

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-0791/18-26 ОТ 01.03.2024 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, а также по адресу: Российская Федерация, 191119, Санкт-Петербург, улица Марата, дом 69–71, лит. А, или по телефону (812) 332-7-332).

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	7
1.3. Сведения об оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	10
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	11
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.1. Общие сведения об объекте оценки.....	15
3.2. Местоположение объекта оценки.....	20
3.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	25
3.5. Классификация недвижимого имущества	34
3.6. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	35
3.7. Описание процесса осмотра объекта оценки.....	36
3.8. Результаты анализа ликвидности имущества	37
РАЗДЕЛ 4. КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ.....	39
4.1. Внешняя конкурентная среда.....	39
4.2. Внутренняя конкурентная среда.....	39
4.3. Преимущества и недостатки анализируемого ЖК "Нева Хаус"	42
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	43
РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	45
6.2. Анализ рынка инвестиций по итогам 2023 г.	48
6.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки	54
6.4. Анализ рынка жилой недвижимости элит и премиум-класса г. Санкт-Петербурга по итогам 2023 г.	55
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	64
7.1. Основные положения и терминология	64
7.2. Классификация основных средств	67
7.3. Методология определения срока полезной службы имущества.....	70
7.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	71
7.5. Этапы проведения оценки.....	73
7.6. Характеристика подходов к оценке	74
7.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	80
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	82
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	82
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода.....	83
8.3. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки.....	107

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	111
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	111
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объектов оценки	111
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	112
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	113
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

<p>Объект оценки, включая права на объект оценки:</p> <p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</p> <p>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p> <p>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> Жилые помещения (квартиры) в количестве 20 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1. Жилые помещения (квартиры) в количестве 8 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1. <p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, приведен в Приложении №1 к Заданию №26 на оценку от 07.02.2024 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 1.1 и Таблице 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: квартиры принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус" на праве общей долевой собственности.</p> <p>Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление</p>
<p>Основание для оказания услуг Исполнителем</p>	<p>Задание на оценку №26 от 07.02.2024 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г. между ТКБ Инвестмент Партнерс (АО) Д.У. ЗПИФН "Нева Хаус" и АО "НЭО Центр"</p>
<p>Дата составления Отчета</p>	<p>01.03.2024 г.</p>
<p>Порядковый номер Отчета</p>	<p>ОКНИП-ТС-0791/18-26</p>
<p>Результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)</p>	<p>Не применялся</p>
<p>Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)</p>	<p>1 175 731 000 (Один миллиард сто семьдесят пять миллионов семьсот тридцать одна тысяча) руб.</p>
<p>Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)</p>	<p>Не применялся</p>
<p>Итоговая справедливая стоимость объекта оценки¹ (жилые помещения НДС не облагаются)</p>	<p>1 175 731 000 (Один миллиард сто семьдесят пять миллионов семьсот тридцать одна тысяча) руб.</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</p>	<p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой в целях 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</p>

¹ Пообъектное распределение итоговой справедливой стоимости представлено в Табл. 1.1, Табл. 1.2 Отчета

