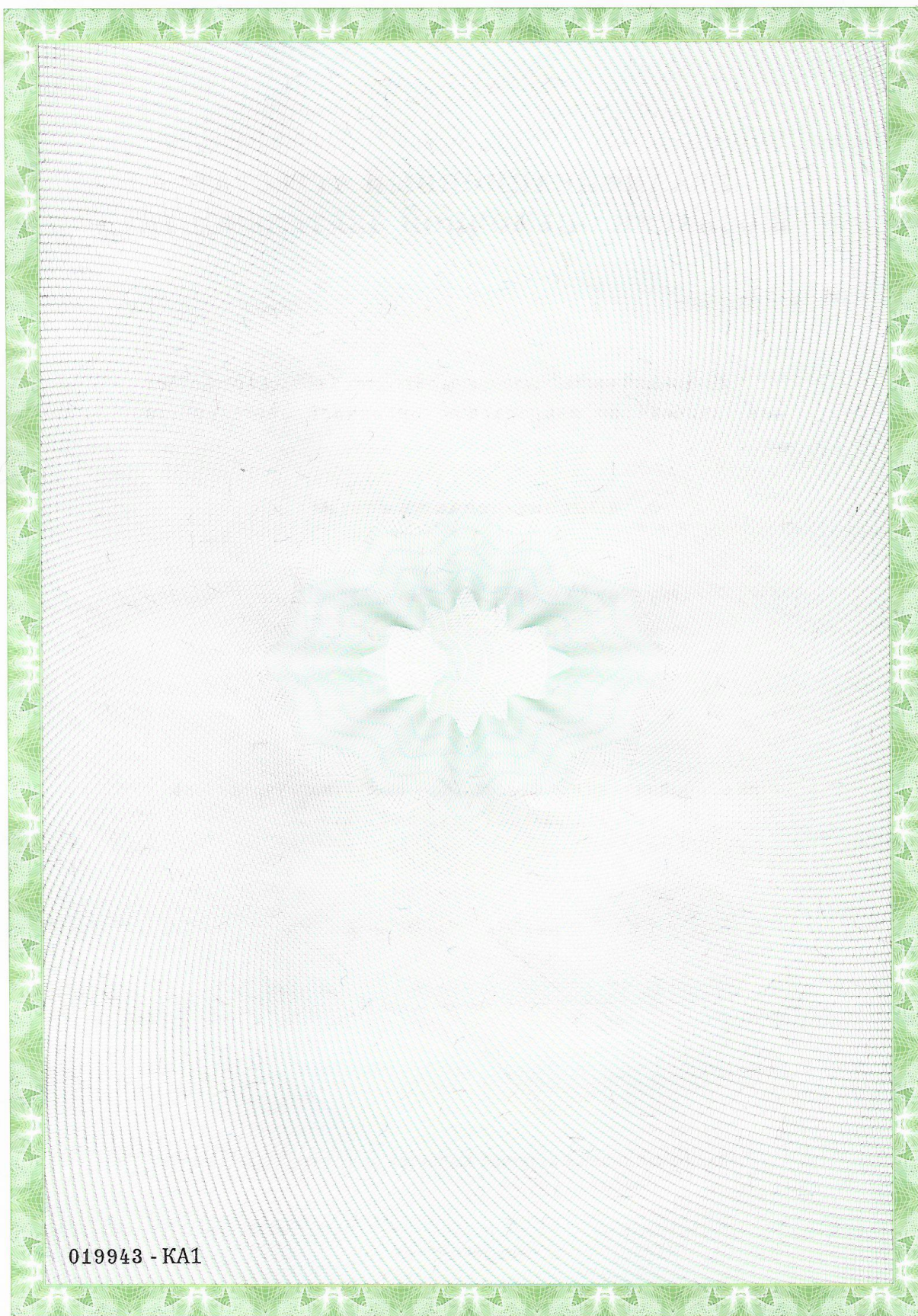
выдан Окуневу Сергею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » ноября 20 21 г. № 226

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 15 » ноября 20 24 г.







№ 5941 от 30.12.2022

**Выписка из реестра членов  
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Акционерного общества «НЭО Центр» о том, что **Окунев Сергей Сергеевич** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 08.02.2019 за регистрационным № 3956.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
031660 -1	15.11.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	15.11.2021- 15.11.2024	-	-
015750 -1	23.11.2018	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	23.11.2018- 23.11.2021	-	-

Данные сведения предоставлены по состоянию на «30» декабря 2022.

Дата составления выписки «30» декабря 2022.

Генеральный директор СМАО



С. В. Сулова

## 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 отчете<sup>83</sup>.

**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 принуждения<sup>84</sup>.

**Инвестиционная стоимость** — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей<sup>85</sup>.

**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 инвестиций<sup>86</sup>.

**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.

---

<sup>83</sup> П. 10.1 МСО 2020

---

<sup>84</sup> П. 30.1 МСО 2020

---

<sup>85</sup> П. 60.1, 60.1 МСО 2020

---

<sup>86</sup> П. 60.1, 60.2 МСО 2020

Ликвидационную стоимость можно определять на основании двух различных предпосылок при определении стоимости:

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга<sup>87</sup>.

**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 оценки<sup>88</sup>, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком<sup>89</sup>.

**Специальное допущение** — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих<sup>90</sup>.

**Сравнительный (рыночный) подход** — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна<sup>91</sup>.

**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, денежного<sup>92</sup>.

**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 устаревания<sup>93</sup>.

**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 принуждения<sup>94</sup>.

**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.

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

---

<sup>87</sup> П. 80.1 МСО 2020

---

<sup>88</sup> П. 200.2 (а) МСО 2020

---

<sup>89</sup> П. 200.3 МСО 2020

---

<sup>90</sup> П. 200.4 МСО 2020

---

<sup>91</sup> П. 20.1 МСО 2020

---

<sup>92</sup> П. 40.1 МСО 2020

---

<sup>93</sup> П. 60.1 МСО 2020

---

<sup>94</sup> П. 40.1 МСО 2020

**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 дохода<sup>95</sup>.

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов<sup>96</sup>.

**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 дохода<sup>97</sup>.

**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 дату<sup>98</sup>.

**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 перепродаже<sup>99</sup>.

**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 риска<sup>100</sup>.

**Реверсия** — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов<sup>101</sup>.

### Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки<sup>102</sup>

**Наиболее эффективное использование** представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей<sup>103</sup>.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

<sup>95</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

<sup>96</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

<sup>97</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

<sup>98</sup> <http://www.interstoinmost.ru/ocenka/glossary/c.html>

<sup>99</sup> <http://www.interstoinmost.ru/ocenka/glossary/t.html>

<sup>100</sup> <http://www.interstoinmost.ru/ocenka/glossary/c.html>

<sup>101</sup> <http://www.ocenchnik.ru/vocabulary/s?id=321>

<sup>102</sup> Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

<sup>103</sup> Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости" (ФСО II), п. 6.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

**Ликвидация**<sup>104</sup> представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация.

Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.

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.

---

<sup>104</sup> Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости" (ФСО II), п. 7.

**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";
- МСО 101 "Составление задания на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценочных исследований и соблюдение требований";
- МСО 103 "Составление отчетов";
- МСО 104 "База оценки";
- МСО 105 "Подходы и методы к оценке";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 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)<sup>105</sup>.

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.

<sup>105</sup> IFRS 1, п. 3.

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 цен<sup>106</sup>.

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 выгоды<sup>107</sup>.

**Основные средства**<sup>108</sup> 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 услуги<sup>109</sup>.

**Балансовая стоимость**<sup>110</sup> — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

**Остаточная стоимость**<sup>111</sup> — 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 актива<sup>112</sup>.

---

<sup>106</sup> IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

---

<sup>107</sup> IAS 38, п. 8.

---

<sup>108</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>109</sup> Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

---

<sup>110</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>111</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>112</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.



**Инвестиционное имущество**<sup>113</sup> – 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 использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях<sup>114</sup>.

**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 факторами<sup>115</sup>.

**Виды стоимости** — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете<sup>116</sup>.

**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 принуждения<sup>117</sup>.

**Справедливая стоимость** — это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон<sup>118</sup>.

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 рынка<sup>119</sup>.

**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 заинтересованностью<sup>120</sup>.

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Исполнитель, определяя рыночную стоимость актива, тем самым определяет его справедливую стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена

---

<sup>113</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>114</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>115</sup> IAS 1, п. 7.

---

<sup>116</sup> П. 10.1 МСО 2020

---

<sup>117</sup> П. 30.1 МСО 2020

---

<sup>118</sup> П. 50.1 МСО 2020

---

<sup>119</sup> П. 50.2 МСО 2020

---

<sup>120</sup> П. 50.3 МСО 2020

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.

**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 оборудование<sup>121</sup>.

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 актив<sup>122</sup>.

Таким образом, задачей Исполнителя в процессе анализа совместно с менеджментом предприятия является определение соответствующих классов активов, имеющихся 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.

---

<sup>121</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 37.

<sup>122</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 36.

**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 передаваться<sup>123</sup>.

**Операционная аренда** – аренда, отличная от финансовой аренды<sup>124</sup>.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой<sup>125</sup>:

- 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 финансовой<sup>126</sup>:

- 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.

---

<sup>123</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

---

<sup>124</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

---

<sup>125</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

---

<sup>126</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

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.

### 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 имущества<sup>127</sup>:

- 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 стандарта<sup>128</sup>:

- 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.

---

<sup>127</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

<sup>128</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

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 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 целях<sup>129</sup>.

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 активами<sup>130</sup>.

**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 актива<sup>131</sup>.

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.

---

<sup>129</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

---

<sup>130</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

---

<sup>131</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

### Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости<sup>132</sup> 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 измерения"<sup>133</sup>.

**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)<sup>134</sup>.

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 стоимости<sup>135</sup>.

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;

---

<sup>132</sup> Фонд МСФО.

---

<sup>133</sup> Фонд МСФО.

---

<sup>134</sup> IFRS 13, п. 2.

---

<sup>135</sup> IFRS 13, п. 3.

- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых<sup>136</sup>.

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 условиях<sup>137</sup>.

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 обязательства<sup>138</sup>.

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 образом<sup>139</sup>.

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 обязательства<sup>140</sup>.

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 инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).<sup>141</sup>

**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 дохода<sup>142</sup>.**

---

<sup>136</sup> IFRS 13, п. 11.

---

<sup>137</sup> IFRS 13, п. 15.

---

<sup>138</sup> IFRS 13, п. 16.

---

<sup>139</sup> IFRS 13, п. 27.

---

<sup>140</sup> IFRS 13, п. 32.

---

<sup>141</sup> IFRS 13, п. 38.

---

<sup>142</sup> 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:<sup>143</sup>

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита<sup>144</sup>.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России<sup>145</sup>.

---

<sup>143</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

---

<sup>144</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

---

<sup>145</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.



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 сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения<sup>146</sup>.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности<sup>147</sup>:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать<sup>148</sup>:

1. возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
2. период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
3. соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

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.

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

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

---

<sup>146</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

<sup>147</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

<sup>148</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.
- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;
- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
  - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>149</sup>:

- 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 цену<sup>150</sup>.

**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.

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.

<sup>149</sup> Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

<sup>150</sup> Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов<sup>151</sup>.

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.

**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<sub>ед. ср.</sub>** — стоимость объекта-аналога;

**C<sub>ед. ср. до</sub>** — 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

<sup>151</sup> 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](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html)

характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} + \text{Пст.},$$

где:

**Сед. ср.** — стоимость объекта-аналога;

**Сед. ср. до** — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

**Пст.** — 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. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия: согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определения итоговой стоимости объекта оценки<sup>152</sup>.

Согласно п. 2 ФСО V: "В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки и вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки."<sup>153</sup>.

Согласно п. 3 ФСО V: "При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки"<sup>154</sup>.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита<sup>155</sup>.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть предоставлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления<sup>156</sup>.

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

---

<sup>152</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

---

<sup>153</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 2

---

<sup>154</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

---

<sup>155</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 2.

---

<sup>156</sup> Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и общие понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14.



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 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 групп<sup>157</sup>:

- 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.

<sup>157</sup> [http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1\\_63-66.pdf](http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf)

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;
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.

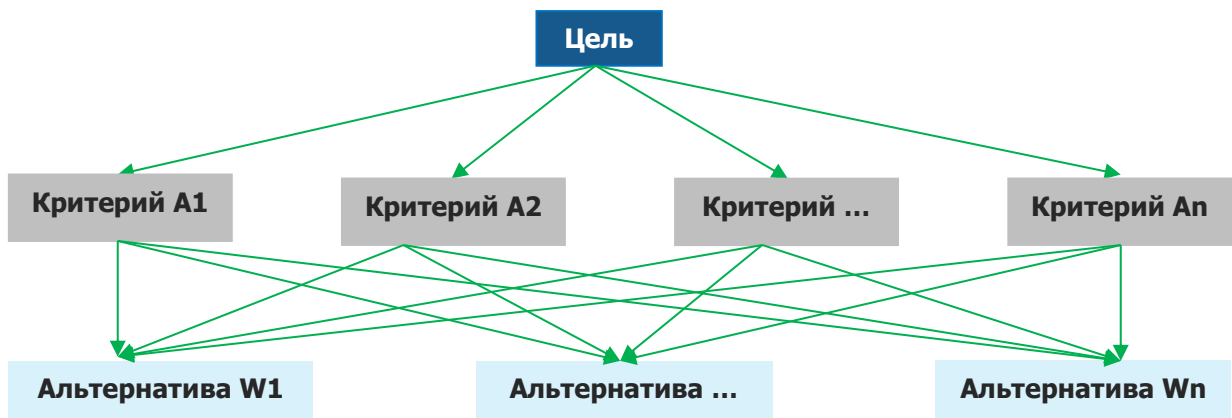
Для этого разработаны специальные анкеты:

- 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:

	$A_1$	$A_2$	...	$A_n$
$A_1$	1	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_n$
$A_2$	$W_2/W_1$	1	...	$W_2/W_n$
...	...	...	...	...
$A_n$	$W_n/W_1$	$W_n/W_2$	...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	$A_1$	$A_2$	...	$A_n$		
$A_1$	1	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_n$	$X_1=(1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$ВЕС(A_1)=X_1/Сумма$
$A_2$	$W_2/W_1$	1	...	$W_2/W_n$		...
...	...	...	...	...		...
$A_n$	$W_n/W_1$	$W_n/W_2$	...	1	$X_n=((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$ВЕС(A_n)=X_n/Сумма$
					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 $A_1$	Вес критерия $A_2$	Вес критерия $A_n$	Итоговое значение веса для каждой альтернативы	
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	Альт. 1 .n	$Вес(Альт1)=Альт.1.1 \times Вес(A_1)+\dots+Альт.1.n \times Вес(A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	$Вес(Альт2)=Альт.2.1 \times Вес(A_1)+\dots+Альт.2.n \times Вес(A_n)$
...	...	...	...	...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	$Вес(Альт.k.)=Альт.k.1 \times Вес(A_1)+\dots+Альт.k.n \times Вес(A_n)$
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

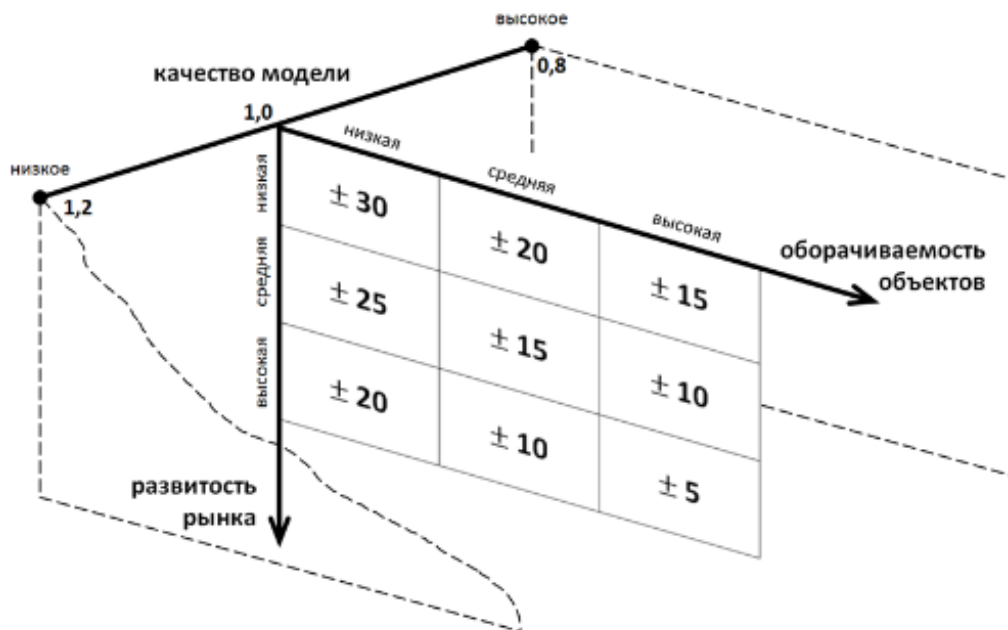
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно ФСО 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"<sup>158</sup> и приведенной на рисунке ниже.

**Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %<sup>159</sup>**



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.

<sup>158</sup> <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

<sup>159</sup> 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<sub>1,2</sub>), %**

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 (k), 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 оценки 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<sub>1,2</sub>** – 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<sub>min (max)</sub>** – 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"





**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

**РАЗРЕШЕНИЕ**  
**НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

Раздел 1. Реквизиты разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	
1.1. Дата разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:	28.11.2022
1.2. Номер разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:	78-13-09-2022
1.3. Наименование органа (организации):	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
Раздел 2. Информация о застройщике	
2.2. Сведения о юридическом лице	
2.2.1.1. Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью "ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад"
2.2.1.2. ИНН:	7826090547
2.2.1.3. ОГРН:	1027810227884
Раздел 3. Информация об объекте капитального строительства	
3.1. Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией:	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой
3.2. Вид выполненных работ в отношении объекта капитального строительства:	строительство
3.3. Адрес (местоположение) объекта капитального строительства	
3.3.1. Субъект Российской Федерации:	Санкт-Петербург

3.3.2. Муниципальный район, муниципальный округ, городской округ или внутригородская территория (для городов федерального значения) в составе субъекта Российской Федерации, федеральная территория:	
3.3.3. Городское или сельское поселение в составе муниципального района (для муниципального района) или внутригородского района городского округа (за исключением зданий, строений, сооружений, расположенных на федеральных территориях):	
3.3.4. Тип и наименование населенного пункта:	Санкт-Петербург
3.3.5. Наименование элемента планировочной структуры:	
3.3.6. Наименование элемента улично-дорожной сети:	Петровский проспект, дом 9, литера К
3.3.7. Тип и номер здания (сооружения):	
Раздел 4. Информация о земельном участке	
4.1.1. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположен объект капитального строительства:	78:07:0003189:43
Раздел 5. Сведения о разрешении на строительство, на основании которого осуществлялось строительство, реконструкция объекта капитального строительства	
5.1. Дата разрешения на строительство:	13.01.2017
5.2. Номер разрешения на строительство:	78-013-0363.1-2016
5.3. Наименование органа (организации), выдавшего разрешение на строительство:	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
Раздел 6. Фактические показатели объекта капитального строительства и сведения о техническом плане	
6.1. Наименование объекта капитального строительства, предусмотренного проектной документацией, адрес объекта:	<p>Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой</p> <p><i>Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1</i></p>
6.1.1. Вид объекта капитального строительства:	Здание

6.1.2. Назначение объекта:	Многоквартирный дом
6.1.4. Площадь застройки (кв. м):	15 331,0
6.1.4.1. Площадь застройки части объекта капитального строительства (кв. м):	
6.1.5. Площадь (кв. м):	71 250,0
6.1.5.1. Площадь части объекта капитального строительства (кв. м):	
6.1.6. Площадь нежилых помещений (кв. м):	15 739,8
6.1.7. Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) (кв. м):	39 494,0
6.1.7.1. Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) (кв. м):	39 128,2
6.1.8. Количество помещений (штук):	356
6.1.9. Количество нежилых помещений (штук):	44
6.1.10. Количество жилых помещений (штук):	312
6.1.11. в том числе квартир (штук):	312
6.1.12. Количество машино-мест (штук):	
6.1.13. Количество этажей:	9-11
6.1.14. в том числе, количество подземных этажей:	2
6.1.15. Вместимость (человек):	
6.1.16. Высота (м):	32,7
6.1.17. Класс энергетической эффективности (при наличии):	A
6.1.18. Другие показатели:	Площадь встроенных помещений, 1490,6 кв. м, в том числе: 24Н Офисные помещения - 58,4 кв. м, 34Н Детское дошкольное учреждение на 60 мест - 1432,2 кв. м; Площадь Автостоянки 1Н, 2Н, 6Н - 13188,3 кв. м. Количество парковочных мест в автостоянке 367 шт.
6.1.19. Дата подготовки технического плана:	23.11.2022
6.1.20. Страховой номер индивидуального лицевого	113-326-535 15

стр. 4

счета кадастрового инженера, подготовившего технический план:	
--	--



Начальник Службы  
(должность)

(подпись)

В. Г. Болдырев  
(расшифровка подписи)

28.11.2022 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.





**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
<b>Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой</b>			

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>			
<b>1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта</b>			
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 / -
<b>2. Объекты непромышленного назначения</b>			
<b>2.2. Объекты жилищного фонда</b>			
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 подъемники	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
<b>5.Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов</b>			
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 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.





Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу  
наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер:		78:07:0003189-606	

Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1, квартира 106
Площадь, м2:	136,9
Назначение:	Жилое
Наименование:	квартира 106
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 7
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	36174973,48
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003189:597
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

	подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности	М.П.	

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер:	78:07:0003189:606		
Получатель выписки:	Лазутина Анастасия Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", 7825489723		



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	


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

Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
04.05.2022г:		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:		78:07:0003189:606
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	04.05.2022 15:40:48
	номер государственной регистрации:	78:07:0003189:606-78/011/2022-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.05.2022 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723, ОГРН: 1027809213596
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия



Помещение		Лист 4
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
04.05.2022г.		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:		78:07:0003189-606
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления №7, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
полное наименование должности		подпись
		М.П.
		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер: 78:07:0003189:606		Номер этажа (этажей): 7	
<p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН План этажа 7-го этажа</p>  <p>Масштаб 1:200</p>			
полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1


Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер:	78:07:0003189:632		

Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1, квартира 129
Площадь, м2:	140.2
Назначение:	Жилое
Наименование:	квартира 129
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 8
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	37046767.73
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003189:597
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям заемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

полное наименование должности	Подпись	Куликов С.В.
	М.П.	инициалы, фамилия



Лист 2			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Катастровый номер:		78:07:0003189:632	
Получатель выписки:		Лазутина Анастасия Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", 7825489723	

		Куликов С.В.
полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия

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

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.		Кадастровый номер: 78:07:0003189:632	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паявого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:632-78/011/2022-1 04.05.2022 14:53:14
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		04.05.2022 14:53:14
	номер государственной регистрации:		78:07:0003189:632-78/011/2022-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.05.2022 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723, ОГРН: 1027809213596
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017  Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017  Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018  Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

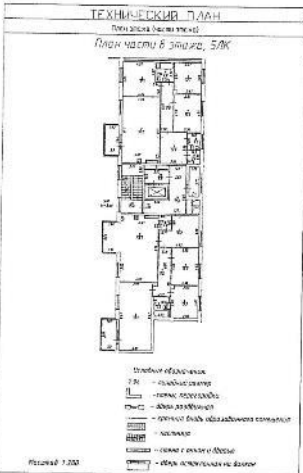

Кликов С.В.

инициалы, фамилия



		Лист 4	
Поименные			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.		78:07:0003189:632	
Кадастровый номер:			
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления №7, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плате этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер: 78:07:0003189:632		Номер этажа (этажей): 8	
			
Масштаб 1:200			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
			И.И.И.И.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу  
подполное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

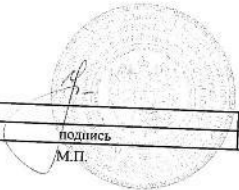
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер:		78:07:0003189:633	

Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1, квартира 130
Площадь, м2:	110.2
Назначение:	Жилое
Наименование:	квартира 130
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 9
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	29062537.1
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003189:597
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	Купиков С. В. инициалы, фамилия
	М.П.	