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

№ п/п	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая площадь согласно выписке ЕГРН, кв. м	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Выписка ЕГРН	Справедливая стоимость, руб, (жилые помещения НДС не облагаются)
1.	78:07:0003189:899	105	3	3	120,7	120,7	От 29.05.2023 г.	28 799 000
2.	78:07:0003189:1198	53	3	4	179,3	180,7	От 29.05.2023 г.	49 492 000
3.	78:07:0003189:1230	82	4	3	157,4	157,4	От 29.05.2023 г.	45 983 000
4.	78:07:0003189:1125	30	7	3	142,3	143,6	От 29.05.2023 г.	44 454 000
5.	78:07:0003189:929	132	1	5	205,6	205,6	От 11.07.2023 г.	49 903 000
6.	78:07:0003189:946	148	2	4	211,5	211,5	От 11.07.2023 г.	49 550 000
7.	78:07:0003189:949	150	3	4	211,5	211,5	От 11.07.2023 г.	52 189 000
8.	78:07:0003189:934	137	4	4	210,3	210,3	От 11.07.2023 г.	54 551 000
9.	78:07:0003189:952	153	5	4	155,6	157,6	От 11.07.2023 г.	48 250 000
10.	78:07:0003189:955	156	6	4	206,0	208,0	От 11.07.2023 г.	59 219 000
11.	78:07:0003189:1094	281	1	2	72,5	72,5	От 29.05.2023 г.	16 231 000
12.	78:07:0003189:1093	280	1	4	171,6	171,6	От 29.05.2023 г.	38 947 000
13.	78:07:0003189:1032	225	1	1	51,7	51,7	От 29.05.2023 г.	13 085 000
14.	78:07:0003189:1099	286	3	4	178,6	178,6	От 11.07.2023 г.	48 979 000
15.	78:07:0003189:1106	292	4	2	76,8	76,8	От 29.05.2023 г.	19 968 000
16.	78:07:0003189:1073	262	4	4	200,9	200,9	От 11.07.2023 г.	52 375 000
17.	78:07:0003189:1109	295	5	4	173,0	174,3	От 11.07.2023 г.	48 377 000
18.	78:07:0003189:990	188	6	3	153,9	156,3	От 29.05.2023 г.	45 921 000
19.	78:07:0003189:1119	303	7	4	172,8	174,1	От 11.07.2023 г.	55 165 000
20.	78:07:0003189:1122	306	8	4	173,2	174,7	От 11.07.2023 г.	60 168 000
Итого					3 225,2	3 238,4		881 606 000

Источник: расчеты Исполнителя

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

№ п/п	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая площадь согласно выписке ЕГРН, кв. м	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Выписка ЕГРН	Справедливая стоимость, руб, (жилые помещения НДС не облагаются)
1.	78:07:0003189:819	70	5	4	154,2	155,6	От 04.05.2022 г.	39 754 000
2.	78:07:0003189:606	106	7	4	136,9	140,1	От 04.05.2022 г.	43 489 000
3.	78:07:0003189:632	129	8	3	140,2	143,5	От 04.05.2022 г.	46 295 000
4.	78:07:0003189:633	130	9	3	110,2	111,9	От 04.05.2022 г.	38 599 000
5.	78:07:0003189:680	173	2	3	121,6	121,6	От 04.05.2022 г.	30 277 000
6.	78:07:0003189:682	175	2	2	86,2	87,4	От 04.05.2022 г.	22 271 000
7.	78:07:0003189:688	180	3	3	121,1	121,1	От 04.05.2022 г.	34 661 000
8.	78:07:0003189:721	209	8	3	116,2	117,6	От 04.05.2022 г.	38 779 000
Итого					986,6	998,8		294 125 000

Источник: расчеты Исполнителя

1.2. Задание на оценку

<p>Объект оценки, включая права на объект оценки</p> <ul style="list-style-type: none"> Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки 	<ul style="list-style-type: none"> Жилые помещения (квартиры) в количестве 20 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1. Жилые помещения (квартиры) в количестве 8 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1. <p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, приведен в Приложении №1 к Заданию №26 на оценку от 07.02.2024 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: квартиры принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус" на праве общей долевой собственности.</p> <p>Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление</p>
<p>Цель оценки</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 от 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>
<p>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке</p>	<p>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"</p>
<p>Вид стоимости</p>	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"².</p>

² В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 №217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ..." установлено, что "Настоящий стандарт определяет понятие "справедливая стоимость" как

	Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки
Предпосылки стоимости	<p>Предпосылки стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – 01.03.2024 г.; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости	<p>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").</p>
Дата оценки	01.03.2024 г.
Специальные допущения	Отсутствуют
Иные существенные допущения	<ol style="list-style-type: none"> 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". 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. 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. 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. 5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 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

цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки".

	<p>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>
Ограничения оценки	<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>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, не ограничивается.
Указание на форму составления отчета об оценке	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.
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется
Границы интервала, в которых может находиться стоимость	Определять не требуется
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации
Срок проведения оценки	Не позднее 01.03.2024 г. при условии: а) предоставление Заказчиком информации и/или документов, необходимых для оказания Услуг, указанной в п. 4 Задания №26 от 07.02.2024 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 16.02.2024 г.;

- б) выплата денежных средств в размере, указанном в п. 3 Задания №26 на оценку в срок до 16.02.2024 г.;
- в) осмотра Объекта оценки в срок до 16.02.2024 г. (при необходимости).

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г.), ИНН 7706793139, КПП 770601001
Почтовый адрес Исполнителя	123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, пом. 4-1а
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж)). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения об обязательном и добровольном страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/50014/23 от 06.12.2023 г. Срок действия полиса: с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма по всем страховым случаям: 2 000 000 000 (Два миллиарда) руб.
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"	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"
Оценщик	Окунев Сергей Сергеевич (СНИЛС 132-597-570 78, ИНН 504013895871)
Контактная информация оценщика	+7 (495) 739-39-77, info@neoconsult.ru, s.okunev@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	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
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	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.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	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"
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №031660-1 от 15.11.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости"
Стаж работы в оценочной деятельности	15 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Окуневым С. С. и АО "НЭО Центр" №92/10 от 01.11.2010 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Окунева Сергея Сергеевича со стороны Ассоциации "Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО)" не применялись

	<p>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.</p> <p>Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 15 лет</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистов	Крестина Е. А. — подрядчик, действующий по договору оказания услуг №Пс00886СУБ от 01.04.2017 г., привлекалась на подрядные работы по осмотру части объекта оценки
Заказчик	ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" (ОГРН 1027809213596, дата присвоения ОГРН: 18.11.2002 г., ИНН 7825489723, КПП 784001001)
Место нахождения Заказчика	Место нахождения: Российская Федерация, 191119, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 69–71, лит. А

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки "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 №9)" от 25.09.2014 г.
	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциация оценщиков ("СМАО")	

**Оценщик,
Старший менеджер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



С. С. Окунев

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**

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. Для целей оценки в рамках данного Отчета в расчетах используются приведенные площади квартир, в которых площади балконов и лоджий учитываются с понижающими коэффициентами (коэффициент в размере 0,5 для лоджий и коэффициент в размере 0,3 для балконов).³
13. 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.
14. 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.
15. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр оцениваемых объектов в период, возможно близкий к дате оценки". Справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 01.03.2024 г. Осмотр оцениваемых объектов был произведен ранее 26.08.2022 г. и 20.02.2023 г. в рамках оценки недвижимого имущества по Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г. При определении справедливой стоимости оцениваемых объектов Исполнитель исходил из допущения, что оцениваемые объекты находятся в состоянии как на момент осмотра (26.08.2022 г. и 20.02.2023 г.) и что с момента осмотра до даты оценки в физических характеристиках оцениваемых объектов не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на их справедливую стоимость, что также подтверждается информационным письмом Заказчика № б/н от 07.02.2024 г.
16. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости выбранных базовых помещений (1-комнатной квартиры и многокомнатной квартиры), по части объектов аналогов (аналог №4 при расчете стоимости базовой 1-комнатной квартиры и аналог № 3 при определении стоимости базовой многокомнатной квартиры) 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

³ <https://docs.cntd.ru/document/420385481>

ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.

17. 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 Задаaniem на оценку №26 от 07.02.2024 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 20 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1.
2. Жилые помещения (квартиры) в количестве 8 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1.

Общие сведения об оцениваемых квартирах представлены в таблицах ниже (Таблица 3.2 и Таблица 3.3).

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 ⁴	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
Вид разрешенного использования	Для многоквартирной застройки	Для многоквартирной застройки
Кадастровый номер	78:07:0003189:889	78:07:0003189:1

⁴ 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
Кадастровая стоимость, руб.	925 817 832,84	574 000 411,88
Кадастровая стоимость, руб./сот	3 490 491,00	5 582 574,49
Объекты капитального строительства, расположенные в границах земельного участка	<p>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 округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1</p>	<p>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 округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1</p>
Границы участка (https://pkk5.rosreestr.ru)		