Помещение		Лист 2	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.	Кадастровый номер: 78:07:0003189:633		
Получатель выписки:	Лагутина Анастасия Михайловна (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым плевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", 7825489723		

		
полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия

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

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.		Кадастровый номер: 78:07-0003189-633	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07-0003189-633-78/011/2022-1 04.05.2022 15:52:15
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	04.05.2022 15:52:15	
	номер государственной регистрации:	78:07-0003189-633-78/011/2022-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.05.2022 по 31.12.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7823489723, ОГРН: 1027809213596	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017  Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017  Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018  Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	Колесов С.Б.

Помещение		Лист 4
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
04.05.2022г.	Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		78:07:0003189:633
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления №7, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	Иванов С.С.
	М.П.	Инициалы, фамилия

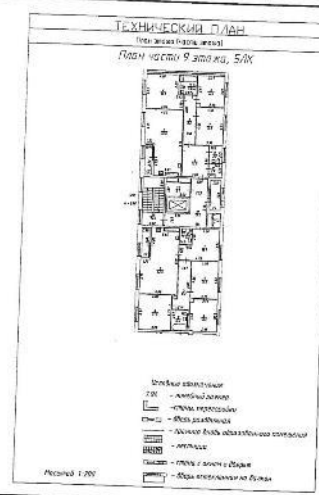
Раздел 5 Лист 5

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

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.		Каластровый номер: 78:07:0003189:633	
Номер этажа (этажей): 9			

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН**  
Помещение 9-этажа, 5/АК



Масштаб 1:200

полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------	-------------------

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу  
полное наименование: орган регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Поименное вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер:	78:07:0003189:644		

Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1, квартира 140
Площадь, м2:	184.2
Назначение:	Жилое
Наименование:	квартира 140
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	45396373.12
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003189:597
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	Куликос С.С. инициалы, фамилия
	М.П.	





Лист 2			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер:	78:07:0003189:644		
Получатель выписки:	Дадутина Анастасия Михайловна (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", 7825489723		

		КЛИМОВ С.В.
полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия

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

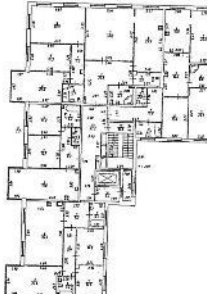
Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер:		78:07:0003189:644	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:644-78/011/2022-1 04.05.2022 14:42:20
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		04.05.2022 14:42:20
	номер государственной регистрации:		78:07:0003189:644-78/011/2022-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.05.2022 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723, ОГРН: 1027809213596
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017  Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017  Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018  Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

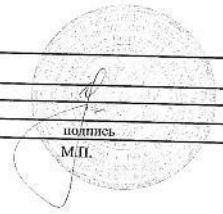


Кузнецов А.П.

Помещение		Лист 4	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер:		78:07:0003189:644	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления №7, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер: 78:07:0003189:644		Номер этажа (этажей): 3	
<div data-bbox="159 425 478 907"> <p><b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН</b>                      План этажа нежилого этажа                      План части 3 этажа, БМК</p>  <p>Масштаб 1:200</p> </div>			
Масштаб 1:200			
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

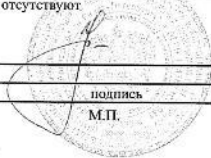
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1


Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер:	78:07:0003189:680		

Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1, квартира 173
Площадь, м2:	121,6
Назначение:	Жилое
Наименование:	квартира 173
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	32763123,8
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003189:597
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	Куликов С.В.



Помещение		Лист 2	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.	Кадастровый номер: 78:07:0003189:680		
Получатель выписки:	Лазутица Анастасия Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", 7825489723		

		
полное наименование должности	подпись	Куликов С.В.
	М.П.	инициалы, фамилия

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер:		78:07:0003189:680	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы ипвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:680-78/011/2022-1 04.05.2022 16:00:57
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	04.05.2022 16:00:57	
	номер государственной регистрации:	78:07:0003189:680-78/011/2022-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.05.2022 по 31.12.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723, ОГРН: 1027809213596	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017  Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017  Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018  Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018	
полное наименование должности		подпись	М.П.
			Купцов С.В. инициалы, фамилия

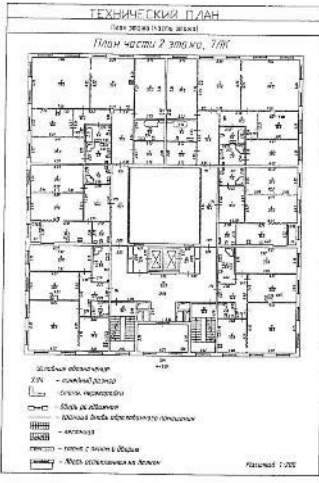

Помещение		Лист 4
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
04.05.2022г.		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:		78:07:0003189:680
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления №7, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правовитязания и сведения о наличии поступающих, по не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	Куликов А.М.
	М.П.	инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер: 78:07:0003189-680		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1:200			
	 подпись М.П.	инициалы, фамилия	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1	
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
04.05.2022г.	
Кадастровый номер:	78:07:0003189:682
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1, квартира 175
Площадь, м2:	86,2
Назначение:	Жилое
Наименование:	квартира 175
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	24287952,52
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003189:597
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	Куликон С.В.
	М.П.	инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости			Лист 2
Лист № 2 раздела I	Всего листов раздела I: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер:	78:07:0003189:682		
Получатель выписки:	Лазутина Анастасия Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", 7825489723		

		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

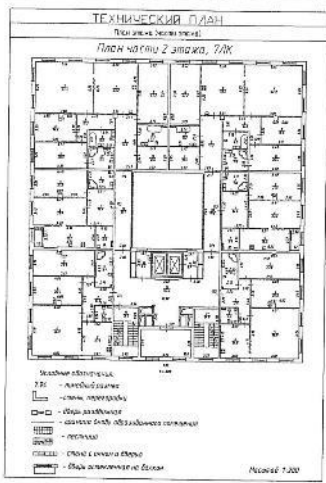
Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	
04.05.2022г.		Всего разделов: 3	
Кадастровый номер:		78:07:0003189:682	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:682-78/011/2022-1 04.05.2022 15:03:19
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		04.05.2022 15:03:19
	номер государственной регистрации:		78:07:0003189:682-78/011/2022-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.05.2022 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723, ОГРН: 1027809213596
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017  Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017  Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018  Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	



Помещение		Лист 4	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г:		Каластровый номер: 78:07:0003189-682	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления №7, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021	
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	Куликос С.И. инициалы, фамилия
		МП.	

Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер: 78:07:0003189:682		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1:200			
полное наименование должности	подпись М.П.	Кудиков Л.В. инициалы, фамилия	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу  
полное наименование органа регистрации прав

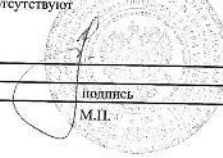
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение				Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1; 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
04.05.2022г.				
Кадастровый номер:		78:07:0003189:688		

Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1, квартира 180
Площадь, м2:	121,1
Назначение:	Жилое
Наименование:	квартира 180
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	32628628,95
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003189:597
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

подпись	 М.П.	инициалы, фамилия
---------	--	-------------------

Помещение		Лист 2	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер:	78.07.0003189-688		
Получатель выписки:	Лазутина Анастасия Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", 7825489723		

		
полное наименование должности	подпись	Иванков С.Б.
	М.П.	инициалы, фамилия



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

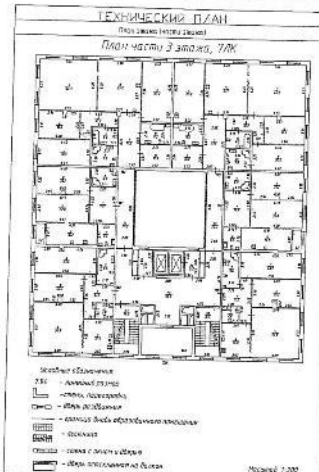

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.		Кадастровый номер: 78:07:0003189:688	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паяв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:688-78/011/2022-1 04.05.2022 15:26:42
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		04.05.2022 15:26:42
	номер государственной регистрации:		78:07:0003189:688-78/011/2022-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.05.2022 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723, ОГРН: 1027809213596
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017  Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017  Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018  Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	С.В.

Помещение		Лист 4
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
04.05.2022г.		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:		78:07:0003189:688
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления №7, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	Иванов С.С.
	М.П.	Иванова С.С.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер: 78:07:0003189-688		Номер этажа (этажей): 3	
			
Масштаб 1:200			
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
		Кыриков С.С.	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу  
полное наименование: орган регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:


Раздел 1 Лист 1

Поименное вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер:	78:07:0003189:721		

Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург; внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1, квартира 209
Площадь, м2:	116,2
Назначение:	Жилое
Наименование:	квартира 209
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 8
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	31311231,89
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003189:597
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	Кудряков С.В.

Помещение			Лист 2
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер:	78:07:0003189-721		
Получатель выписки:	Лазутина Анастасия Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", 7825489723		

		
полное наименование должности	подпись	Кутыков С. В.
	М.П.	инициалы, фамилия

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

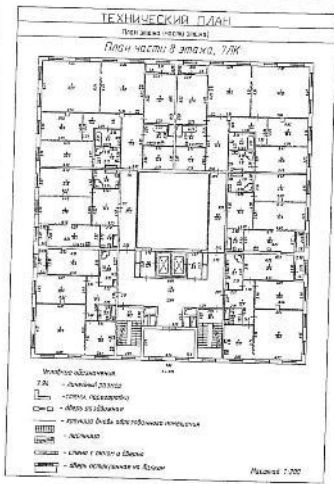
Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.		Кадастровый номер: 78:07:0003189:721	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:721-78/011/2022-1 04.05.2022 15:32:41
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	04.05.2022 15:32:41	
	номер государственной регистрации:	78:07:0003189:721-78/011/2022-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.05.2022 по 31.12.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723, ОГРН: 1027809213596	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017  Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017  Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018  Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	Куликов С.В.

Помещение		Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 5	
вид объекта недвижимости									
04.05.2022г.		Кадастровый номер:		78:07:0003189:721					
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019					
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021					
				Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021					
				Изменения и дополнения в правила доверительного управления №7, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021					
6		Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют					
7		Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют					
8		Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют					
9		Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют					
10		Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют					

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер: 78:07:0003189:721		Помер этажа (этажей): 8	
			
Масштаб 1:200			
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.	Кузнецов С.С.	



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу  
полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:


Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер:		78:07:0003189:777	

Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1, квартира 32
Площадь, м2:	108.6
Назначение:	Жилое
Наименование:	квартира 32
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 8
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	29271379.26
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003189:597
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
Календарный номер:		78:07:0003189:777	
Получатель выписки:		Лагутина Анастасия Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым пасвым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", 7825489723	

		
полное наименование должности	подпись	Кочиков С.С.
	М.П.	инициалы, фамилия

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер:		78:07:0003189:777	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных пасов Закрытого пассивного инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:777-78/011/2022-1 04.05.2022 14:59:21
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		04.05.2022 14:59:21
	номер государственной регистрации:		78:07:0003189:777-78/011/2022-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.05.2022 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723, ОГРН: 1027809213596
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017  Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017  Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018  Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018
полное наименование должности		подпись	Куриков С.С. инициалы, фамилия
		М.П.	

Поименные		Лист 4
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
04.05.2022г.		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:		78:07:0003189:777
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления №7, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	Колыков С.В.
	М.П.	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Раздел 5 Лист 5

Помещение  
вид объекта недвижимости

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

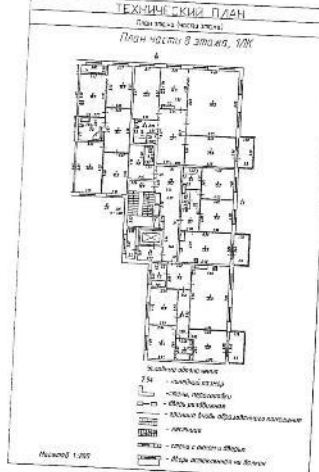
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

04.05.2022г.

Кадастровый номер: 78:07:0003189:777

Номер этажа (этажей): 8

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН**  
Помещение №804/804  
План части 8 этажа, УИИ



Масштаб 1:200  
 М.П.

полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------	-------------------

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу  
Общественное административное учреждение

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


Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1


Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер:	78:07:0003189:819		

Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1, квартира 70
Площадь, м2:	154,2
Назначение:	Жилое
Наименование:	квартира 70
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 5
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	40745807,75
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003189:597
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям многоквартирного дома социального использования или многоквартирного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

полное наименование должности		Куликов С.Б.
	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			Лист 2
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер:	78:07:0003189:819		
Получатель выписки:	Лазутина Анастасия Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", 7825489723		

		
полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер:		78:07:0003189:819	

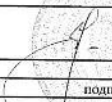

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:819-78/011/2022-1 04.05.2022 14:46:45
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		04.05.2022 14:46:45
	номер государственной регистрации:		78:07:0003189:819-78/011/2022-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.05.2022 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723, ОГРН: 1027809213596
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

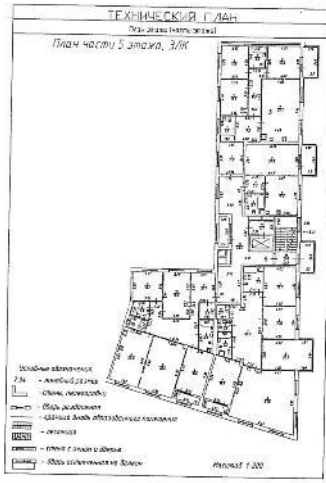


Помещение		Лист 4
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.		
Кадастровый номер:		78:07:0003189:819
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления №7, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отращения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	 подпись М.П.	 инициалы, фамилия
-------------------------------	---	---

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер: 78:07:0003189:819		Номер этажа (этажей): 5	
			
Масштаб 1:200			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ М.П.	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество)  
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным  
фондом недвижимости "Нева Хаус"  
(ИНН 7825489723, КПП 784001001)

191119, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 69–71, лит. А

Исх. № 6/н

От 22 февраля 2023 г.

АО "НЭО Центр"

ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" настоящим письмом сообщает видовые характеристики жилых помещений (квартир):

- в количестве 29 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1,
- в количестве 10 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1.

**Таблица 1. Видовые характеристики жилых помещений (квартир)**

№ п/п	Адрес	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Вид из окна
1	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	3	1	78,4	Вид на соседний корпус
2	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	105	3	120,7	Вид на соседний корпус
3	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	53	3	180,7	Вид на реку
4	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	82	4	157,4	Вид на реку
5	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	30	7	143,6	Вид на город
6	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	129	9	238,00	Вид на город
7	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	132	1	205,6	Вид на реку
8	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	148	2	211,5	Вид на реку, вид на соседний корпус
9	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	150	3	211,5	Вид на реку, вид на соседний корпус
10	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	137	4	210,3	Вид на реку, вид на соседний корпус
11	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга	153	5	157,6	Вид на реку

№ п/п	Адрес	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Вид из окна
12	муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	156	6	208,0	Вид на реку, вид на соседний корпус
13	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	281	1	72,5	Вид на соседний корпус
14	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	280	1	171,6	Вид на реку, вид на соседний корпус
15	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	225	1	51,7	Вид на соседний корпус
16	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	257	2	159,4	Вид на реку
17	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	286	3	178,6	Вид на реку
18	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	258	3	125,8	Вид на соседний корпус
19	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	292	4	76,8	Вид на соседний корпус
20	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	262	4	200,9	Вид на реку, вид на соседний корпус
21	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	183	4	97,9	Вид на город
22	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	295	5	174,3	Вид на реку, вид на соседний корпус
23	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	239	6	109,0	Вид на соседний корпус
24	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	188	6	156,3	Вид на город
25	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	303	7	174,1	Вид на реку, вид на город
26	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	244	7	92,2	Вид на город
27	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	216	7	93,0	Вид на город
28	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	306	8	174,7	Вид на реку
29	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	248	9	108,9	Вид на соседний корпус
30	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	140	3	184,2	Вид на город
31	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга	70	5	155,6	Вид на соседний корпус

№ п/п	Адрес	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Вид из окна
32	муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1 г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	106	7	140,1	Вид на город
33	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	129	8	143,5	Вид на город
34	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	32	8	111,9	Вид на реку, вид на город
35	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	130	9	111,9	Вид на город
36	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	173	2	121,6	Вид на город
37	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	175	2	87,4	Вид на город
38	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	180	3	121,1	Вид на реку
39	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	209	8	117,6	Вид на город

С уважением,  
Начальник департамента  
взаимодействия с контрагентами

В. А. Ланин



#### 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 1-комнатных квартир в рамках сравнительного подхода

### Аналог №1

<https://spb.cian.ru/sale/flat/280453266/>

**1-комн. квартира, 50,68 м<sup>2</sup>**  
в ЖК «Familia (Фамилия)», Дом 22к2 (корпус 3), сдан в 4 кв. 2022  
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский просп., 22к2 [На карте](#)  
📍 Крестовский остров - 20 мин. пешком

17 500 000 ₽ ↑

Дата	Цена	Изменение
6 фев 2023	17 500 000 ₽	+ 1 000 000 ₽
13 янв 2023	16 500 000 ₽	+ 500 000 ₽
23 ноя 2022	17 000 000 ₽	

Рыночная цена квартиры по оценке Циан: 37 [Узнать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Монополист Недвижимости**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Наталья Appel'ганц**

50,68 м<sup>2</sup> Общая  
17,2 м<sup>2</sup> Жилая  
17,5 м<sup>2</sup> Кухня  
7 из 8 Этаж  
2021 Построен

Предлагаем Вашему вниманию 1-комнатную квартиру евро-планировки в Доме премиум-класса на Петровском острове ЖК FAMILIA. Сдан IV квартал 2021. Корпус 1.3, секция 7. Прямая продажа. Два взрослых собственника. Документы готовы к сделке. Скидка 0,7 к процентной ставке при покупке с использованием ипотечных средств Сбербанка РФ. ЖК Familia расположен в самом сердце Санкт-Петербурга, в зелёной части престижного Петроградского района, в шаговой доступности - парки, яхт-клуб, престижные рестораны и торговые центры петроградской стороны. До центра города 10 минут на а/м, до аэропорта 35 минут на а/м, выезд на платную магистраль ЗСД в 5 минутах от комплекса. Дворовая территория закрыта от машин и посторонних. За порядком и безопасностью следит круглосуточная охрана и камеры видеонаблюдения. На территории комплекса есть спортивные и детские площадки, ландшафтное озеленение и собственная зона променада. В первом корпусе расположен детский сад на 100 мест, на первых этажах вдоль Петровского проспекта - коммерческие помещения для магазинов, ресторанов, кафе. Всего в 700 метрах от жилого комплекса расположен Петровский парк, идеально подходящий для прогулок и отдыха. Комплекс включает в себя двухуровневый подземный паркинг. Квартира расположена на 7 этаже 8 этажного дома, высота потолков до 3.32 м. Общая площадь 45,4 кв.м. Кухня-гостиная 17,45 кв.м. Спальная комната 17,15 кв.м. Разделенный санузел (3,78+1,40) кв.м. Прихожая-холл с местом под гардеробную 6 кв.м. Высококачественная отделка WHITE BOX:

- Установка дерево-алюминиевых окон
- Установка металлической двери
- Устройство выравнивающей цементно-песчаной стяжки полов
- Устройство гидроизоляции пола в ванной комнате и в туалете

17 500 000 ₽ ↑  
345 304 ₽/м<sup>2</sup>  
от 143 555 ₽/мес в ипотеку  
[Следить за изменением цены](#)  
Свободная продажа

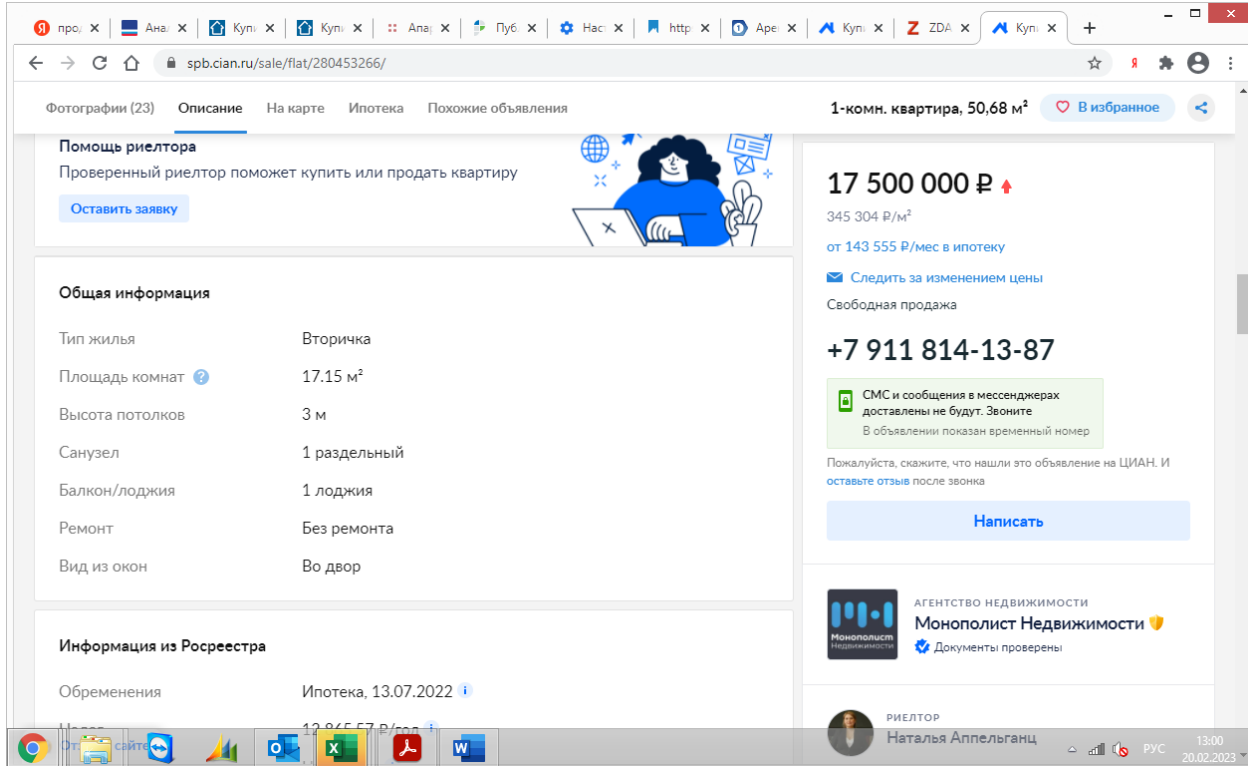
**+7 911 814-13-87**

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Монополист Недвижимости**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Наталья Appel'ганц**



The screenshot shows a real estate listing for a 1-bedroom apartment (1-комн. квартира, 50,68 м²) on the CИАН.ru website. The listing is priced at 17,500,000 RUB. Key details include a room area of 17.15 m², a height of 3m, and a separate bathroom. The listing is from the agency 'Монополист Недвижимости' (Monopolist Real Estate) and is listed by agent Natalia Appelyants (Наталья Аппельганц). The listing includes a 'Помощь риелтора' (Real estate agent assistance) section and a 'Информация из Росреестра' (Information from Rosreestr) section.