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 округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Выписка из ЕГРН	№ квартиры (по ПИБ)	Кол-во комнат, шт.	Общая площадь согласно выписке ЕГРН, кв. м	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Этаж	Видовые характеристики
1	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:899	Выписка из ЕГРН б/н от 29.05.2023 г.	105	3	120,7	120,7	3	Вид на соседний корпус
2	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1198	Выписка из ЕГРН б/н от 29.05.2023 г.	53	4	179,3	180,7	3	Вид на реку
3	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1230	Выписка из ЕГРН б/н от 29.05.2023 г.	82	3	157,4	157,4	4	Вид на реку
4	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1125	Выписка из ЕГРН б/н от 29.05.2023 г.	30	3	142,3	143,6	7	Вид на город
5	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:929	Выписка из ЕГРН б/н от 11.07.2023 г.	132	5	205,6	205,6	1	Вид на реку
6	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:946	Выписка из ЕГРН б/н от 11.07.2023 г.	148	4	211,5	211,5	2	Вид на реку, вид на соседний корпус
7	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:949	Выписка из ЕГРН б/н от 11.07.2023 г.	150	4	211,5	211,5	3	Вид на реку, вид на соседний корпус
8	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:934	Выписка из ЕГРН б/н от 11.07.2023 г.	137	4	210,3	210,3	4	Вид на реку, вид на соседний корпус
9	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:952	Выписка из ЕГРН б/н от 11.07.2023 г.	153	4	155,6	157,6	5	Вид на реку
10	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:955	Выписка из ЕГРН б/н от 11.07.2023 г.	156	4	206,0	208,0	6	Вид на реку, вид на соседний корпус
11	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1094	Выписка из ЕГРН б/н от 29.05.2023 г.	281	2	72,5	72,5	1	Вид на соседний корпус
12	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1093	Выписка из ЕГРН б/н от 29.05.2023 г.	280	4	171,6	171,6	1	Вид на реку, вид на соседний корпус
13	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1032	Выписка из ЕГРН б/н от 29.05.2023 г.	225	1	51,7	51,7	1	Вид на соседний корпус
14	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1099	Выписка из ЕГРН б/н от 11.07.2023 г.	286	4	178,6	178,6	3	Вид на реку

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Выписка из ЕГРН	№ квартиры (по ПИБ)	Кол-во комнат, шт.	Общая площадь согласно выписке ЕГРН, кв. м	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Этаж	Видовые характеристики
15	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1106	Выписка из ЕГРН б/н от 29.05.2023 г.	292	2	76,8	76,8	4	Вид на соседний корпус
16	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1073	Выписка из ЕГРН б/н от 11.07.2023 г.	262	4	200,9	200,9	4	Вид на реку, вид на соседний корпус
17	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1109	Выписка из ЕГРН б/н от 11.07.2023 г.	295	4	173,0	174,3	5	Вид на реку, вид на соседний корпус
18	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:990	Выписка из ЕГРН б/н от 29.05.2023 г.	188	3	153,9	156,3	6	Вид на город
19	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1119	Выписка из ЕГРН б/н от 11.07.2023 г.	303	4	172,8	174,1	7	Вид на реку, вид на город
20	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1122	Выписка из ЕГРН б/н от 11.07.2023 г.	306	4	173,2	174,7	8	Вид на реку
Итого						3 225,2	3 238,4		

Источник: данные Заказчика

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

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Выписка из ЕГРН	№ квартиры (по ПИБ)	Кол-во комнат, шт.	Общая площадь согласно выписке ЕГРН, кв. м	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Этаж	Видовые характеристики
1	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:819	Выписка из ЕГРН б/н от 04.05.2022 г.	70	4	154,2	155,6	5	Вид на соседний корпус
2	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:606	Выписка из ЕГРН б/н от 04.05.2022 г.	106	4	136,9	140,1	7	Вид на город
3	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:632	Выписка из ЕГРН б/н от 04.05.2022 г.	129	3	140,2	143,5	8	Вид на город
4	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:633	Выписка из ЕГРН б/н от 04.05.2022 г.	130	3	110,2	111,9	9	Вид на город
5	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:680	Выписка из ЕГРН б/н от 04.05.2022 г.	173	3	121,6	121,6	2	Вид на город

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Выписка из ЕГРН	№ квартиры (по ПИБ)	Кол-во комнат, шт.	Общая площадь согласно выписке ЕГРН, кв. м	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Этаж	Видовые характеристики
6	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:682	Выписка из ЕГРН б/н от 04.05.2022 г.	175	2	86,2	87,4	2	Вид на город
7	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:688	Выписка из ЕГРН б/н от 04.05.2022 г.	180	3	121,1	121,1	3	Вид на реку
8	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:721	Выписка из ЕГРН б/н от 04.05.2022 г.	209	3	116,2	117,6	8	Вид на город
Итого						986,6	998,8		

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

Далее приведены характеристики города, в котором расположены оцениваемые объекты.

Краткая характеристика г. Санкт-Петербург⁵

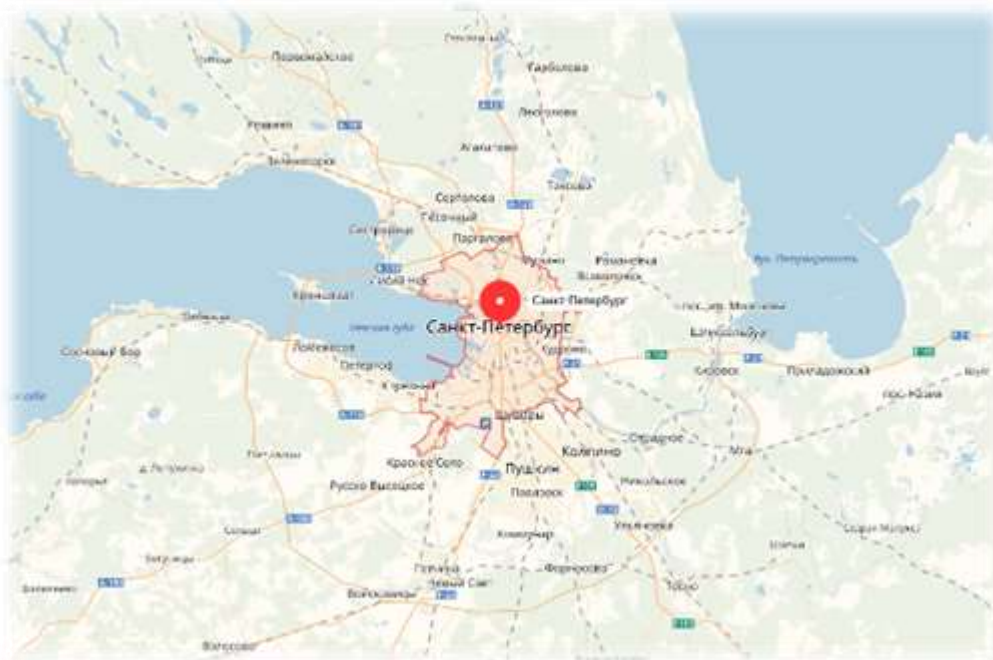
Санкт-Петербург – второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа и Ленинградской области.

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 города составляет 5 600 044 чел. на 01.01.2023 г. Санкт-Петербург — самый северный в мире город с населением более миллиона человек. Также Санкт-Петербург является самым западным городом-миллионником России. Санкт-Петербург является вторым в Европе по численности населения городом, не являющимся столицей государства.

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>

⁵ <https://ru.wikipedia.org/wiki/Санкт-Петербург>

Краткая характеристика Петроградского района⁶

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 2023 г. составляет 115 757 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.