**Помощь риелтора**  
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру  
[Оставить заявку](#)

**Общая информация**

Тип жилья	Вторичка
Площадь комнат	17.15 м²
Высота потолков	3 м
Санузел	1 раздельный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Ремонт	Без ремонта
Вид из окон	Во двор

**Информация из Росреестра**

Обременения	Ипотека, 13.07.2022
-------------	---------------------

**1-комн. квартира, 50,68 м²** [В избранное](#)

**17 500 000 ₪** ↑

345 304 ₪/м²  
от 143 555 ₪/мес в ипотеку

[Следить за изменением цены](#)  
Свободная продажа

**+7 911 814-13-87**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Монополист Недвижимости**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
Наталья Аппельганц

13:00  
20.02.2023



## Аналог №2

<https://realty.ya.ru/offer/4025858783924797132/>

Недвижимость в Санкт-Петербурге и ЛО > Купить > Квартира > Однокомнатные > ЖК TESORO > Купить квартиру, 42,2 м², 4/9 этаж

4 часа назад, 66 просмотров

**42,2 м², 1-комнатная квартира**  
**15 600 000 ₽** 369 406 ₽ за м²

ипотека | сдан в 2022 г. | переуступка

+7 (905) 280-86-12

Санкт-Петербург, Лодейнопольская улица, 7  
Чкаловская 6 мин. ещё 2 станции

Писаревский Артур  
Агентство «Департамент Красивой Жизни. Недвижимость»

Добавить заметку

4 часа назад, 66 просмотров

**42,2 м², 1-комнатная квартира**  
**15 600 000 ₽** 369 406 ₽ за м²

ипотека | сдан в 2022 г. | переуступка

+7 (905) 280-86-12

Санкт-Петербург, Лодейнопольская улица, 7  
Чкаловская 6 мин. ещё 2 станции

Писаревский Артур  
Агентство «Департамент Красивой Жизни. Недвижимость»

Добавить заметку

42,2 м² общая, 14,3 м² жилая, 18,5 м² кухня, 4 этаж из 9, 3 м потолки, 2022 год постройки

369 406 ₽ за м², 14,3 м² санузел совмещённый, Мебель

Отделка — требуется ремонт, Вид из окон во двор

**О доме**  
Получайте уведомления о новых объявлениях в этом доме [Подписаться](#)

Застройщик Группа Аквилон, Дом 2022 г., Кирпично-монолитное здание, 9 этажей, 3 м потолки, Лифт, Закрытая территория, Открытая парковка, Охраны или консьержа нет

реальность 15 600 000 руб. x

https://realty.ya.ru/offer/4025858783924797132/

4 часа назад, 66 просмотров

**42,2 м², 1-комнатная квартира**  
**15 600 000 Р** 369 406 Р за м²

ипотека | сдан в 2022 г. | переуступка

+7 (905) 280-86-12

Санкт-Петербург, Лодейнопольская улица, 7  
Чкаловская 6 мин. пешком  
ещё 2 станции

Писаревский Артур  
Агентство «Департамент Красивой Жизни. Недвижимость»

Добавить заметку

**Описание**

Арт. 34567469

Срочная продажа квартиры с 2-Евро планировкой в доме бизнес-класса ЖК "Тесоро" в самом центре ПРЕСТИЖНОГО Петроградского района в 5 минутах ходьбы от ст.м. "Чкаловская". Кухня-гостиная 18 м² + спальня 14 м². Один собственник, продажа по переуступке. Сдача дома уже в конце этого года. Подобная квартира у застройщика на 3 млн. дороже. Идеально для жизни и инвестиций.

Преимущества:

- + потолки 3.0 м
- + панорамные окна Schuco, окна квартиры выходят во двор на юго-запад
- + центральное кондиционирование
- + комфортный 4-й этаж из 9
- + входная группа с камином
- + в доме всего 156 квартир

Звоните, ответчу на вопросы!

Архитектурное решение дома воплощает собой истинный британский стиль. Вентилируемые фасады облицованы клинкерным кирпичом. Применяется эффектный декор: карнизы, наличники, витражное остекление окон, эркеры, ночная подсветка.

В доме всего 9 этажей. Здесь представлено всего 156 квартир с просторными планировками, в том числе эксклюзивные – с террасами и каминами. Благородный стиль комплекса в полной мере раскрывается в дизайне холлов. Предусмотрена единая входная стойка ресепшн и круглосуточная охрана, а так же камин в лобби-зоне. Подземный паркинг рассчитан на 81 машиноместо.

реальность 15 600 000 руб. x

https://realty.ya.ru/offer/4025858783924797132/

**15 600 000 Р**

1-комнатная квартира, 42,2 м², 4 этаж из 9  
Чкаловская, 6 мин. пешком  
и ещё 2  
Санкт-Петербург, Лодейнопольская улица, 7

+7 (905) 280-86-12

Агентство Департамент Красивой Жизни. Недвижимость

Площадь	Комнат	Потолки	Отделка
42.23 м²	2-евро	3м	Без отделки

Готовые однокомнатные апартаменты... Ренной Векзал... от застройщика... МФК Флоти... flotilya.com... Яндекс.Директ

Авторский дом премиум. obj1884-pd78-000005.p x

vasilyeva/Downloads/obj1884-pd78-000005.pdf

Напечатать

Констр Авито ЦИАН Domof Я.Недв ПКК Росреестр Курс Stat NWI Аналитика

56 / 77 100%

	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта с 4 квартал 2021 г.
17.1 (3) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: <b>60 процентов готовности</b>
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта с 2 квартал 2022 г.
17.1 (4) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: <b>80 процентов готовности</b>
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта с 3 квартал 2022 г.
17.1 (5) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: <b>получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости</b>
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта с 1 квартал 2023 г.

**Аналог №3**

<https://spb.cian.ru/sale/flat/279618680/>

**1-комн. квартира, 45,6 м<sup>2</sup>**  
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 · 15 мин. пешком  
Приморская · 5 мин. на транспорте

В избранное | Пожаловаться

**14 900 000 Р** ↑

**История цены**

Дата	Цена	Изменение
14 янв 2023	14 900 000 Р	↑ 500 000 Р
25 дек 2022	14 400 000 Р	↓ 180 000 Р
17 дек 2022	14 580 000 Р	↑ 13 122 000 Р
17 дек 2022	1 458 000 Р	↓ 1 456 542 000 Р
17 дек 2022	1 458 000 000 Р	↑ 1 443 410 000 Р
7 дек 2022	14 590 000 Р	↓ 100 000 Р
6 дек 2022	14 490 000 Р	↓ 1 000 000 Р

Рыночная цена квартиры по оценке Циан [Узнать](#)

**циан.ипотека**  
Один запрос в 9 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 10,9%**

ID 19664220

**45,6 м<sup>2</sup>** **16,2 м<sup>2</sup>** **5 из 8**  
Общая Кухня Этаж

Продается шикарная однокомнатная квартира в элитном ЖК Петровский квартал на воде с красивым видом на воду. В комплексе в продаже таких квартир нет. Качественная предчистовая отделка удобно планировки, минимальные вложения для ремонта. Закрытый двор, охрана, подземная парковка, детская площадка и детский сад на территории комплекса. Подходит для ипотеки. Документы готовы, не переуступка, собственность, быстро выйдем на сделку. Показываем в удобное для Вас время! Пишите на WhatsApp: +79013028642 Ирина

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
**+7 911 932-90-81**

**14 900 000 Р** ↑

**История цены**

Дата	Цена	Изменение
14 янв 2023	14 900 000 Р	↑ 500 000 Р
25 дек 2022	14 400 000 Р	↓ 180 000 Р
17 дек 2022	14 580 000 Р	↑ 13 122 000 Р
17 дек 2022	1 458 000 Р	↓ 1 456 542 000 Р
17 дек 2022	1 458 000 000 Р	↑ 1 443 410 000 Р
7 дек 2022	14 590 000 Р	↓ 100 000 Р
6 дек 2022	14 490 000 Р	↓ 1 000 000 Р

Рыночная цена квартиры по оценке Циан [Узнать](#)

**циан.ипотека**  
Один запрос в 9 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 10,9%**

ID 19664220

Фотографии (13) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления

**1-комн. квартира, 45,6 м<sup>2</sup>** ♥ В избранное

**14 900 000 ₹** ↑  
326 754 ₹/м<sup>2</sup>  
от 122 227 ₹/мес в ипотеку

**Общая информация**

Тип жилья	Вторичка
Площадь комнат	20.2 м <sup>2</sup>
Высота потолков	3 м
Санузел	1 раздельный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Ремонт	Без ремонта
Вид из окон	На улицу

**Информация из Росреестра**

Обременения	Нет
Налог	12 905,65 ₹/год
Собственников	1
Тип помещения	Жилое

**циан** ✕

Здравствуйте!  
Если у вас есть 5 минут,  
придите пожалуйста наш  
опрос, это очень поможет  
нам в развитии)

**Пройду опрос**

**циан.ИПОТЕКА**

Один запрос в 9 банках  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 10,9%**

ID 19664220

**циан** Аренда Продажа

**Сдайте или продайте свою квартиру**  
Размещение объявлений  
для собственников — бесплатно

**циан** Аренда Продажа

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа >  
14 янв, 12:04 759 просмотров, 0 за сегодня

**1-комн. квартира, 45,6 м<sup>2</sup>**  
в ЖК «Петровский квартал на воде», к  
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, П  
24к2 [На карте](#)

Крестовский остров · 15 мин. пешко  
Приморская · 5 мин. на транспорте

**Статистика просмотров за последние 10 дней** ✕

760 просмотров с даты создания объявления 31.10.2022  
27 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество
11.02	5
12.02	0
13.02	6
14.02	3
15.02	2
16.02	4
17.02	0
18.02	3
19.02	3
20.02	1

**Разместить объявление** **Войти**

**циан** Аренда Продажа

Петровский квартал на воде > Петровский проспект

**0 000 ₹** ↑  
/мес в ипотеку  
за изменением цены  
продажа, возможна ипотека

**+7 911 932-90-81**

СМС и сообщения в мессенджерах  
доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление

**Аналог №4**

<https://spb.cian.ru/sale/flat/279206485/>

**1-комн. квартира, 50,05 м²**  
в ЖК «Петровская Доминанта», Дом 6к1 (Секция Б), сдан в 1 кв. 2022  
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, проезд Петровская коса, 6к1 [На карте](#)  
Крестовский остров · 19 мин. пешком  
Зенит · 7 мин. на транспорте  
Приморская · 7 мин. на транспорте

Хорошая цена Только на Циан

**21 000 000 ₺**  
419 580 ₺/м²  
от 172 266 ₺/мес в ипотеку  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 981 187-42-67**

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**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**АН Константина Федорова**  
Документы проверены

На Циан 6 лет      Объектов в работе 24

циан.ипотека

50,05 м²    17,8 м²    20,4 м²    8 из 10    2022  
Общая    Жилая    Кухня    Этаж    Построен

Продается 1-комнатная квартира в ЖК бизнес-класса "Петровская Доминанта".

- Просторная квартира 50 м² на 8 этаже- много света и пространства. Большая кухня-гостиная 20.42 м², вместительная прихожая 6.61м² и санузел 5.21 м². В квартире есть балкон и лоджия, которые при желании можно оборудовать под зону отдыха, рабочее пространство или даже личный спортзал.
- Жилой комплекс бизнес-класса расположен на Петровском острове, где расположены только дома бизнес-класса. Исторический центр города находится в 10 минутах езды на автомобиле. У жителей есть все возможности как для активной жизни, так и для спокойного отдыха.
- Три станции метро расположены в пешей доступности, но не на самом Петровском острове. Это позволяет обеспечить высокую транспортную доступность и избавить жителей от суеты.
- Недалеко от ЖК расположен речной яхт-клуб с большой мариной и зоной сервиса. Гармония природы и комфорта, идеальное сочетание близости к центру города, уединённости и тишины парковой зоны.
- Полностью закрытый от посторонних жилой комплекс. Системы видеонаблюдения, контроля и управления доступом, надежная охрана, домофоны, все здесь призвано обеспечить ваш

Хорошая цена Только на Циан

**21 000 000 ₺**  
419 580 ₺/м²  
от 172 266 ₺/мес в ипотеку  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 981 187-42-67**

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**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**АН Константина Федорова**  
Документы проверены

На Циан 6 лет      Объектов в работе 24

циан.ипотека

1-комн. квартира, 50,05 м<sup>2</sup> ♥ В избранное

**21 000 000 ₪**  
419 580 ₪/м<sup>2</sup>  
от 172 266 ₪/мес в ипотеку

[Хорошая цена](#) [Только на Циан](#)

[Следить за изменением цены](#)  
Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 981 187-42-67**

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**АН Константина Федорова**  
Документы проверены

На Циан 6 лет      Объектов в работе 24

Общая информация	
Тип жилья	Вторичка
Площадь комнат	17.81 м <sup>2</sup>
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 балкон, 1 лоджия

**Статистика просмотров за последние 10 дней**

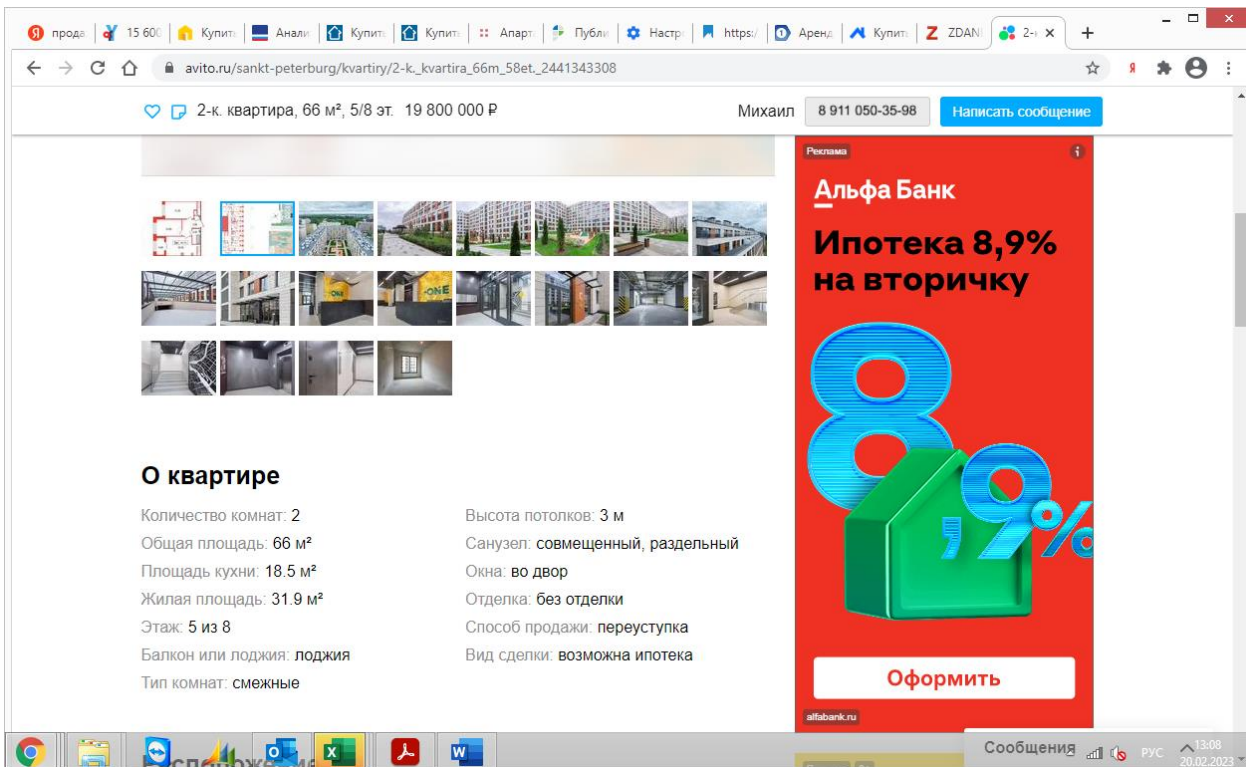
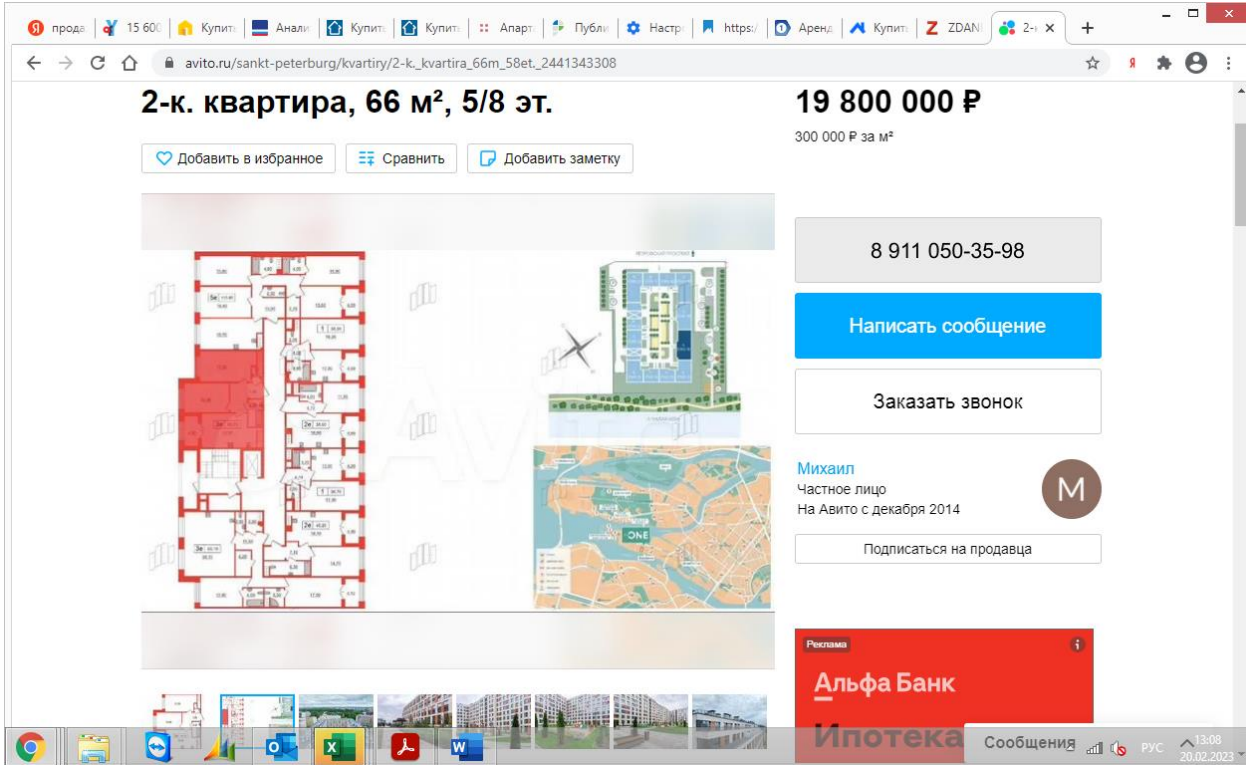
616 просмотров с даты создания объявления 17.10.2022  
62 просмотра за последние 10 дней

Дата	Количество
11.02	6
12.02	7
13.02	2
14.02	8
15.02	10
16.02	3
17.02	12
18.02	6
19.02	5
20.02	3

**Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости 2-комнатных квартир в рамках сравнительного подхода**

**Аналог №1**

[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/2-k.\\_kvartira\\_66m\\_58et.\\_2441343308](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/2-k._kvartira_66m_58et._2441343308)





2-к. квартира, 66 м², 5/8 эт. 19 800 000 Р

Михаил 8 911 050-35-98 [Написать сообщение](#)

### Описание

Продаю, как собственник по переуступке 2-комнатную квартиру расположенную на 5 этаже 8-этажного жилого дома. Площадь 63.70 + лоджия 4.50 Квартира полностью оплачена согласно ДДУ. Без залогов и обременений, подходит под семейную ипотеку. Ключи до конца 22 года.

Жилой комплекс The One расположен в Санкт-Петербурге, на Петровском острове, в Петроградском районе. Монолитно-кирпичный восьмизэтажный дом премиум-класса. За десять минут от комплекса можно добраться до Дворцовой площади и стрелки Васильевского острова.

Из окон открываются виды на парк на Крестовском острове, берега Невы и Финского залива. Поблизости от комплекса расположены зеленые зоны и водоемы: Приморский парк Победы с каскадами прудов (Лебяжий, Северный, Южный), Петровский парк с Петровским прудом.

Вход на территорию The One осуществляется через центральную входную группу, организована круглосуточная охрана и консьерж-служба. Территория огорожена по периметру, доступ осуществляется по индивидуальному ключу. Видеонаблюдение организовано на всей территории жилого комплекса, а при входе в парадные будут установлены видеодомофоны.

У воды расположится смотровая терраса-солярий с возможностью выхода на набережную.

**Тинькофф БИЗНЕС**

**Начните свое дело с Тинькофф**

Расчетный счет и все инструменты для бизнеса

2-к. квартира, 66 м², 5/8 эт. 19 800 000 Р

Михаил 8 911 050-35-98 [Написать сообщение](#)

Банк ВТБ	Открытие	АБ РОССИЯ	Металлинвест...
7,7%	7,8%	10,25%	10,6%
129 550 Р	130 527 Р	155 492 Р	159 209 Р

[Перейти к анкете](#) Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

### Спросите у продавца

Здравствуй!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#) [Когда можно посмотреть?](#)

№ 2441343308 · 11 февраля в 08:43 · 685 просмотров (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

**Аналог №2**

<https://spb.cian.ru/sale/flat/275410761/>

**2-комн. квартира, 70 м<sup>2</sup>**  
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 · 17 мин. пешком  
Крестовский остров · 4 мин. на транспорте

В избранное

**21 900 000 ₹**

**История цены**

25 янв 2023	21 900 000 ₹	- 4 200 000 ₹
24 янв 2023	26 100 000 ₹	- 1 000 000 ₹
23 янв 2023	25 100 000 ₹	- 3 310 000 ₹
19 янв 2023	21 790 000 ₹	- 210 000 ₹
28 дек 2022	22 000 000 ₹	- 100 000 ₹
6 дек 2022	21 900 000 ₹	- 100 000 ₹
26 ноя 2022	22 000 000 ₹	- 500 000 ₹

Рыночная цена квартиры по оценке Циан [Узнать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Адвекс**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Анастасия Лягу**  
★ 5.0 · 2

циан.ипотека

**70 м<sup>2</sup>** Общая  
**36,5 м<sup>2</sup>** Жилая  
**17,1 м<sup>2</sup>** Кухня  
**5 из 8** Этаж  
**2020** Постр

ID: 1900359  
Для Вас 2хк-квартира, 70 кв.м, на пятом этаже в ЖК премиум-класса "Петровское".  
Одна из самых удачных планировок в жилом комплексе.  
Потолки 3 метра.

Полная стоимость в договоре, никто не прописан, подходит под ипотеку, мат.капитал, субсидии.  
Быстрое оформление, разумный торг.

Для Вас - элитный квартал на первой береговой линии Малой Невы персональный выход на набережную с Lounge-зоной.  
Пешеходный променад с беседками, предусмотрены места для принятия солнечных ванн.  
Центральная входная группа с зоной ресепшн и охраной полностью приватная территория.  
С французских панорамных окон открывается боковой вид на воду.

Приглашаем на просмотр в удобное для вас время.

**21 900 000 ₹**

**История цены**

25 янв 2023	21 900 000 ₹	- 4 200 000 ₹
24 янв 2023	26 100 000 ₹	- 1 000 000 ₹
23 янв 2023	25 100 000 ₹	- 3 310 000 ₹
19 янв 2023	21 790 000 ₹	- 210 000 ₹
28 дек 2022	22 000 000 ₹	- 100 000 ₹
6 дек 2022	21 900 000 ₹	- 100 000 ₹
26 ноя 2022	22 000 000 ₹	- 500 000 ₹

Рыночная цена квартиры по оценке Циан [Узнать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Адвекс**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Анастасия Лягу**  
★ 5.0 · 2

циан.ипотека

Фотোগрафии (13) Описание На карте Ипотека Похожие объявления

Помощь риелтора  
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру  
[Оставить заявку](#)

**Общая информация**

Тип жилья	Вторичка
Планировка	Изолированная
Площадь комнат	17.2-19.3 м <sup>2</sup>
Высота потолков	3 м
Санузел	2 отдельных
Балкон/лоджия	2 балкона
Ремонт	Без ремонта
Вид из окон	На улицу

2-комн. квартира, 70 м<sup>2</sup> [В избранное](#)

**21 900 000 ₺** ↓  
312 857 ₺/м<sup>2</sup>  
от 179 649 ₺/мес в ипотеку

[Следить за изменением цены](#)  
Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 911 726-79-83**

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Адвекс**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Анастасия Ляху**  
★ 5.0 · 2

ЖК «Ново-Антропшино»  
Без % рассрочка от застройщика на любую квартиру в корп. 4.3  
+7 (812) 640-18-54  
ЛО, Гатчинский р-н, Коммунар

**Статистика просмотров за последние 10 дней**

1059 просмотров с даты создания объявления 01.07.2022  
64 просмотра за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
11.02	11
12.02	4
13.02	5
14.02	6
15.02	11
16.02	9
17.02	7
18.02	3
19.02	5
20.02	3

2-комн. квартира, 70 м<sup>2</sup>  
в ЖК «Петровский квартал на воде», к...  
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, П...  
24к2 [На карте](#)

Крестовский остров · 17 мин. пешко...  
Крестовский остров · 4 мин. на тран...