⁶ https://ru.wikipedia.org/wiki/Петроградский_район, https://www.spb-guide.ru/page_478.htm

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

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

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

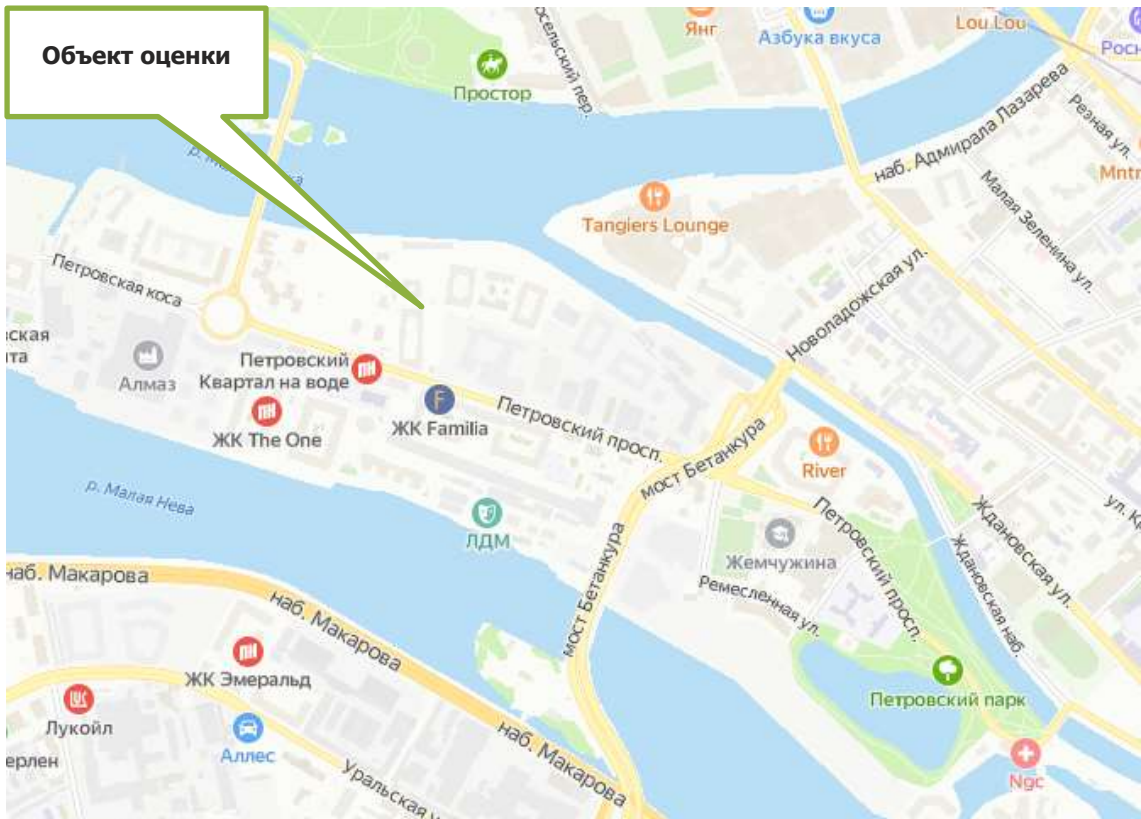
Характеристики местоположения объекта оценки приведена в таблице ниже (Таблица 3.4). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже (Рисунок 3.3, Рисунок 3.4).

Таблица 3.4. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	<ul style="list-style-type: none"> г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1; г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1.
Удаленность от метро	1,8 км
Типичное использование окружающей недвижимости	Административные, торговые здания, многоквартирные жилые дома
Транспортная доступность	Хорошая: 1-я линия домов по пр. Петровский. В непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта (автобусы, троллейбусы и маршрутные такси), также на расстоянии около 1 800 м расположена ст. м. "Крестовский остров"
Плотность и тип застройки	Высокая
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по г. Санкт-Петербург. Уровень шума — допустимый, экологическая обстановка — благоприятная
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район с устойчивым спросом на жилую недвижимость
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары

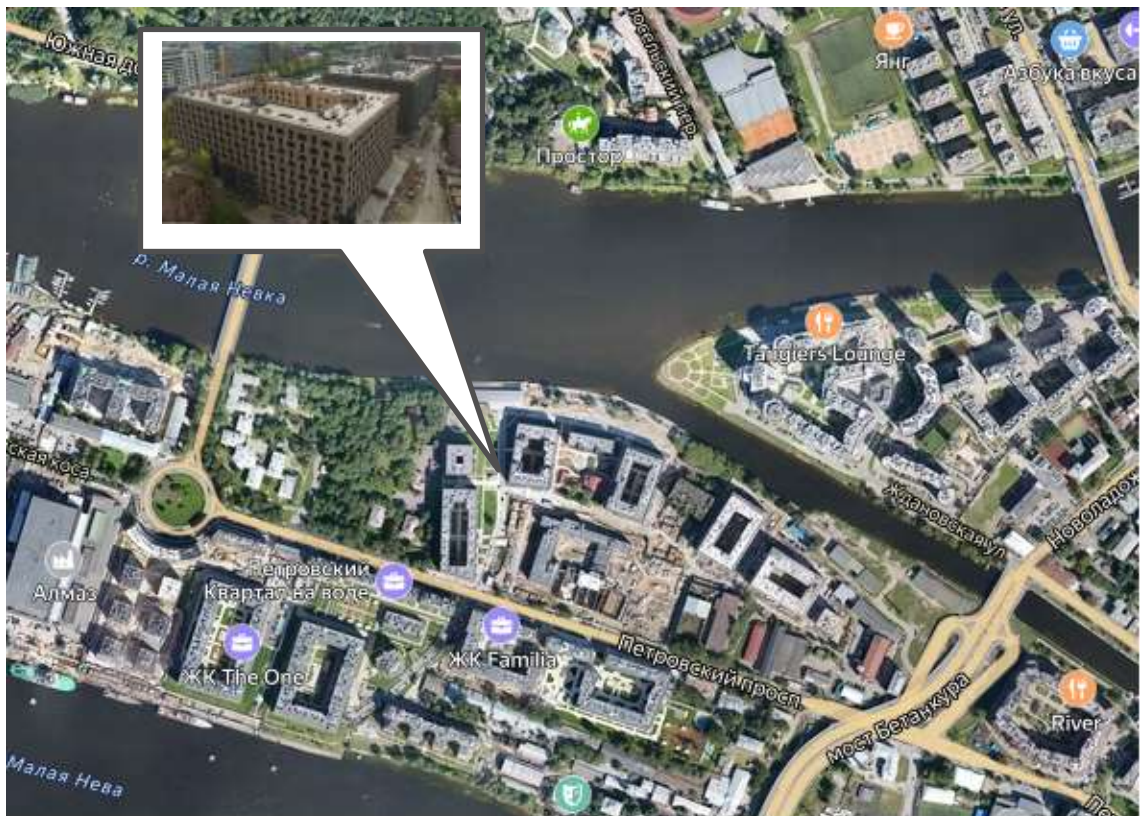
Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



Источник: <https://maps.yandex.ru>

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



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

Локальное местоположение

Жилые помещения находятся в строящемся 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.

3.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки⁷

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.;
- 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 8 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1;
- копии поэтажных планов БТИ и экспликаций к поэтажным планам БТИ на жилые помещения (квартиры) в количестве 20 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1;
- копии выписок из ЕГРН от 04.05.2022 г. на жилые помещения (квартиры) в количестве 8 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1;
- копии выписок из ЕГРН от 17.05.2023 г., 29.05.2023 г. и 11.07.2023 г. на жилые помещения (квартиры) в количестве 20 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1;
- информационное письмо б/н от 07.02.2024 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 оцениваемые жилые помещения имеют обременение в виде доверительного управления. Определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения.

⁷ <https://neva-haus.ru/>, данные, предоставленные Заказчиком

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

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 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 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 округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ 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 ⁸	81 ⁸
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
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

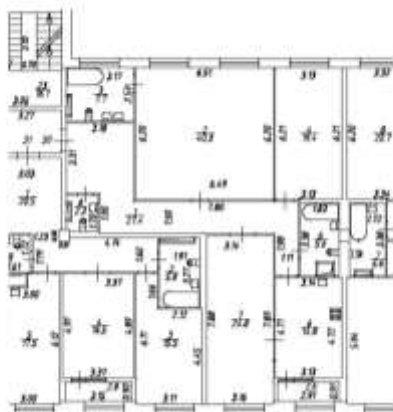
⁸ Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall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