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)

**Аналог №3**

<https://spb.cian.ru/sale/flat/271497427/>

**2-комн. квартира, 80,32 м<sup>2</sup>**  
в ЖК «Familia (Фамилия)», Дом 22к2 (корпус 3), сдан в 4 кв. 2022  
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 22к2 [На карте](#)  
Крестовский остров · 3 мин. на транспорте

**26 000 000 ₪** ↓

**История цены**

7 июл 2022	26 000 000 ₪	↓ 500 000 ₪
14 июн 2022	26 500 000 ₪	↑ 500 000 ₪
12 апр 2022	26 000 000 ₪	↓ 1 700 000 ₪
22 мар 2022	27 700 000 ₪	

Рыночная цена квартиры по оценке Циан [Узнать >](#)

**42**

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Русский Фонд Недвижимости**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Максим Наборщиков**

**циан.ипотека**  
Один запрос в 9 банках

**80,32 м<sup>2</sup>** **36,7 м<sup>2</sup>** **17,1 м<sup>2</sup>** **6 из 8** **2021**  
Общая Жилая Кухня Этаж Построен

304077 \*Продается квартира на 6 этаже в доме Премиум класса в г.Санкт-Петербурге проспект Петровский д.22 к.2 на Петровском острове!  
Двухкомнатная квартира с кухней-гостиной 17м2, комнаты 17,68+21,95м2, просторная ванная 4,87м.  
Окна выходят на воду.  
До Крестовского острова 5 минут и до центра города всего 10 минут на машине, рядом расположен удобный выезд на Западный скоростной диаметр.

- Закрытая охраняемая территория
- Двухуровневый подземный паркинг
- Высокие 3х метровые потолки и увеличенные окна в квартирах
- Многоступенчатая система очистки воды
- На первых этажах коммерческие помещения

Все документы готовы.  
Возможна покупка в ипотеку и при 100% оплате.  
Звоните! И я Вам покажу Вашу квартиру!

**26 000 000 ₪** ↓  
323 705 ₪/м<sup>2</sup>  
от 213 281 ₪/мес в ипотеку  
[Следить за изменением цены](#)  
Свободная продажа

**+7 981 179-23-42**

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Русский Фонд Недвижимости**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Максим Наборщиков**

**циан.ипотека**  
Один запрос в 9 банках

Фотографии (1) Описание На карте Ипотека Похожие объявления 2-комн. квартира, 80,32 м<sup>2</sup> [В избранное](#)

**Помощь риелтора**  
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру  
[Оставить заявку](#)

**Общая информация**

Тип жилья	Вторичка
Планировка	Изолированная
Площадь комнат	17,68 - 18,99 м <sup>2</sup>
Высота потолков	3 м
Санузел	1 отдельный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Ремонт	Без ремонта

**Инфраструктура** [Другие ЖК рядом](#)

**26 000 000 ₪** ↓  
323 705 ₪/м<sup>2</sup>  
от 213 281 ₪/мес в ипотеку  
[Следить за изменением цены](#)  
Свободная продажа  
**+7 981 179-23-42**

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Русский Фонд Недвижимости**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Максим Наборщиков**

ЖК «Полис Приморский» сдан!  
Скидки до 350 000 р. на готовые квартиры до 20.02. м.  
Командантский пр. Квартиры от 12600 р./мес + 800 т.р.  
+7 (812) 565-03-98  
Приморский район, Гурьевская улица, участок 34

**Статистика просмотров за последние 10 дней**

925 просмотров с даты создания объявления 22.03.2022  
36 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
11.02	5
12.02	6
13.02	1
14.02	4
15.02	4
16.02	1
17.02	6
18.02	2
19.02	0
20.02	7

2-комн. квартира, 80,32 м<sup>2</sup>  
в ЖК «Familia (Фамилия)», Дом 22к2 (кв. 22к2)  
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Пискаревский проспект, д. 10  
Крестовский остров - 3 мин. на транспорте

**26 000 000 ₪** ↓  
323 705 ₪/м<sup>2</sup>  
от 213 281 ₪/мес в ипотеку  
[Следить за изменением цены](#)  
Свободная продажа  
**+7 981 179-23-42**

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

## Аналог №4

<https://spb.cian.ru/sale/flat/273359168/>

вчера, 21:38 694 просмотра, 0 за сегодня

### 2-комн. квартира, 67,1 м<sup>2</sup>

в ЖК «Тезоро (Тезоро)», Тезоро, сдача в 1 кв. 2023  
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Лодейнопольская ул., 7 [На карте](#)  
Чкаловская · 7 мин. пешком  
Спортивная · 3 мин. на транспорте

В избранное [Пожаловаться](#)

**История цены**

8 фев 2023	23 900 000 ₽	- 1 950 000 ₽
12 янв 2023	21 950 000 ₽	- 500 000 ₽
20 дек 2022	22 450 000 ₽	- 250 000 ₽
6 дек 2022	22 700 000 ₽	- 800 000 ₽
29 ноя 2022	23 500 000 ₽	- 800 000 ₽
25 ноя 2022	24 300 000 ₽	- 400 000 ₽
12 ноя 2022	24 700 000 ₽	- 800 000 ₽

**23 900 000 ₽**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Будь первым**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Mikhail Zakharov**  
3.7 · 6

67,1 м<sup>2</sup> 33,4 м<sup>2</sup> 16,2 м<sup>2</sup> 6 из 9 Черновая  
Общая Жилая Кухня Этаж Отделка

### Описание квартиры

**КВАРТИРА ПРОДАЕТСЯ ПО ЦЕНЕ ПОКУПКИ**  
В продаже двухкомнатная квартира по переуступке в самом сердце Петроградской стороны. Квартира двухсторонняя. Высокий этаж.

**ДЕШЕВЛЕ ЧЕМ У ЗАСТРОЙЩИКА**  
Редкая планировка

Дом премиум-класса TESORO. Расположен в тихой части Петроградки, в 5 минутах пешком от ст. м. Чкаловская. Срок сдачи дома IV квартал 2022 года. Дом окружает множество инфраструктурных объектов: премиальные магазины, рестораны, салоны красоты, а также лучшие детские сады и школы, театры и музеи.  
В доме: Система центрального кондиционирования; Улучшенная система очистки воды; Алюминиевые увеличенные окна Schuco; Дизайнерские холлы; Высокие потолки 3-3,4 м; Современные инженерные системы; Закрытый двор без машин; Современные детские площадки; Зеленые зоны для прогулки и отдыха; Беспключевой доступ на территорию - Smart key.

В 400 метрах от жилого комплекса расположен крестовский остров, и центральный парк!

**История цены**

8 фев 2023	23 900 000 ₽	- 1 950 000 ₽
12 янв 2023	21 950 000 ₽	- 500 000 ₽
20 дек 2022	22 450 000 ₽	- 250 000 ₽
6 дек 2022	22 700 000 ₽	- 800 000 ₽
29 ноя 2022	23 500 000 ₽	- 800 000 ₽
25 ноя 2022	24 300 000 ₽	- 400 000 ₽
12 ноя 2022	24 700 000 ₽	- 800 000 ₽

**23 900 000 ₽**

356 185 ₽/м<sup>2</sup>  
от 129 374 ₽/мес в ипотеку  
[Следить за изменением цены](#)  
Переуступка, возможна ипотека

**+7 969 204-02-69**

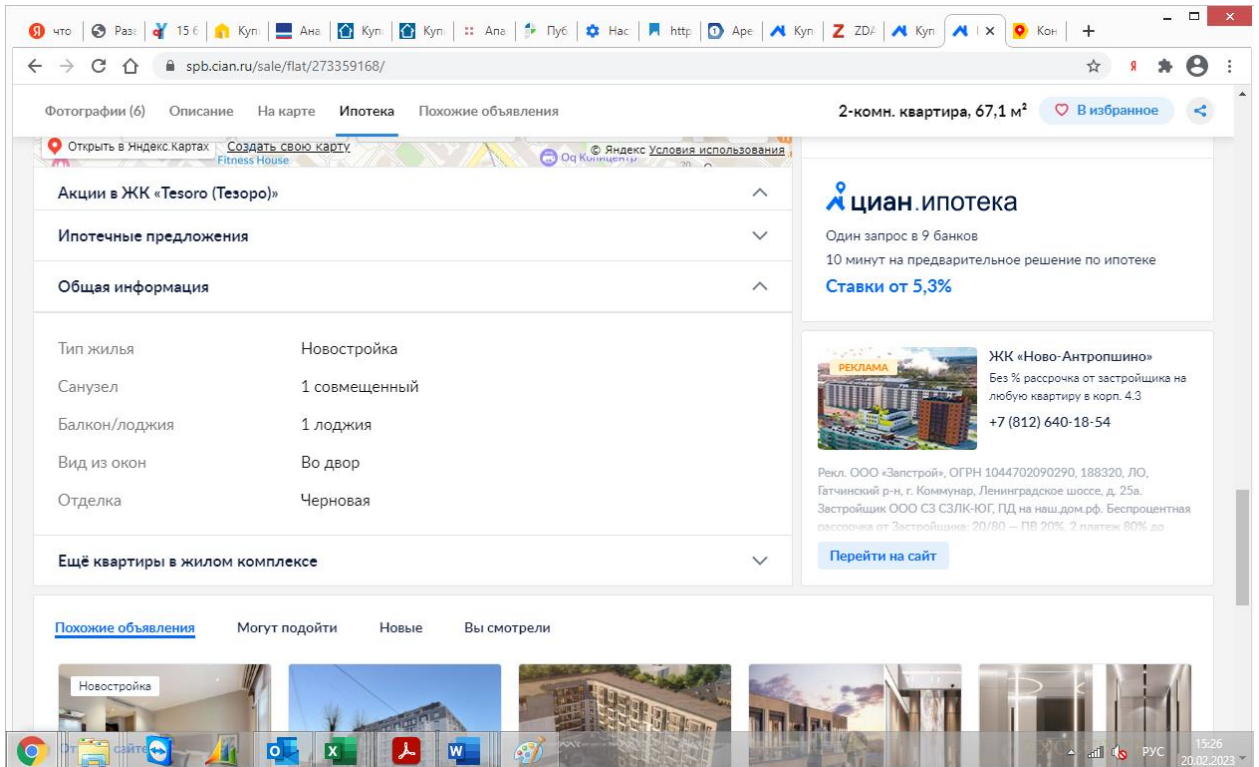
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Будь первым**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Mikhail Zakharov**  
3.7 · 6



Фотোগрафии (6) Описание На карте Ипотека Похожие объявления 2-комн. квартира, 67,1 м<sup>2</sup> [В избранное](#)

Открыть в Индекс.Картах Создать свою карту Fitness House Яндекс Условия использования

**Акции в ЖК «Тезоро»**

**Ипотечные предложения**

**Общая информация**

Тип жилья	Новостройка
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Вид из окон	Во двор
Отделка	Черновая

**Ещё квартиры в жилом комплексе**

**циан.ипотека**  
Один запрос в 9 банках  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 5,3%**

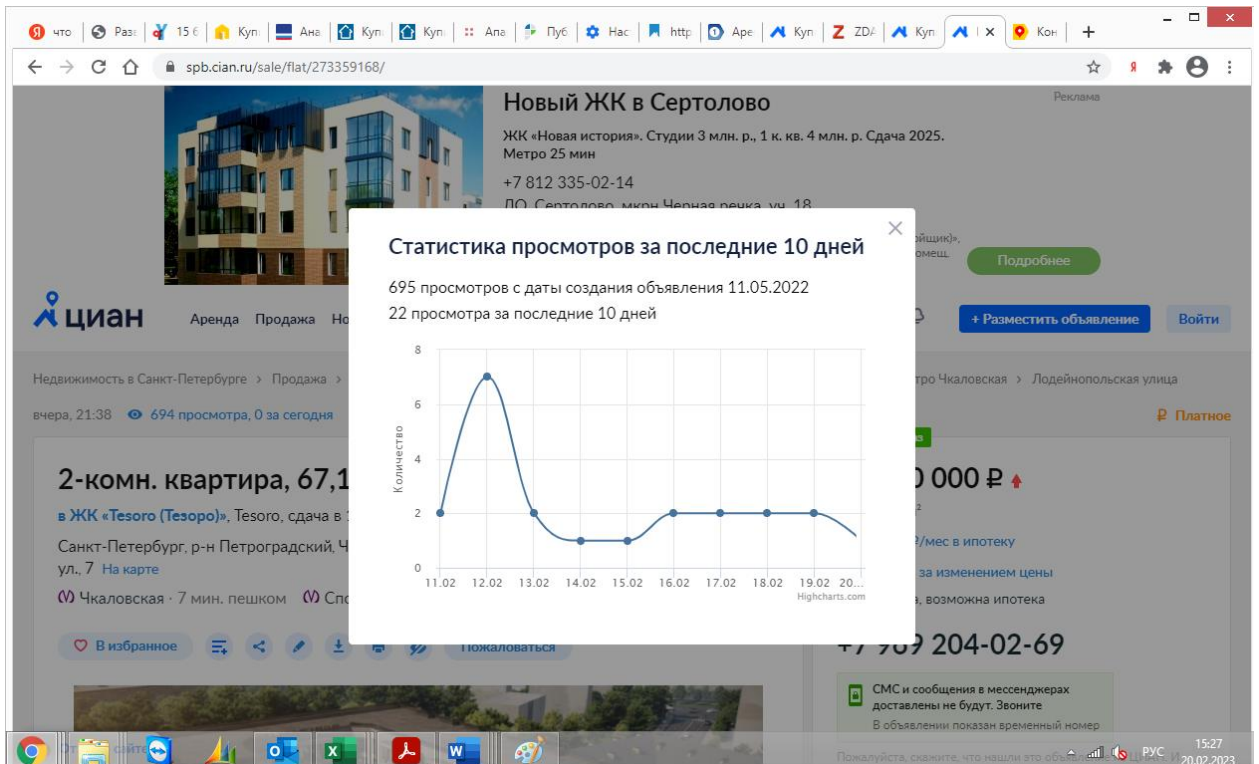
**ЖК «Ново-Антропшино»**  
Без % рассрочка от застройщика на любую квартиру в корп. 4.3  
+7 (812) 640-18-54

Рекл. ООО «Запстрой», ОГРН 1044702090290, 188320, ЛО, Гатчинский р-н, г. Коммунар, Ленинградское шоссе, д. 25а. Застройщик ООО СЗ СЗЛК-ЮГ, ПД на наш.дом.рф. Беспроцентная рассрочка от Застройщика: 20/80 – ПВ 20%. 2 платежа 80% до

[Перейти на сайт](#)

Похожие объявления Могут подойти Новые Вы смотрели

Новостройка

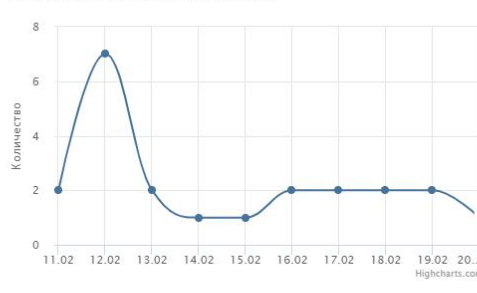


Новый ЖК в Сертолово

ЖК «Новая история». Студии 3 млн. р., 1 к. кв. 4 млн. р. Сдача 2025.  
Метро 25 мин  
+7 812 335-02-14  
Д.У. Сертолово, мкр. Черная речка, ул. 18

**Статистика просмотров за последние 10 дней**

695 просмотров с даты создания объявления 11.05.2022  
22 просмотра за последние 10 дней



Дата	Количество просмотров
11.02	2
12.02	7
13.02	2
14.02	1
15.02	1
16.02	2
17.02	2
18.02	2
19.02	2
20.02	1

циан  
Аренда Продажа

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > вчера, 21:38 > 694 просмотра, 0 за сегодня

**2-комн. квартира, 67,1 м<sup>2</sup>**  
в ЖК «Тезоро (Тезоро)», Тезоро, сдача в 2025  
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловская ул., 7 На карте  
Чкаловская · 7 мин. пешком

[В избранное](#)

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление

## Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости многокомнатных квартир в рамках сравнительного подхода

### Аналог №1

<https://spb.cian.ru/sale/flat/284028710/>

**3-комн. квартира, 124,1 м<sup>2</sup>**  
 в ЖК «Петровский квартал на воде», корпус 3, сдан в 4 кв. 2019  
 Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 24к2 [На карте](#)  
 Крестовский остров · 12 мин. пешком  
 Чкаловская · 3 мин. на транспорте  
 Приморская · 7 мин. на транспорте

Риелтор поможет купить или продать недвижимость  
[Оставить заявку](#)

**33 100 000 ₽**  
 266 720 ₽/м<sup>2</sup>  
 от 260 646 ₽/мес в ипотеку  
[Следить за изменением цены](#)  
 Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 981 160-30-15**

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](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **СТАТУС**  
 ДОКУМЕНТЫ ПРОВЕРЕНЫ

РИЕЛТОР **Антон Шишкин**  
 ★ 5.0 · 1

**124,1 м<sup>2</sup>** Общая  
**65 м<sup>2</sup>** Жилая  
**17 м<sup>2</sup>** Кухня  
**7 из 9** Этаж  
**2020** Построен

ТОПовое предложение на рынке элитной недвижимости СПб.  
 4Е с функциональной планировкой!  
 Полная цена в договоре. Без обременений.  
 Дом сдан, расположен рядом с Крестовским островом, первая линия на Малой Неве.

15 мин пешком до метро Крестовский Остров.  
 5 мин пешком до Приморского парка Победы.  
 Приватная часть Петровского острова.  
 Набережная для прогулок.  
 5 мин на машине и вы в любой части центра Питера.

Квартал премиум-класса.  
 Охрана, закрытая территория.

Звоните сейчас, предложение ограничено.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
**+7 981 160-30-15**

**33 100 000 ₽**  
 266 720 ₽/м<sup>2</sup>  
 от 260 646 ₽/мес в ипотеку  
[Следить за изменением цены](#)  
 Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 981 160-30-15**

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](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **СТАТУС**  
 ДОКУМЕНТЫ ПРОВЕРЕНЫ

РИЕЛТОР **Антон Шишкин**  
 ★ 5.0 · 1



3-комн. квартира, 124,1 м<sup>2</sup> ♥ В избранное

**33 100 000 ₽**  
266 720 ₽/м<sup>2</sup>  
от 260 646 ₽/мес в ипотеку

[Следить за изменением цены](#)  
Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 981 160-30-15**

**Общая информация**

Тип жилья	Вторичка
Планировка	Изолированная
Высота потолков	3 м
Санузел	2 совмещенных, 1 раздельный
Балкон/лоджия	2 лоджии
Ремонт	Без ремонта
Вид из окон	Во двор

**Инфраструктура**

Другие ЖК рядом

Построить маршрут

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **СТАТУС**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Антон Шишкин**  
★ 5.0 · 1

Статистика просмотров за последние 10 дней

6 просмотров с даты создания объявления 22.02.2023

6 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество
22.02	6

Highcharts.com

**Аналог №2**

[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/3-k.\\_kvartira\\_1177m\\_59et.\\_2615823783](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/3-k._kvartira_1177m_59et._2615823783)

**3-к. квартира, 117,7 м², 5/9 эт.**

**32 000 000 ₽**

271 878 ₽ за м²  
В ипотеку от 251 301 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

8 923 899-70-33

Компания «Адвекс. Недвижимость»  
Агентство  
На Авито с ноября 2013  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Сафонова Екатерина Владимировна

РЕКЛАМА **RENDEZ-VOUS** РЕКЛАМА  
ОБЕД - СУШИ - АКСЕССУАРЫ

3-к. квартира, 117,7 м², 5/9 эт. 32 000 000 ₽

Сафонова Екатерина В... 8 923 899-70-33

**RENDEZ-VOUS**  
ОБЕД - СУШИ - АКСЕССУАРЫ

Tendance  
10 790 руб.  
**Купить**

-43% Tendance  
15 490 руб.  
8 820 руб.  
**Купить**

Tendance  
8 590 руб.  
**Купить**

ИНФОРМАЦИЯ

**О квартире**

Количество комнат: 3  
Общая площадь: 117,7 м²  
Площадь кухни: 15,6 м²  
Жилая площадь: 51 м²  
Этаж: 5 из 9  
Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 3 м  
Санузел: **раздельный**  
Ремонт: **требует ремонта**  
Способ продажи: **свободная**  
Вид сделки: **возможна ипотека**

Расположение

3-к. квартира, 117,7 м², 5/9 эт. 32 000 000 Р Сафонова Екатерина В... 8 923 899-70-33

### Описание

ID: 1901634  
Квартира в элитном Жилом Комплексе Нева Хаус на Петровском острове. Без ремонта, окна во двор. Свободная планировка, стены не несущие внутри квартиры, их даже нет. В подземном паркинге у собственника два машиноместа. Благоустроенная набережная с прогулочным променадом, много зон отдыха, есть детская площадка. Территория закрыта для входа и въезда посторонних. Грузопассажирский лифт OTIS, который спускается в паркинг. На площадке 4 квартиры. Вся стоимость в дкп. Звоните, отвечу на все вопросы!

### О доме

Тип дома: монолитный      Пассажирский лифт: 1  
Год постройки: 2021      Парковка: подземная  
Этажей в доме: 9

### Ипотека со скидкой на Авито

3-к. квартира, 117,7 м², 5/9 эт. 32 000 000 Р Сафонова Екатерина В... 8 923 899-70-33

<b>10,25%</b> 251 301 Р	<b>10,6%</b> 257 307 Р	<b>10,9%</b> <del>11,2%</del> 262 500 Р	<b>10,99%</b> 264 066 Р
----------------------------	---------------------------	--	----------------------------

[Перейти к анкете](#) Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2615823783 · 2 февраля в 21:01 · 115 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

### Похожие объявления

**3-к. квартира, 105 м², 8/9 эт.**  
41 830 500 Р  
Санкт-Петербург, Петровский пр-т, 11к2, Крестовский остров  
15 февраля 05:37

**3-к. квартира, 110 м², 4/9 эт.**  
30 900 000 Р  
Санкт-Петербург, Петровский проспект, 11к2, Крестовский остров  
1 февраля 10:11

**3-к. квартира, 95,5 м², 4/9 эт.**  
29 900 000 Р  
Санкт-Петербург, Петровский проспект, 11к2, Крестовский остров  
16 февраля 13:46

**Аналог №3**

<https://realty.ya.ru/offer/8957597934581257049/>

**Недвижимость**

Купить Снять Новостройки Коммерческая Ипотека Профессионалам Журнал **самолет** **Аренда**

Недвижимость в Санкт-Петербурге и ЛО > Купить > Квартира > Трехкомнатные > ЖК TESORO > Купить квартиру, 108,2 м², 7/9 этаж

9 января, 527 просмотров

**108,2 м², 3-комнатная квартира**  
**35 594 804 ₹** 329 064 ₹ за м²

3 августа 2022	38 273 984 ₹	
2 сентября 2022	37 125 764 ₹	-1 148 220 ₹
30 сентября 2022	38 273 984 ₹	+1 148 220 ₹
1 октября 2022	37 125 764 ₹	-1 148 220 ₹
2 декабря 2022	35 594 804 ₹	-1 530 960 ₹

Санкт-Петербург, Лодейнопольская улица, 7  
Чкаловская 6 мин. ещё 2 станции

Аквилон  
Застройщик «Группа Аквилон»

108,2 м² общая жилая 48,7 м² кухня 34,9 м² 7 этаж из 9 3,04 м потолки 2023 год срок сдачи

329 064 ₹ за м² Санузел совмещенный

Балкон Вид из окон во двор и на улицу

**О доме**

- Застройщик Группа Аквилон
- Дом 2023 г.
- Кирпичное здание
- 9 этажей
- 3,04 м потолки
- Закрытая территория
- Открытая парковка

**История объявлений в этом доме**

История объявлений в этом доме	Последняя цена	Дата снятия
Продажа 1-комн. квартиры 39,6 м² 5 этаж	15,35 млн ₹ 387 823 ₹ за м²	В продаже В экспозиции 43 д.

9 января, 527 просмотров

**108,2 м², 3-комнатная квартира**  
**35 594 804 ₹** 329 064 ₹ за м²

срок сдачи 2 кв. 2023 г. первичная продажа

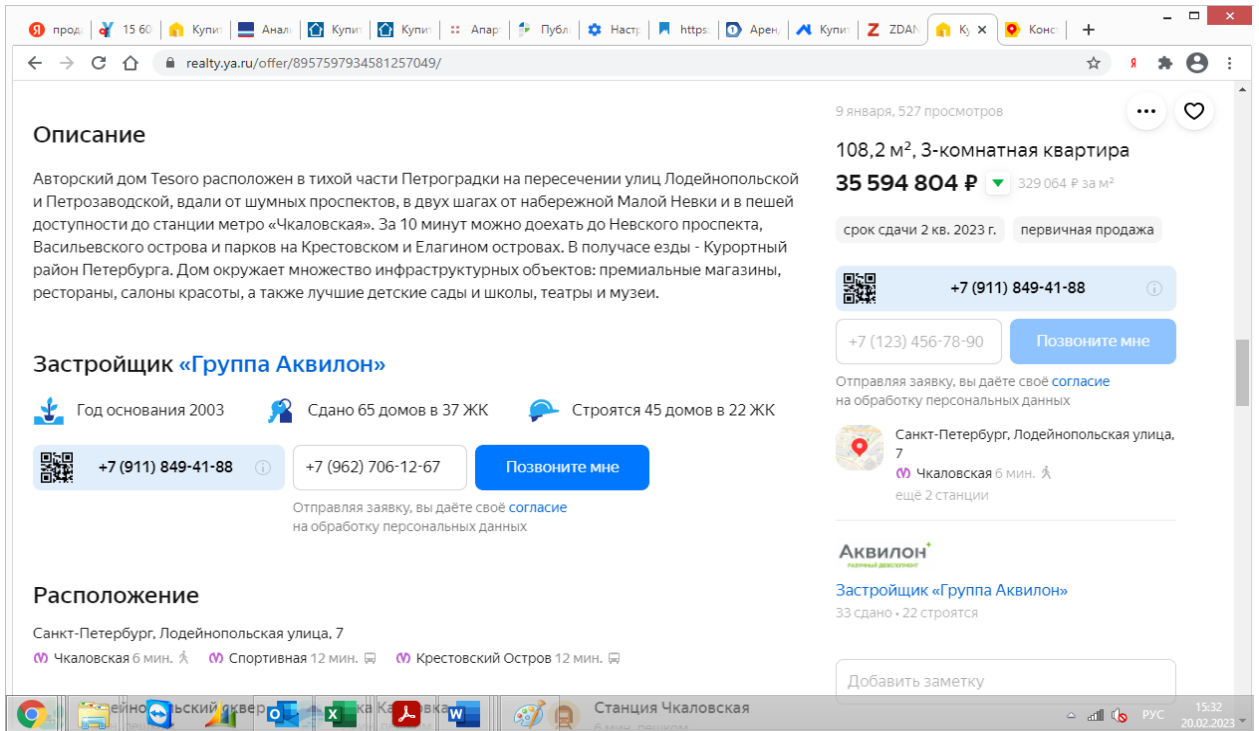
+7 (911) 849-41-88  
+7 (123) 456-78-90 Позвоните мне

Отправляя заявку, вы даёте своё согласие на обработку персональных данных

Санкт-Петербург, Лодейнопольская улица, 7  
Чкаловская 6 мин. ещё 2 станции

Аквилон  
Застройщик «Группа Аквилон»  
33 сдано • 22 строятся

Добавить заметку



**Описание**

Авторский дом Tesogo расположен в тихой части Петроградки на пересечении улиц Лодейнопольской и Петрозаводской, вдали от шумных проспектов, в двух шагах от набережной Малой Невки и в пешей доступности до станции метро «Чкаловская». За 10 минут можно доехать до Невского проспекта, Васильевского острова и парков на Крестовском и Елагином островах. В полчаса езды - Курортный район Петербурга. Дом окружает множество инфраструктурных объектов: премиальные магазины, рестораны, салоны красоты, а также лучшие детские сады и школы, театры и музеи.

**Застройщик «Группа Аквилон»**

- Год основания 2003
- Сдано 65 домов в 37 ЖК
- Строятся 45 домов в 22 ЖК

+7 (911) 849-41-88 | +7 (962) 706-12-67 | Позвоните мне

Отправляя заявку, вы даёте своё согласие на обработку персональных данных

**Расположение**

Санкт-Петербург, Лодейнопольская улица, 7

- Чкаловская 6 мин.
- Спортивная 12 мин.
- Крестовский Остров 12 мин.

9 января, 527 просмотров

**108,2 м², 3-комнатная квартира**

**35 594 804 ₹** | 329 064 ₹ за м²

срок сдачи 2 кв. 2023 г. | первичная продажа

+7 (911) 849-41-88 | Позвоните мне

+7 (123) 456-78-90 | Позвоните мне

Отправляя заявку, вы даёте своё согласие на обработку персональных данных

Санкт-Петербург, Лодейнопольская улица, 7

Чкаловская 6 мин. ещё 2 станции

**Аквилон**  
Застройщик «Группа Аквилон»  
33 сдано • 22 строятся

Добавить заметку

**Аналог №4**

<https://spb.cian.ru/sale/flat/282792459/>

**4-комн. квартира, 133,3 м²**  
в ЖК «Петровская Доминанта», Дом 6к1 (Секция А), сдан в 1 кв. 2022

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, проезд Петровская коса, 6к1 [На карте](#)

Крестовский остров · 19 мин. пешком  
Приморская · 54 мин. пешком    Зенит · 42 мин. пешком

В избранное    Пожаловаться

**40 900 000 ₪** ↓

**История цены**

10 фев 2023	40 900 000 ₪	↓ 600 000 ₪
5 фев 2023	41 500 000 ₪	↓ 400 000 ₪
30 янв 2023	41 900 000 ₪	↓ 1 000 000 ₪
23 янв 2023	42 900 000 ₪	

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Написать**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**РУСКОЛ**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Ольга Заводько**  
★ 5.0 · 1

**Планировка**    25 фото

133,3 м²    20 м²    5 из 10    2022  
Общая    Кухня    Этаж    Построен

Продаётся 4 к. квартира в ЖК премиум класса Петровская доминанта. Комплекс расположен на Петровской косе рядом с яхтклубом. Шикарная территория, оборудованная набережная. Внутри комплекса есть детский сад. Подземный паркинг. Современные системы вентиляции, шикарные лифты и холлы. Планировка очень удобная для жизни семьи.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
**+7 911 742-07-94**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

**40 900 000 ₪** ↓

306 827 ₪/м²

от 322 067 ₪/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 911 742-07-94**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Написать**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**РУСКОЛ**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Ольга Заводько**  
★ 5.0 · 1

Фотографии (27) Описание На карте Ипотека Похожие объявления

**4-комн. квартира, 133,3 м<sup>2</sup>** ❤ В избранное

**40 900 000 ₺** ↓  
306 827 ₺/м<sup>2</sup>  
от 322 067 ₺/мес в ипотеку

✉ Следить за изменением цены  
Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 911 742-07-94**

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](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**РУСКОЛ**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
Ольга Заводько  
★ 5.0 · 1

12:58  
22.02.2023

4-комн. квартира, 133,3 м<sup>2</sup>

в ЖК «Петровская Доминанта», Дом 6к1 (Секция А), сдан в 1 кв. 2022  
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, проезд Петровская коса, 6к1 [На карте](#)

Крестовский остров · 19 мин. пешком  
Приморская · 54 мин. пешком

❤ В избранное

Риелтор поможет купить или продать недвижимость  
[Оставить заявку](#)

**40 900 000 ₺** ↓  
306 827 ₺/м<sup>2</sup>  
от 322 067 ₺/мес в ипотеку

✉ Следить за изменением цены  
Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 911 742-07-94**

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](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**РУСКОЛ**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
Ольга Заводько  
★ 5.0 · 1

циан.ипотека

12:58  
22.02.2023

**Статистика просмотров за последние 10 дней**

259 просмотров с даты создания объявления 23.01.2023  
105 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
13.02	12
14.02	12
15.02	6
16.02	4
17.02	13
18.02	18
19.02	10
20.02	10
21.02	15
22.02	6

Highcharts.com

## Копии материалов и распечаток, используемых для расчета стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода

### Корректировка на торг

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-2022, ноябрь 2022 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича



СРД-31, ноябрь 2022 г.

### 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

**Использование:** при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

#### Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	3-5 (4)	5-8 (6,5)	5-6 (5,5)	7-8 (7,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	2-8 (3,5)	6-7 (6,5)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	2-5 (3,5)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-6 (4,5)	7-11 (9)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	9-11 (10)
Москва	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Новосибирск	2-5 (3,5)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	5-10 (7,5)	5-6 (5,5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	5-8 (6)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	3-7 (5)	7-10 (8,5)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	4-7 (5,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-11 (10)
<b>Среднее по крупным городам в ноябре 2022 г.</b>	<b>3,7</b>	<b>6,1</b>	<b>5,3</b>	<b>8,0</b>	<b>5,0</b>	<b>8,6</b>	<b>6,3</b>	<b>9,7</b>	<b>10,1</b>
<b>Средние города</b>									
Владивосток	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	9-12 (10,5)
Омск	2-4 (3)	6-8 (7)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)
Севастополь	4-5 (4,5)	8-11 (9)	-	7-10 (8,5)	-	8-10 (9)	-	9-12 (10,5)	11-12 (11,5)
Ставрополь	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Тамбов	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	10-12 (11)
Тверь	4-5 (4,5)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
<b>Среднее по средним городам в ноябре 2022 г.</b>	<b>4,2</b>	<b>7,2</b>	<b>5,2</b>	<b>8,8</b>	<b>5,4</b>	<b>8,9</b>	<b>6,4</b>	<b>10,2</b>	<b>10,9</b>
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область в ноябре 2022 г.	5-7 (6)	6-10 (8)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-12 (11)

Примечание. В скобках указано среднее значение.  
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.



<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/2995-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2023>

← statirelt.ru Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2023 Алиса

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 16.01.2023 г.)

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

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании оп-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statirelt, проведенного за истекший квартал:

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,87	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,95	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,82	0,96	0,91	0,93	0,91	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные.

- 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 километровой 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.

Жилье повышенной комфортности. 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	
<b>Цены предложений квартир</b>			
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%

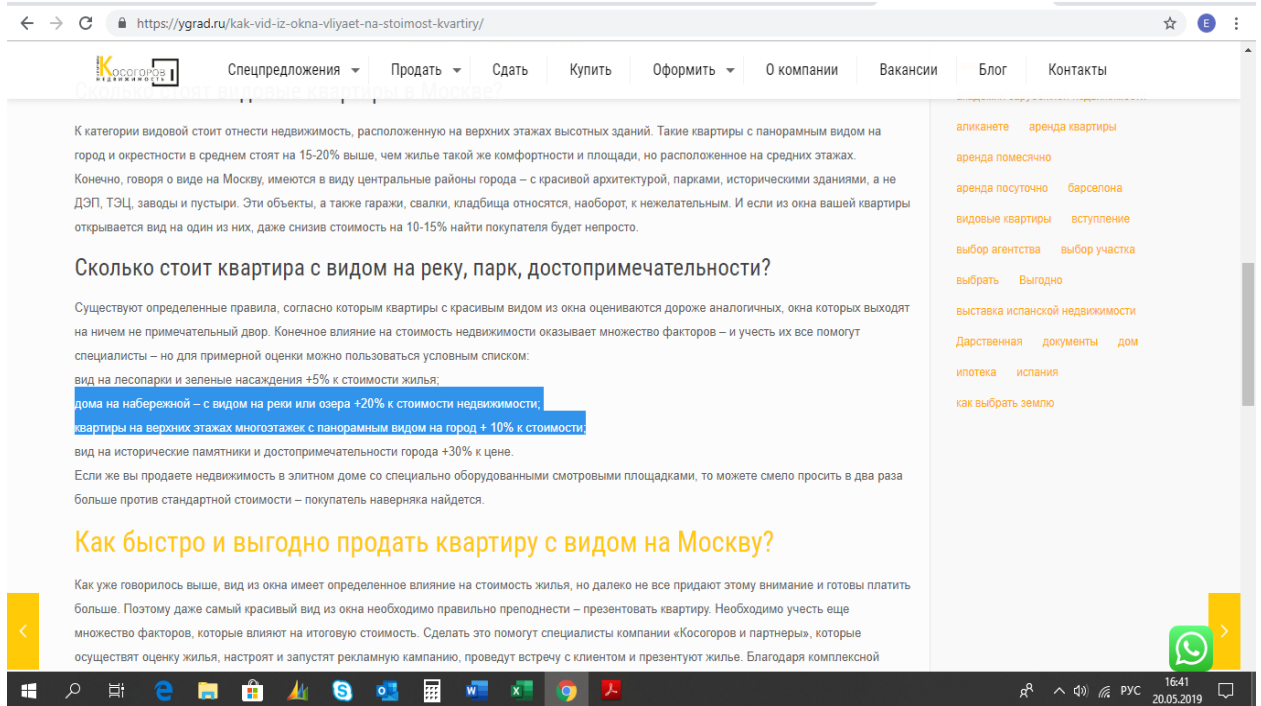
#### Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 146

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений квартир</b>			
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/>



К 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 многоквартирных домов с панорамным видом на город + 10% к стоимости;
- вид на исторические памятники и достопримечательности города +30% к цене.

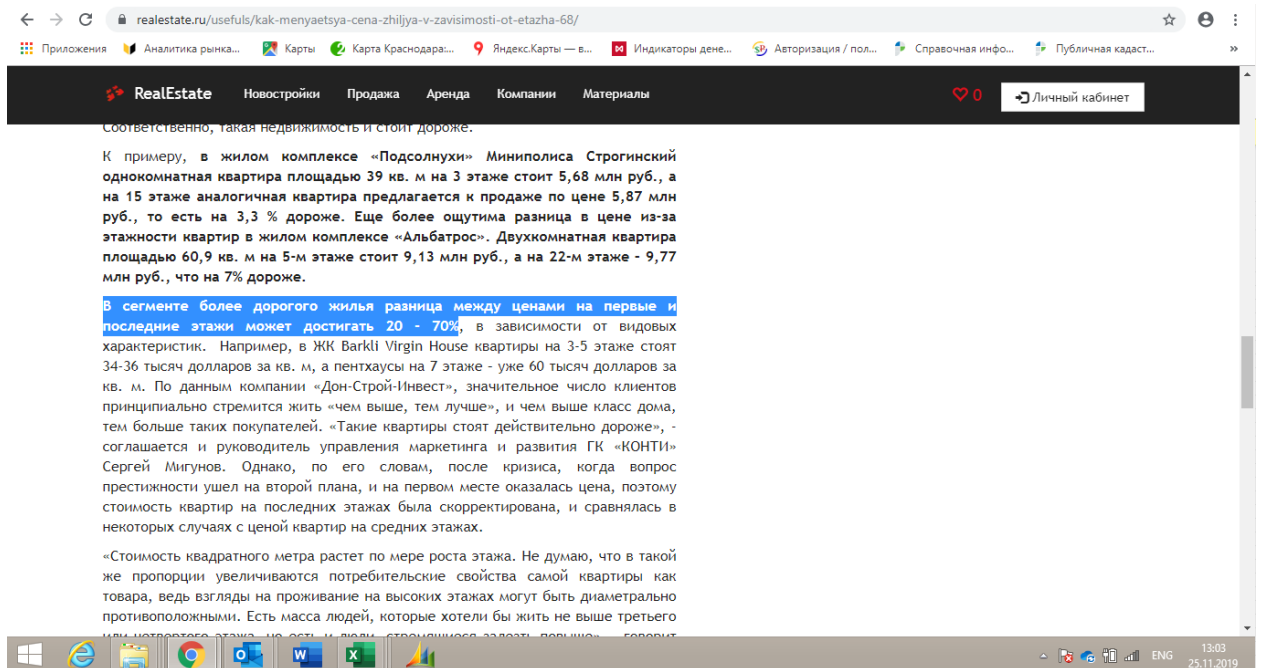
Если же вы продаете недвижимость в элитном доме со специально оборудованными смотровыми площадками, то можете смело просить в два раза больше против стандартной стоимости – покупатель наверняка найдется.

### 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 придадут 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 осуществляют оценку жилья, настроят и запустят рекламную кампанию, проведут встречу с клиентом и презентуют жилье. Благодаря комплексной

## Корректировка на этаж расположения

<https://www.realestate.ru/useful/kak-menyayetsya-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 сравнивалась 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 думать о строящемся здании, то лучше всего

### Корректировка на общую площадь

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2919-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

← ↻ 📍 statielt.ru на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.01.2023 года Алиса, прочитай эту статью 🗨 📄 📖

WA 📍 Я.Карты 📍 G.Карты 📍 2ГИС 📍 Констр 📍 Авито 📍 ЦИАН 📍 Domof 📍 Я.Недв 📍 ПКК 📍 Росреестр 📍 Курс 📍 Stat 📍 NW | 📍 📍 📍 📍 📍 📍 📍 📍 📍 Ан

#### на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.01.2023 года

1,1	1,15	0,99
1,15	1,2	0,98
1,2	1,25	0,98
1,25	1,3	0,97
1,3	1,35	0,97
1,35	1,42	0,96

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

Корректировка на площадь =  $\left( \frac{S_{\text{оц.об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{-0.11}$

## Срок экспозиции

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/3013-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-01-2023-goda>

## Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)



- типичные для рынка сроки рыночной экспозиции - сроки продажи - сроки ликвидности квартир.

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке 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

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	7	4	3	4	5
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	3	8	5	4	5	7
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	5	12	8	6	8	10
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	6	15	10	8	10	13
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	1	6	3	2	3	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	7	4	3	4	5
7	Парковочные места, машино-места	2	7	4	3	4	5

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки предполагаемый срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения, меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя 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: 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 километровой 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

## **АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"



DOVERIE, PARTNERSTVO. REZULTAT.

## АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

" 20 " февраля 2023 г.

В соответствии с Заданием на оценку №20 к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15 октября 2018 г. между ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" и АО "НЭО Центр"

Я, Окунев С. С., представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

**Ланин В.А., Начальник департамента взаимодействия с контрагентами**

(фамилия, инициалы, должность)

произвел осмотр объектов недвижимого имущества:

- Жилые помещения (квартиры) в количестве 29 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1.

Состав осматриваемых объектов с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей, приведен в Приложении №1 к настоящему Акту

Стороны:

Представитель на объекте



Ланин В.А. /

Представитель АО "НЭО Центр"

Окунев С. С. /

+7 (495) 739-39-77

www.neoconsult.ru

info@neoconsult.ru

123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31



## ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Квартиры, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 3)

№ п/п	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м
1.	78:07:0003189:1182	3	1	2	78,4
2.	78:07:0003189:899	105	3	3	120,7
3.	78:07:0003189:1198	53	3	4	180,7
4.	78:07:0003189:1230	82	4	3	157,4
5.	78:07:0003189:1125	30	7	3	143,6
6.	78:07:0003189:926	129	9	5	238

Квартиры, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 4)

№ п/п	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м
1.	78:07:0003189:929	132	1	5	205,6
2.	78:07:0003189:946	148	2	4	211,5
3.	78:07:0003189:949	150	3	4	211,5
4.	78:07:0003189:934	137	4	4	210,3
5.	78:07:0003189:952	153	5	4	157,6
6.	78:07:0003189:929	156	6	4	208

Квартиры, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 5)

№ п/п	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м
1.	78:07:0003189:1094	281	1	2	72,5
2.	78:07:0003189:1093	280	1	4	171,0
3.	78:07:0003189:1032	225	1	1	51,7
4.	78:07:0003189:1067	257	2	4	159,4
5.	78:07:0003189:1099	286	3	4	178,6
6.	78:07:0003189:1068	258	3	3	125,8
7.	78:07:0003189:1106	292	4	2	76,8
8.	78:07:0003189:1073	262	4	4	200,9
9.	78:07:0003189:985	183	4	2	97,9
10.	78:07:0003189:1109	295	5	4	174,3
11.	78:07:0003189:1048	239	6	3	109
12.	78:07:0003189:990	188	6	3	156,3
13.	78:07:0003189:1119	303	7	4	174,1
14.	78:07:0003189:1053	244	7	3	92,2
15.	78:07:0003189:1022	216	7	3	63
16.	78:07:0003189:1122	306	8	4	174,7
17.	78:07:0003189:1057	248	1	3	108,9



## АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

«26» августа 2022 г.

В соответствии с Заданием на оценку №16 от 16 августа 2022 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего левую инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15 октября 2018 г. между ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" и АО "НЭО Центр"

Я, \_\_\_\_\_, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

Лазуткина Анастасия Михайловна, управляющая проектом  
(фамилия, инициалы, должность)

по результатам осмотра  
произвел осмотр объектов недвижимого имущества:

- Жилые помещения (квартиры) в количестве 10 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1. в составе:

№ п/п	Кодировка в номер кадастрового объекта	№ квартиры по ПМС	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приемлемая площадь (ПМБ), кв. м	Общая неогрещаемая площадь (ПМБ), кв. м	Дата осмотра	Выписка ЕГРН	Номер договора долевого участия
1.	78-07-00031-89-844	140	7	4	184,70	184,7	04.05.2022 г.	23878/1217-ПБ1-ТКБ	
2.	78-07-00031-89-819	70	5	4	155,60	154,2	04.05.2022 г.	22898/1217-ПБ1-ТКБ	
3.	78-07-00031-89-605	106	7	4	140,10	136,9	04.05.2022 г.	24000/1217-ПБ1-ТКБ	
4.	78-07-00031-89-517	129	8	3	143,50	140,2	04.05.2022 г.	24003/1217-ПБ1-ТКБ	
5.	78-07-00031-89-777	32	8	3	111,90	108,6	04.05.2022 г.	24004/1217-ПБ1-ТКБ	
6.	78-07-00031-89-633	130	9	3	111,90	110,2	04.05.2022 г.	24005/1217-ПБ1-ТКБ	
7.	78-07-00031-89-660	171	2	3	125,60	121,6	04.05.2022 г.	24105/1217-ПБ1-ТКБ	
8.	78-07-00031-89-882	175	7	2	87,40	86,7	04.05.2022 г.	24107/1217-ПБ1-ТКБ	
9.	78-07-00031-89-688	180	1	3	121,10	121,1	04.05.2022 г.	24109/1217-ПБ1-ТКБ	
10.	78-07-00031-89-721	209	8	3	117,60	116,2	04.05.2022 г.	24215/1217-ПБ1-ТКБ	

Стороны:

Представитель на объекте



Представитель АО "НЭО Центр"





Дата проведения осмотра: "26" августа 2022 г.

Окружающая застройка: ЖИЛАЯ И АДМИНИСТРАТИВНАЯ

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий)  
(определяется визуально): СРЕДНИЙ

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте):  
Подъездные пути удобные, до остановки общественного транспорта менее 200м. метро 2,5 км.

Наличие коммуникаций:

Наименование	
Электроснабжение	ДА
Газоснабжение	НЕТ
Водоснабжение	ДА
Канализация	ДА
Лифт	ДА
Кондиционирование	НЕТ
Вентиляция	ДА
Система оповещения в случае пожара	ДА
Система контроля доступа	ДА

Внешнее благоустройство: ТРАНСПОРТНЫЕ КОММУНИКАЦИИ, ЗЕЛЁНЫЕ ИСКУССТВЕННЫЕ

Наличие парковки (организованная/стихийная) ОРГАНИЗОВАННАЯ, ПОДЗЕМНАЯ

Дополнительные примечания: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

## ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

**Таблица 1. Фотографии жилых помещений (квартир) в количестве 29 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1**



**Фото 1. Квартира 3.**



**Фото 2. Квартира 3.**



**Фото 3. Квартира 3.**



**Фото 4. Квартира 3.**



**Фото 5. Квартира 3.**



**Фото 6. Квартира 3.**



**Фото 7. Квартира 3.**



**Фото 8. Квартира 3.**



**Фото 9. Квартира 3.**



**Фото 10. Квартира 3.**



**Фото 11. Квартира 3.**



**Фото 12. Квартира 3.**



Фото 13. Квартира 30.



Фото 14. Квартира 30.



Фото 15. Квартира 30.



Фото 16. Квартира 30.



Фото 17. Квартира 30.

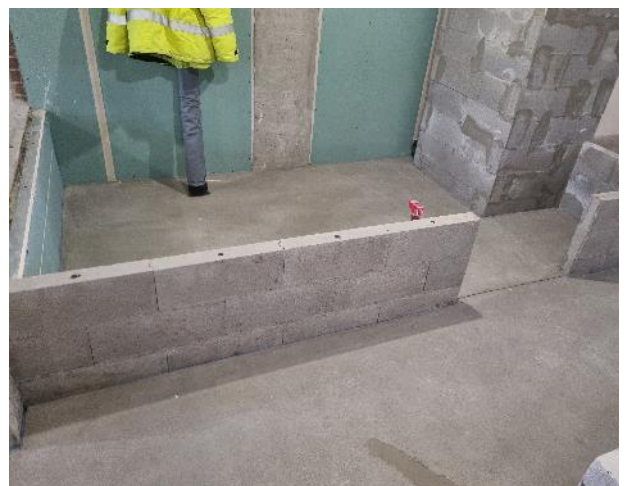


Фото 18. Квартира 30.



Фото 19. Квартира 30.



Фото 20. Квартира 30.



Фото 21. Квартира 30.



Фото 22. Квартира 30.



Фото 23. Квартира 30.



Фото 24. Квартира 30.





Фото 25. Квартира 30.



Фото 26. Квартира 30.



Фото 27. Квартира 30.



Фото 28. Квартира 30.



Фото 29. Квартира 30.



Фото 30. Квартира 30.



Фото 31. Квартира 30.



Фото 32. Квартира 30.



Фото 33. Квартира 53.



Фото 34. Квартира 53.



Фото 35. Квартира 53.



Фото 36. Квартира 53.



**Фото 37. Квартира 53.**



**Фото 38. Квартира 53.**



**Фото 39. Квартира 53.**



**Фото 40. Квартира 53.**



**Фото 41. Квартира 53.**



**Фото 42. Квартира 53.**



Фото 43. Квартира 53.



Фото 44. Квартира 53.



Фото 45. Квартира 53.



Фото 46. Квартира 53.



Фото 47. Квартира 53.



Фото 48. Квартира 53.



**Фото 49. Квартира 82.**



**Фото 50. Квартира 82.**



**Фото 51. Квартира 82.**



**Фото 52. Квартира 82.**



**Фото 53. Квартира 82.**



**Фото 54. Квартира 82.**



Фото 55. Квартира 82.



Фото 56. Квартира 82.



Фото 57. Квартира 82.



Фото 58. Квартира 82.



Фото 59. Квартира 82.



Фото 60. Квартира 82.



Фото 61. Квартира 82.



Фото 62. Квартира 82.



Фото 63. Квартира 82.



Фото 64. Квартира 82.



Фото 65. Квартира 105.



Фото 66. Квартира 105.



Фото 67. Квартира 105.



Фото 68. Квартира 105.



Фото 69. Квартира 105.



Фото 70. Квартира 105.



Фото 71. Квартира 105.



Фото 72. Квартира 105.





Фото 73. Квартира 105.



Фото 74. Квартира 105.



Фото 75. Квартира 105.



Фото 76. Квартира 105.



Фото 77. Квартира 105.



Фото 78. Квартира 105.



Фото 79. Квартира 129.



Фото 80. Квартира 129.



Фото 81. Квартира 129.



Фото 82. Квартира 129.

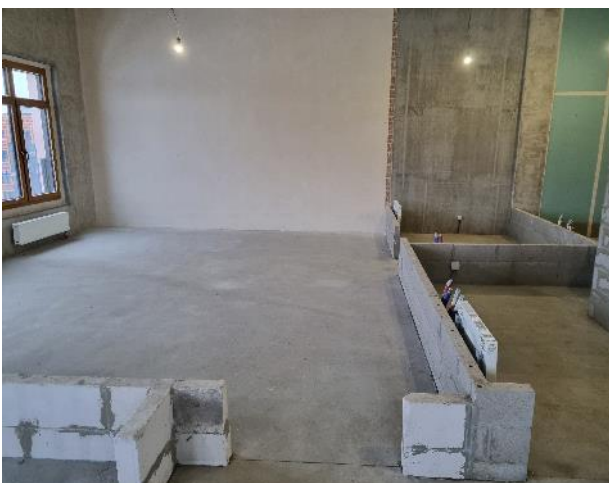


Фото 83. Квартира 129.



Фото 84. Квартира 129.



Фото 85. Квартира 129.



Фото 86. Квартира 129.



Фото 87. Квартира 129.



Фото 88. Квартира 129.



Фото 89. Квартира 129.



Фото 90. Квартира 129.



**Фото 91. Квартира 129.**



**Фото 92. Квартира 129.**



**Фото 93. Квартира 129.**



**Фото 94. Квартира 129.**



**Фото 95. Квартира 129.**



**Фото 96. Квартира 129.**



**Фото 97. Квартира 129.**



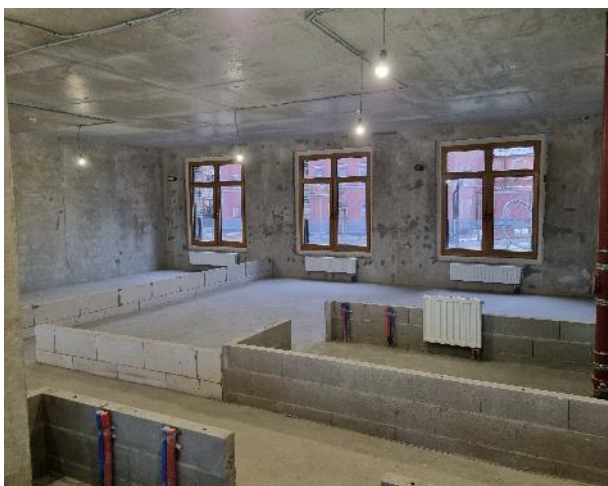
**Фото 98. Квартира 129.**



**Фото 99. Квартира 132.**



**Фото 100. Квартира 132.**



**Фото 101. Квартира 132.**



**Фото 102. Квартира 132.**



Фото 103. Квартира 132.



Фото 104. Квартира 132.



Фото 105. Квартира 132.



Фото 106. Квартира 132.



Фото 107. Квартира 132.

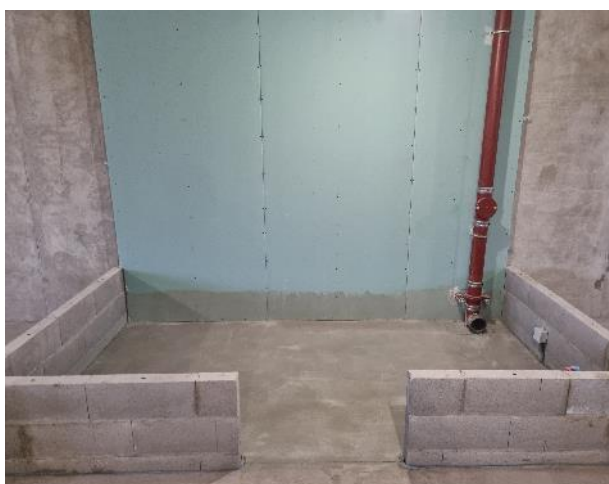


Фото 108. Квартира 132.



Фото 109. Квартира 132.



Фото 110. Квартира 132.



Фото 111. Квартира 137.



Фото 112. Квартира 137.



Фото 113. Квартира 137.



Фото 114. Квартира 137.



Фото 115. Квартира 137.



Фото 116. Квартира 137.



Фото 117. Квартира 137.



Фото 118. Квартира 137.



Фото 119. Квартира 137.



Фото 120. Квартира 137.





**Фото 121. Квартира 137.**



**Фото 122. Квартира 137.**



**Фото 123. Квартира 137.**



**Фото 124. Квартира 137.**



**Фото 125. Квартира 137.**



**Фото 126. Квартира 137.**



Фото 127. Квартира 137.



Фото 128. Квартира 137.



Фото 129. Квартира 137.



Фото 130. Квартира 137.



Фото 131. Квартира 137.



Фото 132. Квартира 137.



**Фото 133. Квартира 137.**



**Фото 134. Квартира 137.**



**Фото 135. Квартира 148.**



**Фото 136. Квартира 148.**



**Фото 137. Квартира 148.**



**Фото 138. Квартира 148.**



Фото 139. Квартира 148.



Фото 140. Квартира 148.



Фото 141. Квартира 148.



Фото 142. Квартира 148.



Фото 143. Квартира 148.



Фото 144. Квартира 148.



Фото 145. Квартира 148.



Фото 146. Квартира 148.



Фото 147. Квартира 148.



Фото 148. Квартира 148.



Фото 149. Квартира 148.



Фото 150. Квартира 148.



Фото 151. Квартира 150.



Фото 152. Квартира 150.



Фото 153. Квартира 150.



Фото 154. Квартира 150.



Фото 155. Квартира 150.



Фото 156. Квартира 150.



Фото 157. Квартира 153.



Фото 158. Квартира 153.



Фото 159. Квартира 153.



Фото 160. Квартира 153.



Фото 161. Квартира 153.



Фото 162. Квартира 153.



Фото 163. Квартира 153.

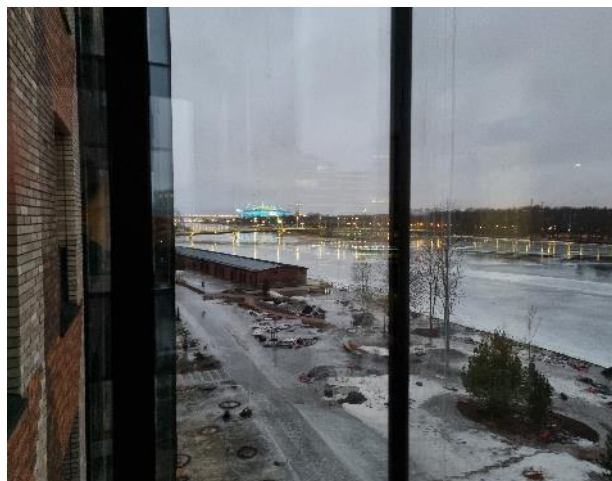


Фото 164. Квартира 153.



Фото 165. Квартира 153.

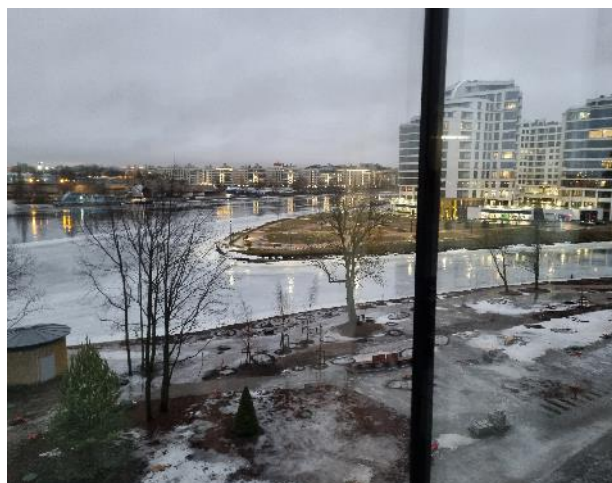


Фото 166. Квартира 153.



Фото 167. Квартира 153.



Фото 168. Квартира 153.





Фото 169. Квартира 156.



Фото 170. Квартира 156.



Фото 171. Квартира 156.



Фото 172. Квартира 156.



Фото 173. Квартира 156.



Фото 174. Квартира 156.



Фото 175. Квартира 156.



Фото 176. Квартира 156.



Фото 177. Квартира 156.



Фото 178. Квартира 156.



Фото 179. Квартира 156.



Фото 180. Квартира 156.



Фото 181. Квартира 156.



Фото 182. Квартира 156.



Фото 183. Квартира 156.



Фото 184. Квартира 156.



Фото 185. Квартира 183.

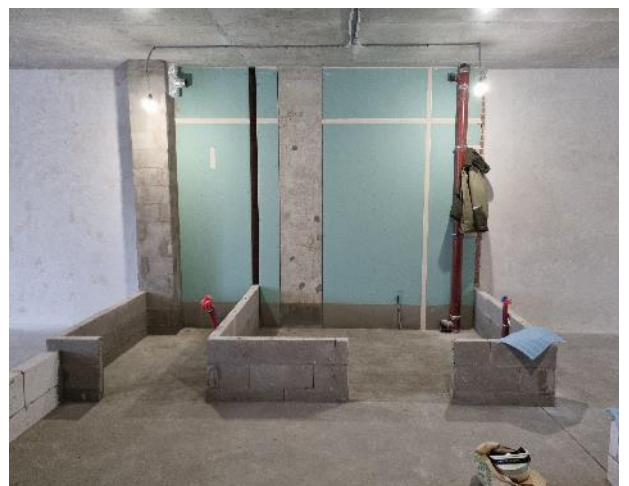


Фото 186. Квартира 183.



Фото 187. Квартира 183.



Фото 188. Квартира 183.



Фото 189. Квартира 183.



Фото 190. Квартира 183.



Фото 191. Квартира 183.



Фото 192. Квартира 183.



Фото 193. Квартира 183.



Фото 194. Квартира 183.



Фото 195. Квартира 188.



Фото 196. Квартира 188.



Фото 197. Квартира 188.



Фото 198. Квартира 188.



Фото 199. Квартира 188.



Фото 200. Квартира 188.



Фото 201. Квартира 188.



Фото 202. Квартира 188.



Фото 203. Квартира 188.



Фото 204. Квартира 188.



Фото 205. Квартира 188.



Фото 206. Квартира 188.



Фото 207. Квартира 216.



Фото 208. Квартира 216.



Фото 209. Квартира 216.



Фото 210. Квартира 216.



Фото 211. Квартира 216.



Фото 212. Квартира 216.



Фото 213. Квартира 216.



Фото 214. Квартира 216.



Фото 215. Квартира 216.



Фото 216. Квартира 216.





**Фото 217. Квартира 216.**



**Фото 218. Квартира 216.**



**Фото 219. Квартира 216.**



**Фото 220. Квартира 216.**



**Фото 221. Квартира 225.**



**Фото 222. Квартира 225.**



Фото 223. Квартира 225.



Фото 224. Квартира 225.



Фото 225. Квартира 225.



Фото 226. Квартира 225.



Фото 227. Квартира 239.



Фото 228. Квартира 239.



Фото 229. Квартира 239.



Фото 230. Квартира 239.



Фото 231. Квартира 239.



Фото 232. Квартира 239.



Фото 233. Квартира 239.



Фото 234. Квартира 239.

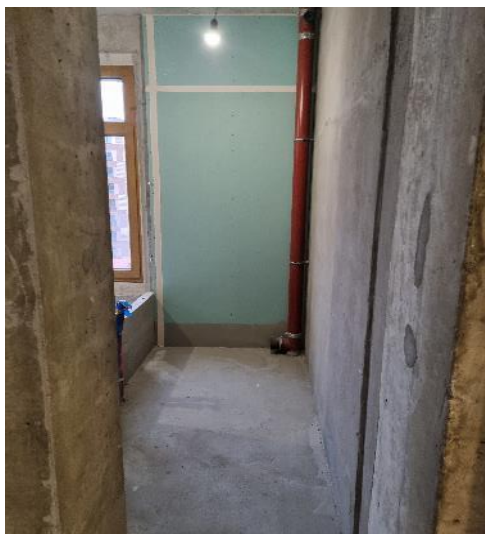


Фото 235. Квартира 239.



Фото 236. Квартира 239.



Фото 237. Квартира 239.



Фото 238. Квартира 239.



Фото 239. Квартира 239.



Фото 240. Квартира 239.



Фото 241. Квартира 244.



Фото 242. Квартира 244.



Фото 243. Квартира 244.



Фото 244. Квартира 244.



Фото 245. Квартира 244.



Фото 246. Квартира 244.



Фото 247. Квартира 244.



Фото 248. Квартира 244.



Фото 249. Квартира 244.

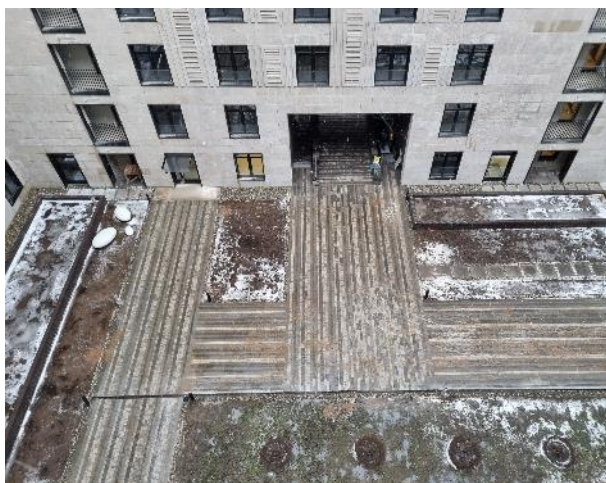


Фото 250. Квартира 244.



Фото 251. Квартира 244.



Фото 252. Квартира 244.



Фото 253. Квартира 244.



Фото 254. Квартира 244.



Фото 255. Квартира 248.



Фото 256. Квартира 248.



Фото 257. Квартира 248.



Фото 258. Квартира 248.



Фото 259. Квартира 248.



Фото 260. Квартира 248.



Фото 261. Квартира 248.



Фото 262. Квартира 248.



Фото 263. Квартира 248.



Фото 264. Квартира 248.





Фото 265. Квартира 248.



Фото 266. Квартира 248.



Фото 267. Квартира 248.



Фото 268. Квартира 248.



Фото 269. Квартира 257.



Фото 270. Квартира 257.



Фото 271. Квартира 257.



Фото 272. Квартира 257.

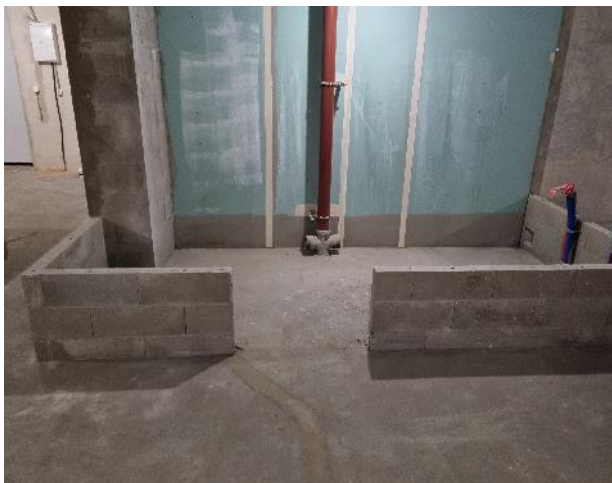


Фото 273. Квартира 257.



Фото 274. Квартира 257.

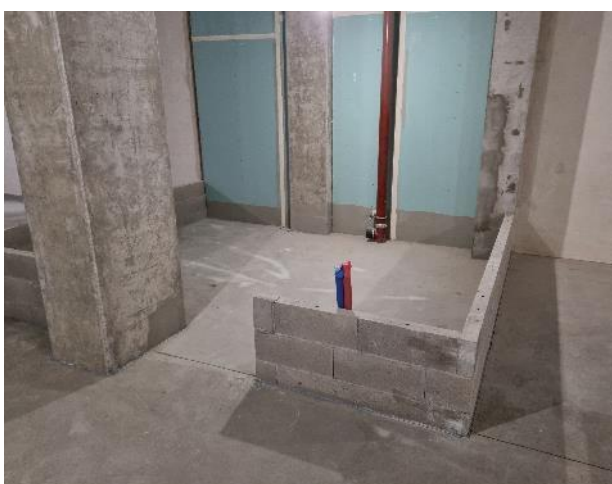


Фото 275. Квартира 257.



Фото 276. Квартира 257.



Фото 277. Квартира 257.



Фото 278. Квартира 257.



Фото 279. Квартира 258.



Фото 280. Квартира 258.



Фото 281. Квартира 258.



Фото 282. Квартира 258.



Фото 283. Квартира 258.



Фото 284. Квартира 258.



Фото 285. Квартира 258.



Фото 286. Квартира 258.



Фото 287. Квартира 262.



Фото 288. Квартира 262.



Фото 289. Квартира 262.



Фото 290. Квартира 262.



Фото 291. Квартира 262.



Фото 292. Квартира 262.



Фото 293. Квартира 262.



Фото 294. Квартира 262.



Фото 295. Квартира 262.



Фото 296. Квартира 262.



Фото 297. Квартира 262.



Фото 298. Квартира 262.



Фото 299. Квартира 262.



Фото 300. Квартира 262.



Фото 301. Квартира 262.



Фото 302. Квартира 262.



Фото 303. Квартира 262.



Фото 304. Квартира 262.



Фото 305. Квартира 262.



Фото 306. Квартира 262.



Фото 307. Квартира 280.



Фото 308. Квартира 280.



Фото 309. Квартира 280.



Фото 310. Квартира 280.

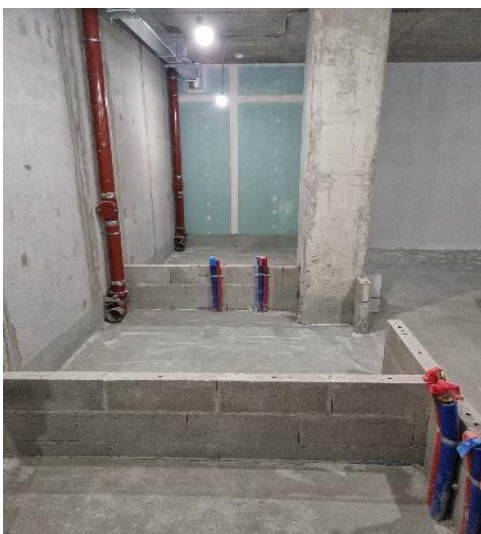


Фото 311. Квартира 280.



Фото 312. Квартира 280.





Фото 313. Квартира 280.



Фото 314. Квартира 280.



Фото 315. Квартира 280.



Фото 316. Квартира 280.

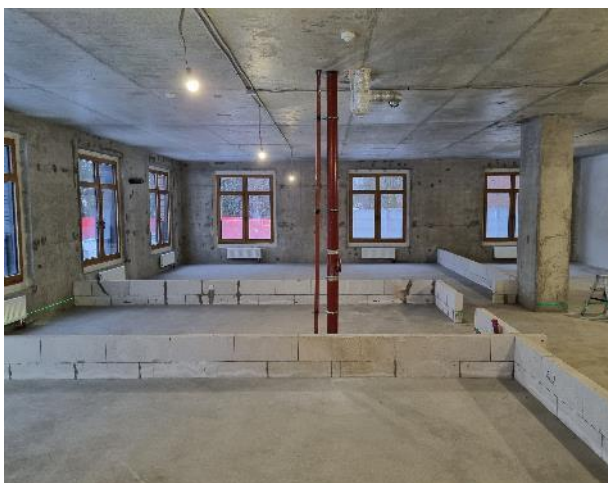


Фото 317. Квартира 280.



Фото 318. Квартира 280.



Фото 319. Квартира 281.



Фото 320. Квартира 281.



Фото 321. Квартира 281.



Фото 322. Квартира 281.



Фото 323. Квартира 281.



Фото 324. Квартира 281.



Фото 325. Квартира 281.



Фото 326. Квартира 281.



Фото 327. Квартира 281.



Фото 328. Квартира 281.



Фото 329. Квартира 286.

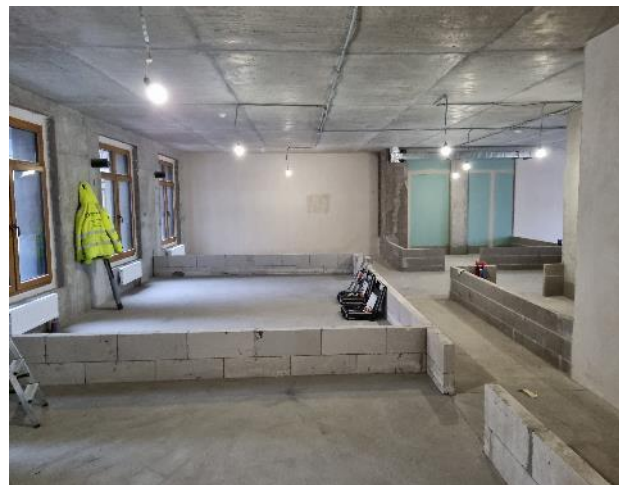


Фото 330. Квартира 286.



Фото 331. Квартира 286.



Фото 332. Квартира 286.



Фото 333. Квартира 286.



Фото 334. Квартира 286.

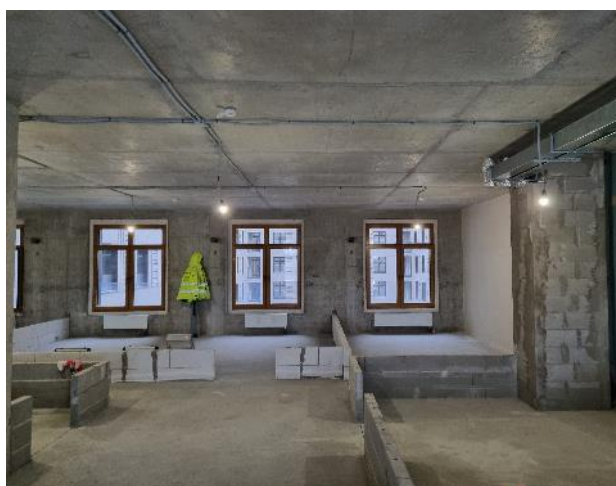


Фото 335. Квартира 286.



Фото 336. Квартира 286.



Фото 337. Квартира 286.



Фото 338. Квартира 286.



Фото 339. Квартира 286.



Фото 340. Квартира 286.



Фото 341. Квартира 286.



Фото 342. Квартира 286.



Фото 343. Квартира 292.



Фото 344. Квартира 292.



Фото 345. Квартира 292.



Фото 346. Квартира 292.



Фото 347. Квартира 292.



Фото 348. Квартира 292.



Фото 349. Квартира 292.



Фото 350. Квартира 292.



Фото 351. Квартира 292.



Фото 352. Квартира 292.



Фото 353. Квартира 295.



Фото 354. Квартира 295.



Фото 355. Квартира 295.



Фото 356. Квартира 295.



Фото 357. Квартира 295.



Фото 358. Квартира 295.

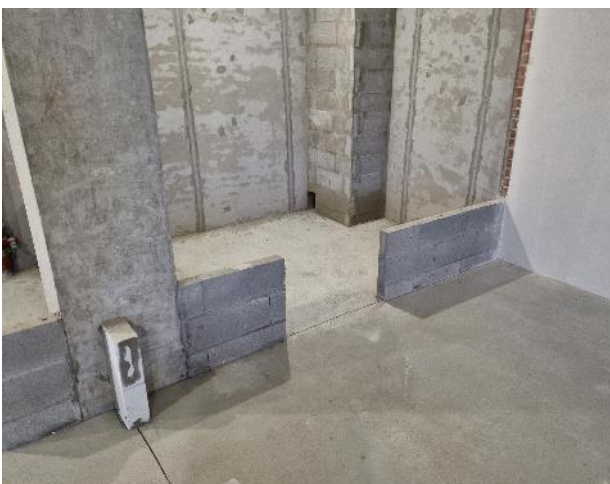


Фото 359. Квартира 295.



Фото 360. Квартира 295.





Фото 361. Квартира 295.



Фото 362. Квартира 295.



Фото 363. Квартира 295.



Фото 364. Квартира 295.



Фото 365. Квартира 295.



Фото 366. Квартира 295.



Фото 367. Квартира 295.



Фото 368. Квартира 295.



Фото 369. Квартира 303.



Фото 370. Квартира 303.



Фото 371. Квартира 303.



Фото 372. Квартира 303.



Фото 373. Квартира 303.



Фото 374. Квартира 303.



Фото 375. Квартира 303.



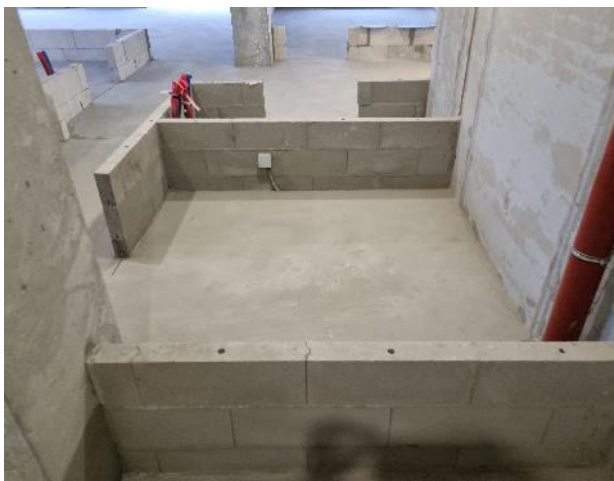
Фото 376. Квартира 303.



Фото 377. Квартира 303.



Фото 378. Квартира 303.



**Фото 379. Квартира 303.**



**Фото 380. Квартира 303.**



**Фото 381. Квартира 303.**



**Фото 382. Квартира 303.**



**Фото 383. Квартира 306.**



**Фото 384. Квартира 306.**



Фото 385. Квартира 306.



Фото 386. Квартира 306.



Фото 387. Квартира 306.



Фото 388. Квартира 306.



Фото 389. Квартира 306.



Фото 390. Квартира 306.



Фото 391. Квартира 306.



Фото 392. Квартира 306.



Фото 393. Квартира 306.



Фото 394. Квартира 306.



Фото 395. Квартира 306.



Фото 396. Квартира 306.



**Фото 397. Квартира 306.**



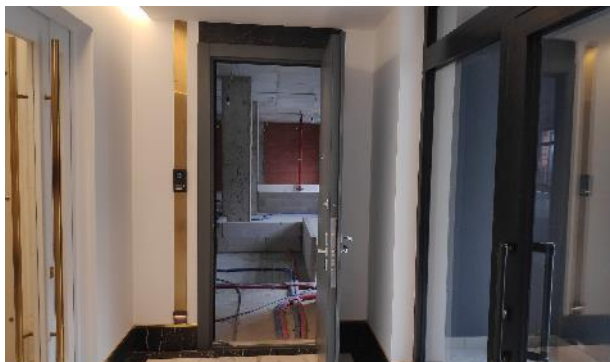
**Фото 398. Квартира 306.**

*Источник: результаты визуального осмотра*

**Таблица 2. Фотографии жилых помещений (квартир) в количестве 10 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1.**



**Фото 1. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.**



**Фото 2. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.**



**Фото 3. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.**



**Фото 4. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.**



**Фото 5. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.**



**Фото 6. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.**





**Фото 7. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.**



**Фото 8. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.**



**Фото 9. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.**



**Фото 10. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.**



**Фото 11. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.**



**Фото 12. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.**



**Фото 13. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.**



**Фото 14. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.**



**Фото 15. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.**



**Фото 16. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.**





**Фото 17. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.**



**Фото 18. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.**



**Фото 19. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.**



**Фото 20. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.**



**Фото 21. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.**



**Фото 22. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.**



**Фото 23. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.**



**Фото 24. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.**



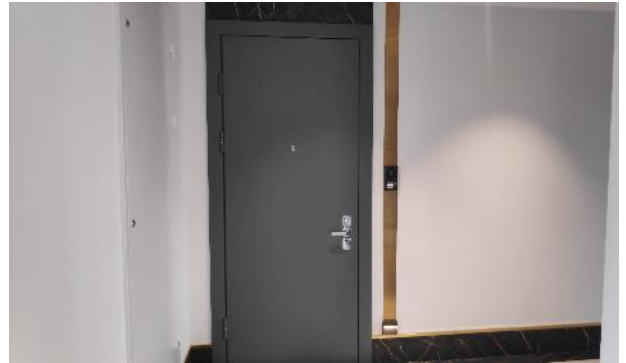
**Фото 25. Квартира 106, кадастровый номер  
78:07:0003189:606.**



**Фото 26. Квартира 106, кадастровый номер  
78:07:0003189:606.**



**Фото 27. Квартира 106, кадастровый номер  
78:07:0003189:606.**



**Фото 28. Квартира 129, кадастровый номер  
78:07:0003189:632.**



**Фото 29. Квартира 129, кадастровый номер  
78:07:0003189:632.**



**Фото 30. Квартира 129, кадастровый номер  
78:07:0003189:632.**



**Фото 31. Квартира 129, кадастровый номер  
78:07:0003189:632.**



**Фото 32. Квартира 129, кадастровый номер  
78:07:0003189:632.**



**Фото 33. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.**



**Фото 34. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.**



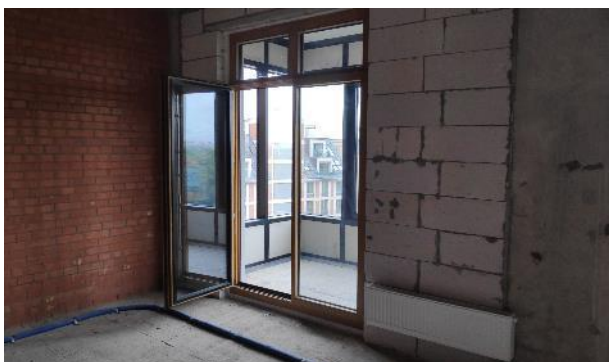
**Фото 35. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.**



**Фото 36. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.**



**Фото 37. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.**



**Фото 38. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.**



**Фото 39. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.**



**Фото 40. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.**



**Фото 41. Квартира 129, кадастровый номер  
78:07:0003189:632.**



**Фото 42. Квартира 129, кадастровый номер  
78:07:0003189:632.**



**Фото 43. Квартира 129, кадастровый номер  
78:07:0003189:632.**



**Фото 44. Квартира 129, кадастровый номер  
78:07:0003189:632.**



**Фото 45. Квартира 129, кадастровый номер  
78:07:0003189:632.**



**Фото 46. Квартира 129, кадастровый номер  
78:07:0003189:632.**



**Фото 47. Квартира 129, кадастровый номер  
78:07:0003189:632.**



**Фото 48. Квартира 129, кадастровый номер  
78:07:0003189:632.**



**Фото 49. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.**



**Фото 50. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.**



**Фото 51. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.**



**Фото 52. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.**



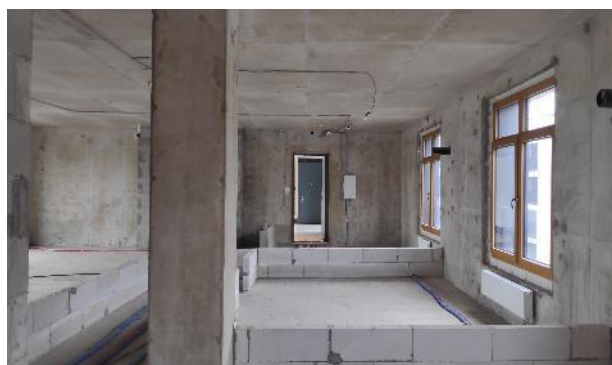
**Фото 53. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.**



**Фото 54. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.**



**Фото 55. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.**



**Фото 56. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.**



**Фото 57. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.**



**Фото 58. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 59. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 60. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



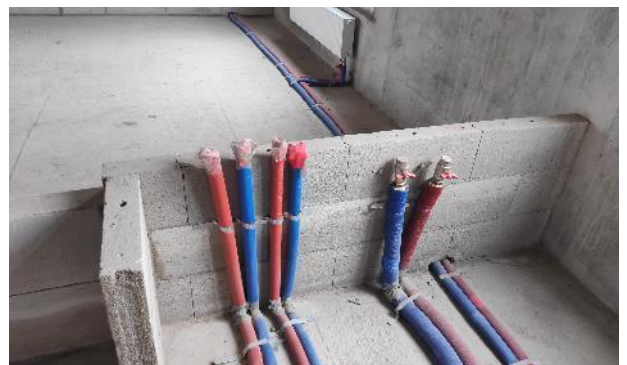
**Фото 61. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 62. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 63. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 64. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 65. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 66. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 67. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 68. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



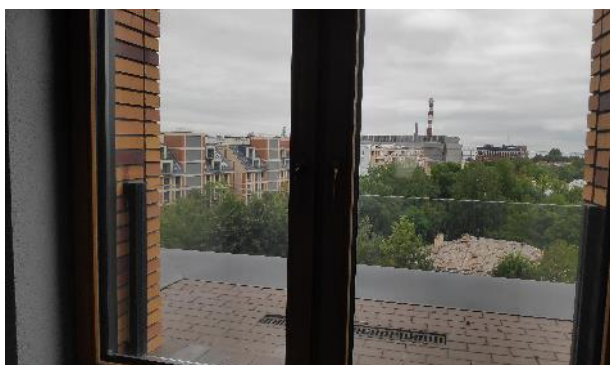
**Фото 69. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 70. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 71. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 72. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**





**Фото 73. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



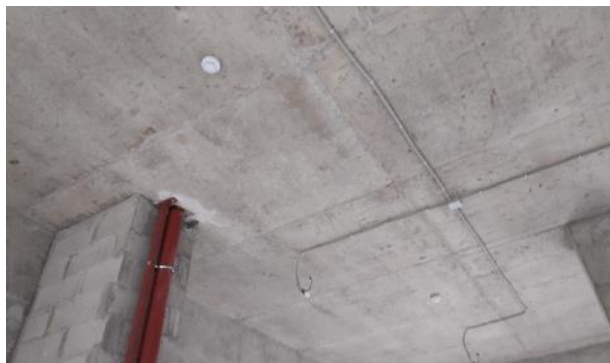
**Фото 74. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 75. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 76. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 77. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



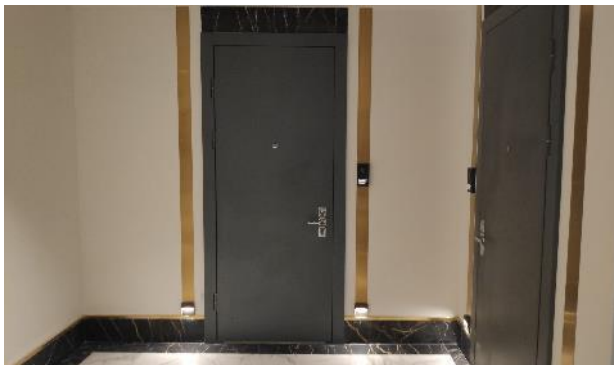
**Фото 78. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 79. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



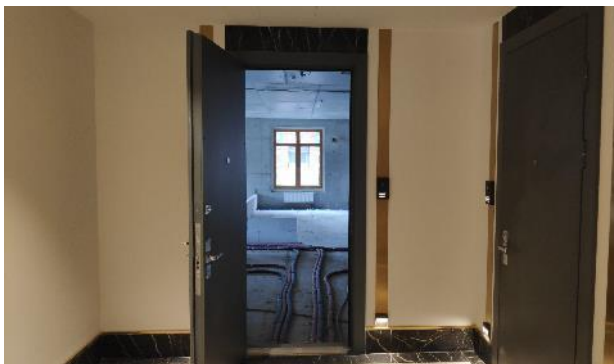
**Фото 80. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



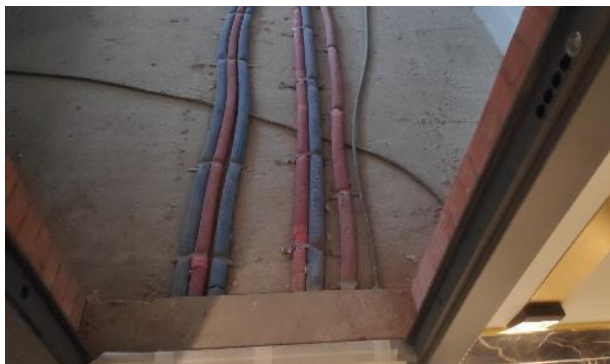
**Фото 81. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.**



**Фото 82. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.**



**Фото 83. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.**



**Фото 84. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.**



**Фото 85. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.**



**Фото 86. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.**



**Фото 87. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.**



**Фото 88. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.**



**Фото 89. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.**



**Фото 90. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.**



**Фото 91. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.**



**Фото 92. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.**



**Фото 93. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.**



**Фото 94. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.**



**Фото 95. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.**



**Фото 96. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.**



**Фото 97. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.**



**Фото 98. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.**



**Фото 99. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.**



**Фото 100. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.**



**Фото 101. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.**



**Фото 102. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.**



**Фото 103. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.**



**Фото 104. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.**



**Фото 105. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.**



**Фото 106. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.**



**Фото 107. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.**



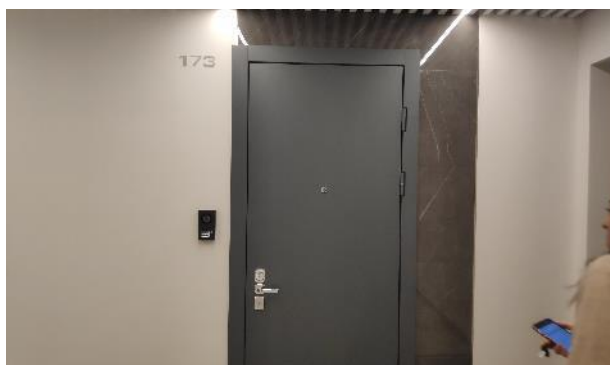
**Фото 108. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.**



**Фото 109. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.**



**Фото 110. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 111. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 112. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 113. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 114. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 115. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 116. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 117. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 118. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 119. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 120. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 121. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 122. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 123. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 124. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 125. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 126. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 127. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 128. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



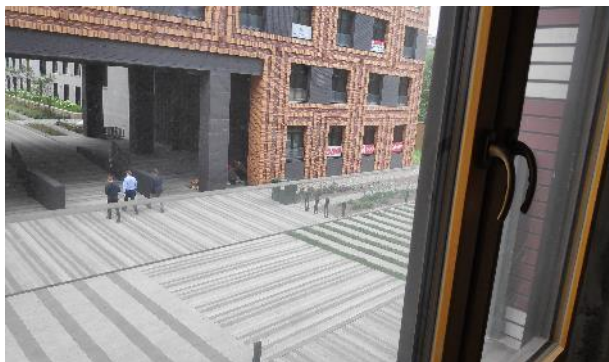
**Фото 129. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



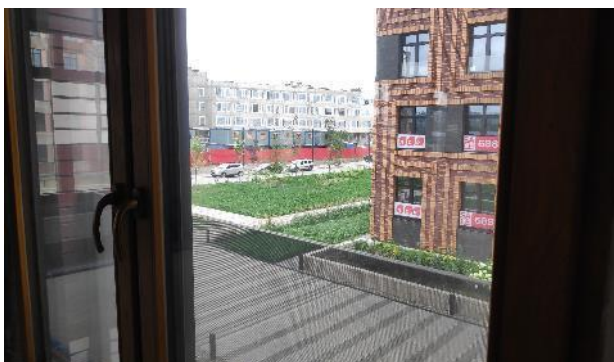
**Фото 130. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



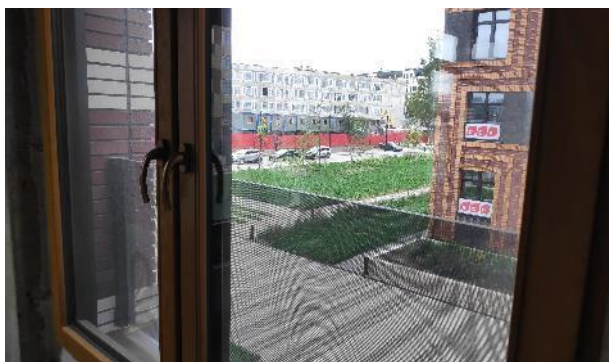
**Фото 131. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 132. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



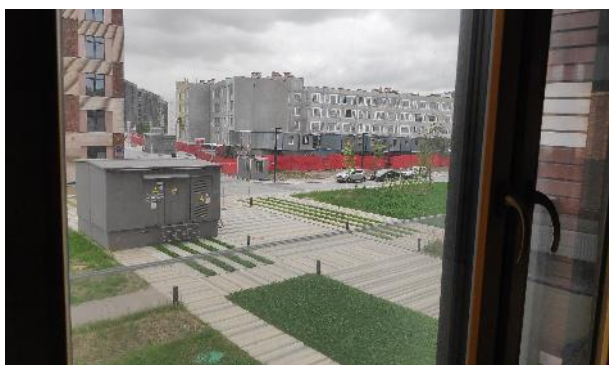
**Фото 133. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 134. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 135. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 136. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**





**Фото 137. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 138. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



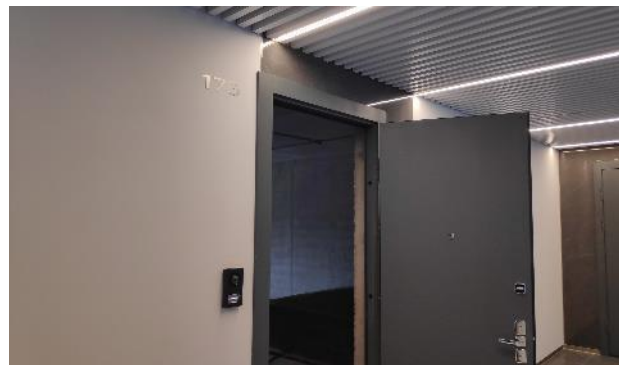
**Фото 139. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 140. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 141. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 142. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 143. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 144. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 145. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 146. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 147. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 148. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 149. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 150. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 151. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 152. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 153. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 154. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 155. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



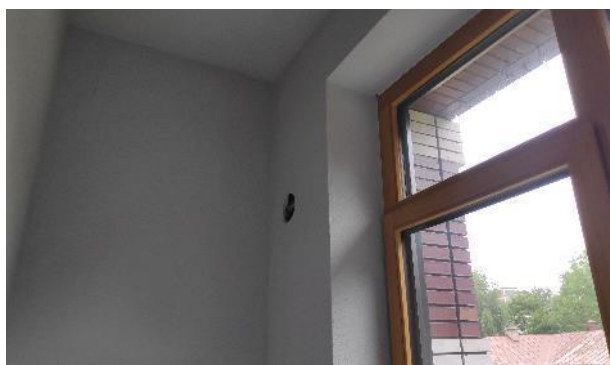
**Фото 156. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 157. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 158. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 159. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 160. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 161. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 162. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 163. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 164. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 165. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 166. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 167. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 168. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 169. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 170. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 171. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 172. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 173. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 174. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 175. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 176. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 177. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 178. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 179. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



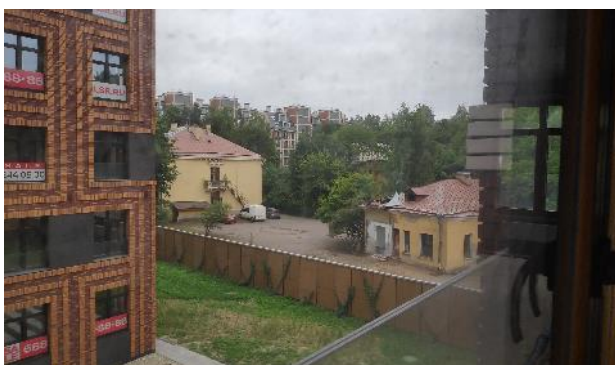
**Фото 180. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 181. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 182. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 183. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 184. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 185. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 186. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 187. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



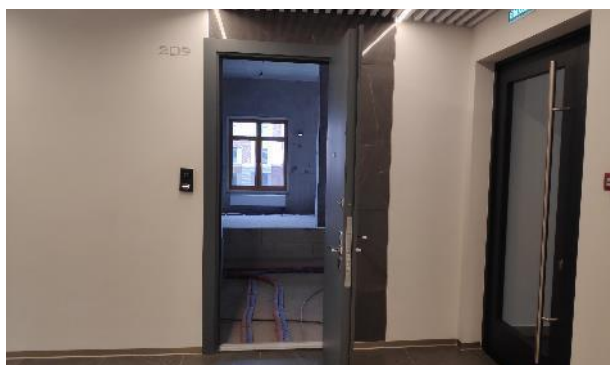
**Фото 188. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 189. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 190. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 191. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 192. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 193. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 194. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 195. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 196. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 197. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 198. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 199. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 200. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**





**Фото 201. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 202. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 203. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 204. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



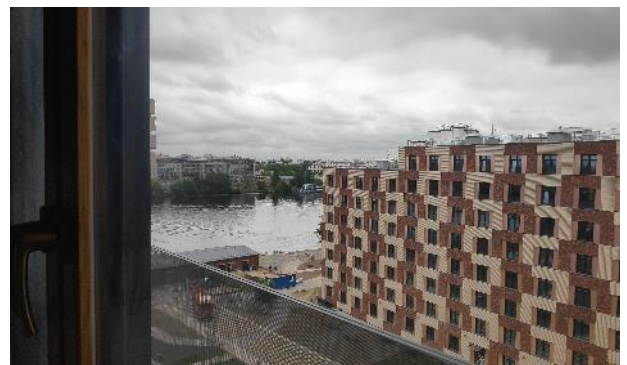
**Фото 205. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 206. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 207. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 208. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 209. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 210. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 211. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 212. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



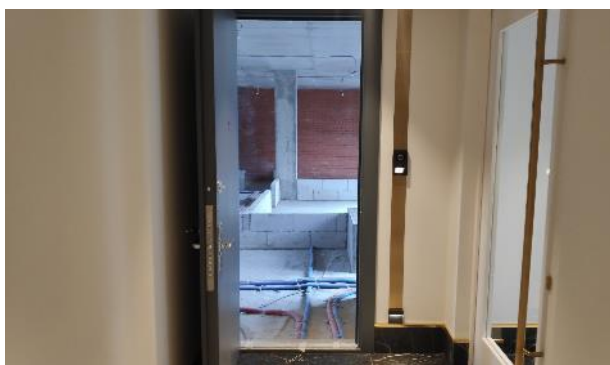
**Фото 213. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 214. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.**



**Фото 215. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.**



**Фото 216. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.**



**Фото 217. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.**



**Фото 218. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.**



**Фото 219. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.**



**Фото 220. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.**



**Фото 221. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.**



**Фото 222. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.**



**Фото 223. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.**



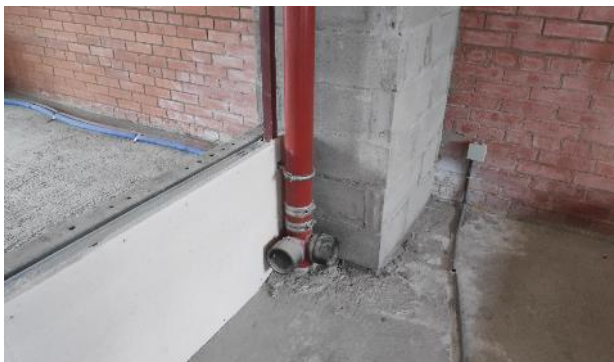
**Фото 224. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.**



**Фото 225. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.**



**Фото 226. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.**



**Фото 227. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.**



**Фото 228. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.**



**Фото 229. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.**



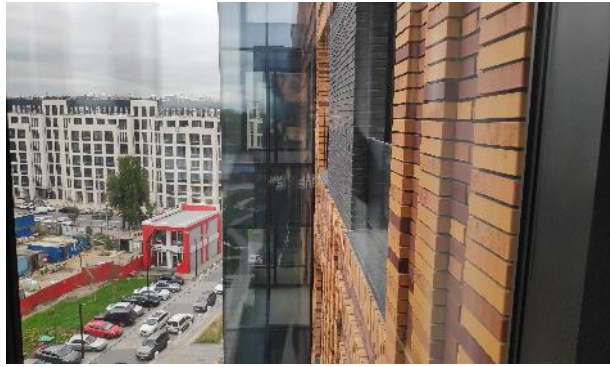
**Фото 230. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.**



**Фото 231. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.**



**Фото 232. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.**



**Фото 233. Квартира 32, кадастровый номер  
78:07:0003189:777.**



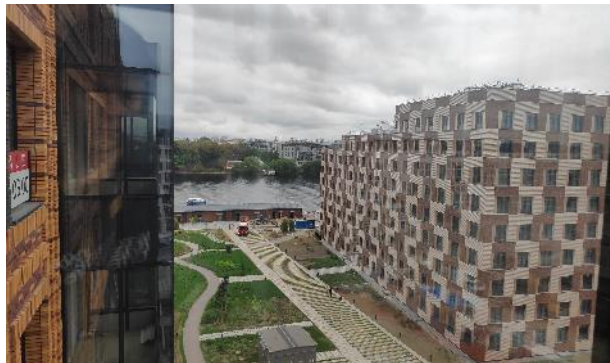
**Фото 234. Квартира 32, кадастровый номер  
78:07:0003189:777.**



**Фото 235. Квартира 32, кадастровый номер  
78:07:0003189:777.**



**Фото 236. Квартира 32, кадастровый номер  
78:07:0003189:777.**



**Фото 237. Квартира 32, кадастровый номер  
78:07:0003189:777.**



**Фото 238. Квартира 32, кадастровый номер  
78:07:0003189:777.**



**Фото 239. Квартира 32, кадастровый номер  
78:07:0003189:777.**



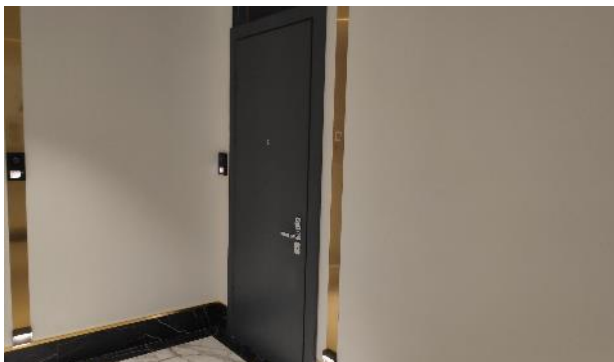
**Фото 240. Квартира 32, кадастровый номер  
78:07:0003189:777.**



**Фото 241. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.**



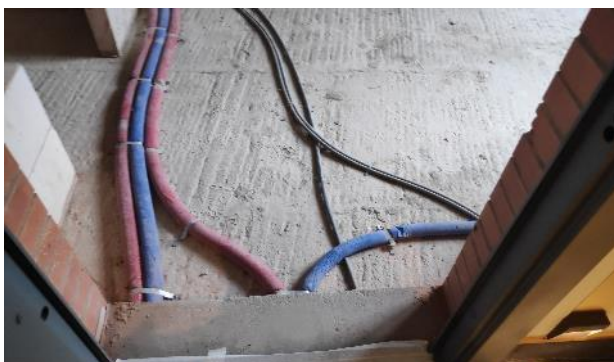
**Фото 242. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 243. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 244. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 245. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 246. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 247. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 248. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 249. Квартира 70, кадастровый номер  
78:07:0003189:819.**



**Фото 250. Квартира 70, кадастровый номер  
78:07:0003189:819.**



**Фото 251. Квартира 70, кадастровый номер  
78:07:0003189:819.**



**Фото 252. Квартира 70, кадастровый номер  
78:07:0003189:819.**



**Фото 253. Квартира 70, кадастровый номер  
78:07:0003189:819.**



**Фото 254. Квартира 70, кадастровый номер  
78:07:0003189:819.**



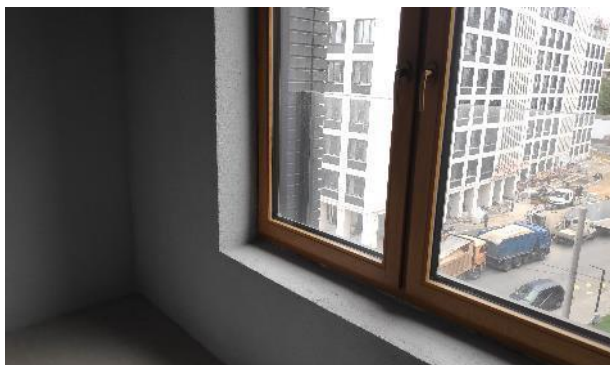
**Фото 255. Квартира 70, кадастровый номер  
78:07:0003189:819.**



**Фото 256. Квартира 70, кадастровый номер  
78:07:0003189:819.**



**Фото 257. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 258. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 259. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 260. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



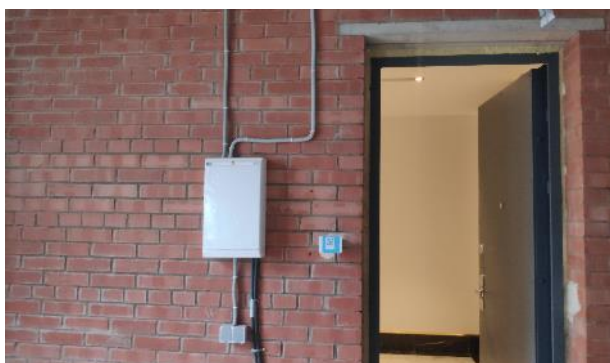
**Фото 261. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 262. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**

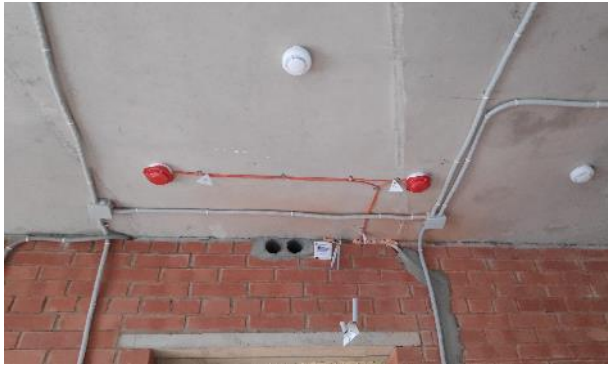


**Фото 263. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 264. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**





**Фото 265. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 266. Места общего пользования.**



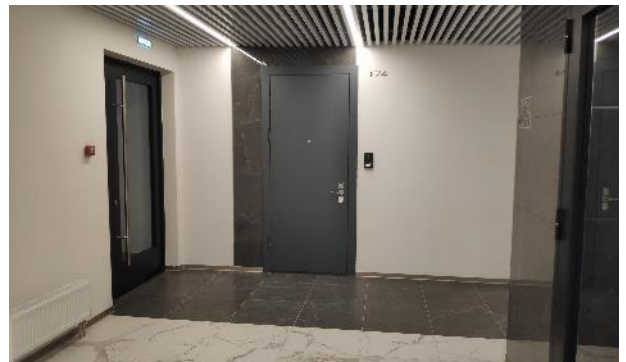
**Фото 267. Места общего пользования.**



**Фото 268. Места общего пользования.**



**Фото 269. Места общего пользования.**



**Фото 270. Места общего пользования.**



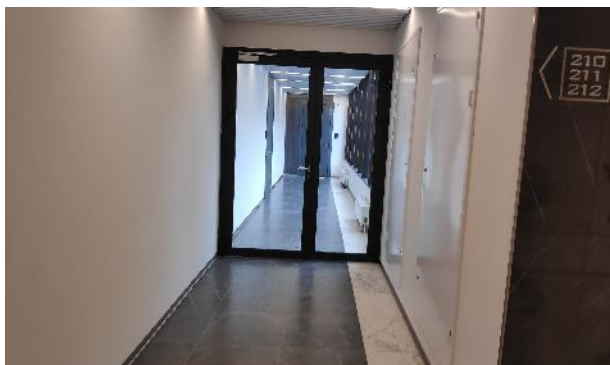
**Фото 271. Места общего пользования.**



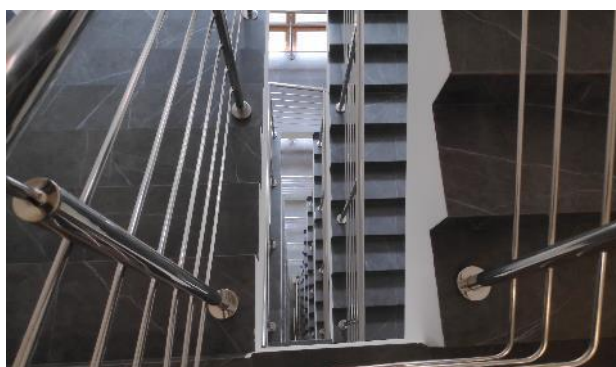
**Фото 272. Места общего пользования.**



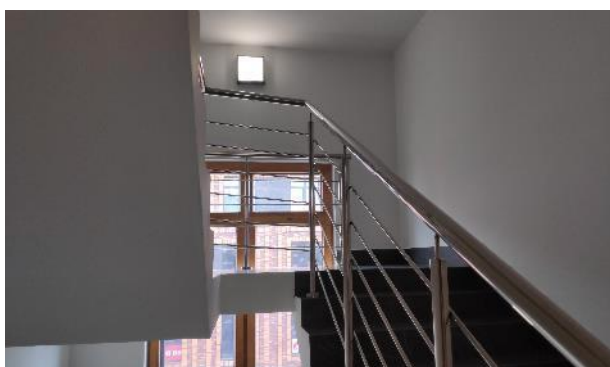
**Фото 273. Места общего пользования.**



**Фото 274. Места общего пользования.**



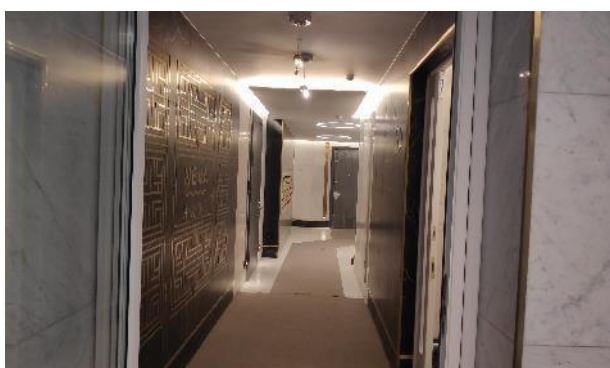
**Фото 275. Места общего пользования.**



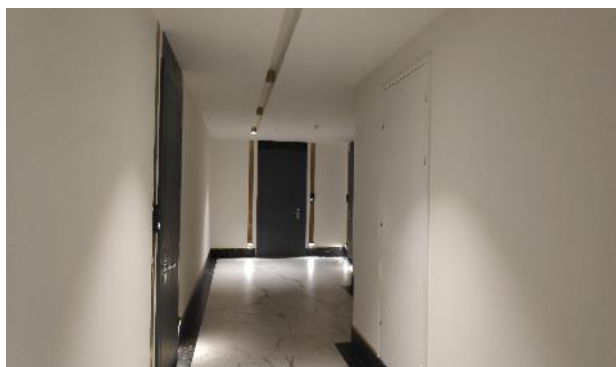
**Фото 276. Места общего пользования.**



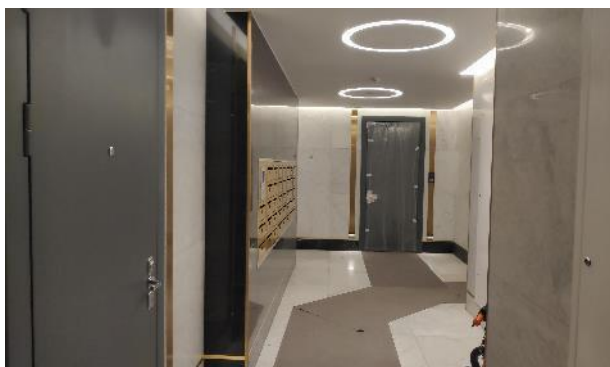
**Фото 277. Места общего пользования.**



**Фото 278. Места общего пользования.**



**Фото 279. Места общего пользования.**



**Фото 280. Места общего пользования.**



Фото 281. Места общего пользования.

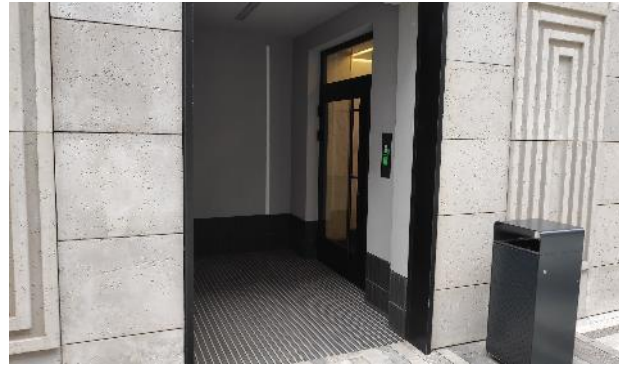


Фото 282. Места общего пользования.



Фото 283. Места общего пользования.



Фото 284. Места общего пользования.

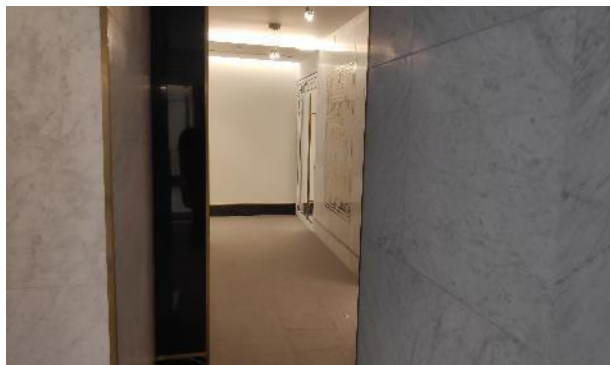


Фото 285. Места общего пользования.



Фото 286. Места общего пользования.



Фото 287. Места общего пользования.



Фото 288. Места общего пользования.



Фото 289. Места общего пользования.



Фото 290. Места общего пользования.



Фото 291. Прилегающая территория.

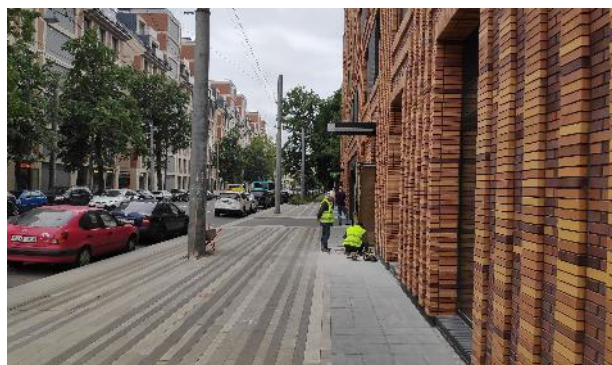


Фото 292. Прилегающая территория.



Фото 293. Прилегающая территория.

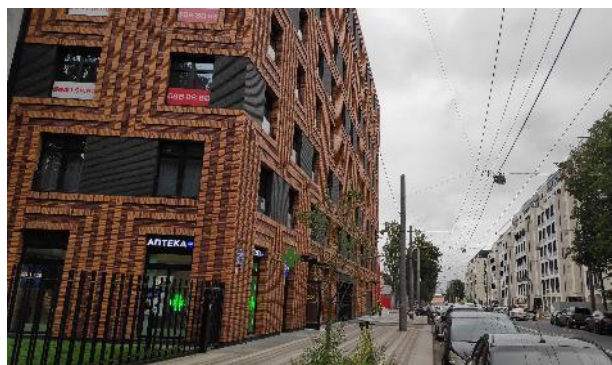


Фото 294. Прилегающая территория.



Фото 295. Прилегающая территория.



Фото 296. Прилегающая территория.



Фото 297. Прилегающая территория.



Фото 298. Прилегающая территория.



Фото 299. Прилегающая территория.



Фото 300. Прилегающая территория.



Фото 301. Прилегающая территория.

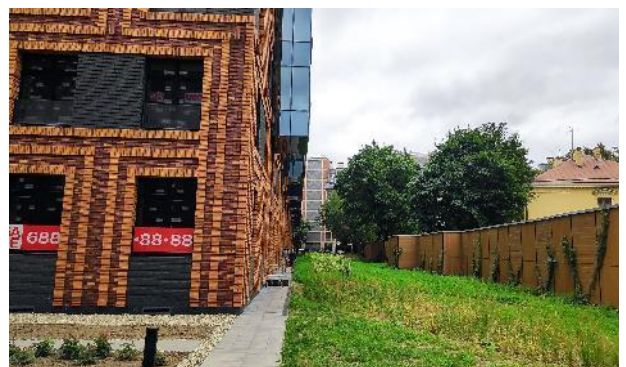


Фото 302. Прилегающая территория.

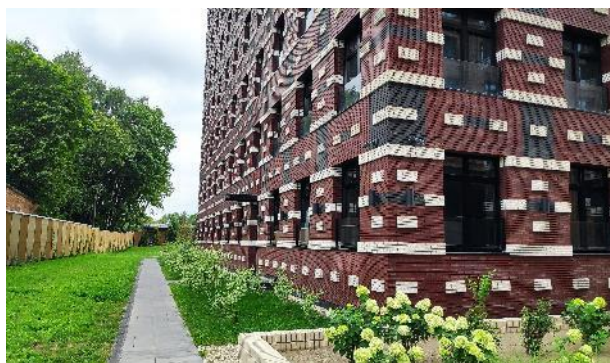


Фото 303. Прилегающая территория.



Фото 304. Прилегающая территория.



Фото 305. Прилегающая территория.



Фото 306. Прилегающая территория.



Фото 307. Прилегающая территория.



Фото 308. Прилегающая территория.

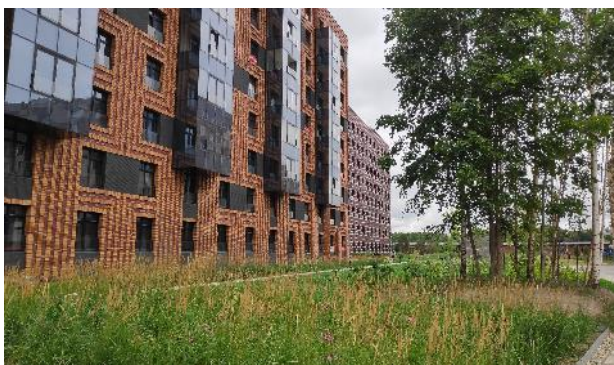


Фото 309. Прилегающая территория.



Фото 310. Фасад.



Фото 311. Фасад.



Фото 312. Фасад.



Фото 313. Фасад.



Фото 314. Фасад.



Фото 315. Фасад.



Фото 316. Фасад.



Фото 317. Фасад.



Фото 318. Фасад.



Фото 319. Фасад.



Фото 320. Фасад.



Фото 321. Фасад.

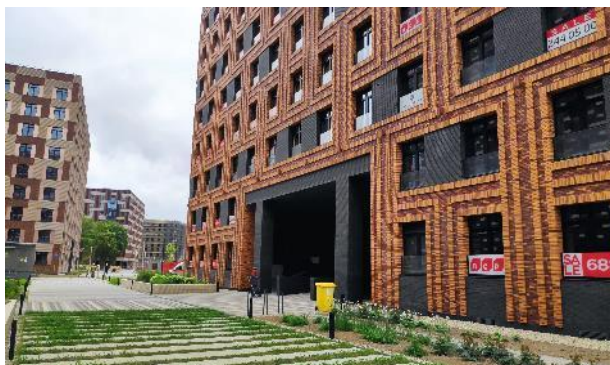


Фото 322. Фасад.



Фото 323. Фасад.



Фото 324. Фасад.



Фото 325. Фасад.



Фото 326. Фасад.

*Источник: результаты визуального осмотра*