Показатель	Характеристика	Характеристика
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
Внутреннее инженерное оборудование:		
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

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

Таблица 3.7. Позэтажные планы квартир, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1



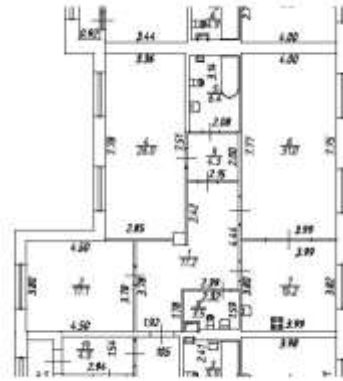
Позэтажный план квартиры №30



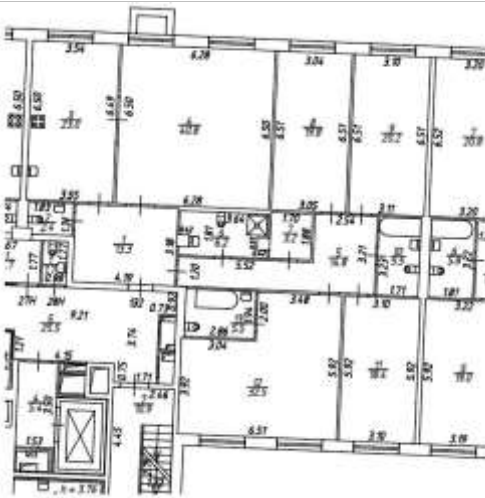
Позэтажный план квартиры №53



Поэтажный план квартиры №82



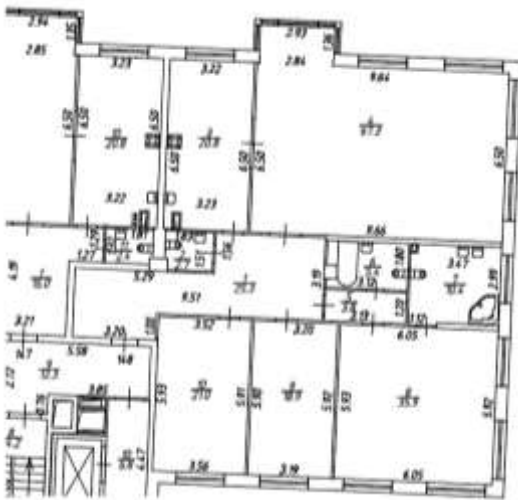
Поэтажный план квартиры №105



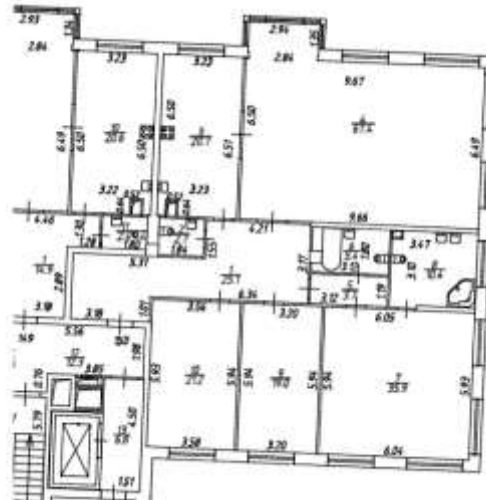
Поэтажный план квартиры №132



Поэтажный план квартиры №137



Поэтажный план квартиры №148



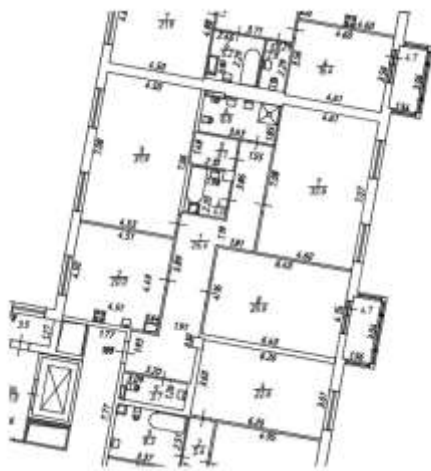
Поэтажный план квартиры №150



Поэтажный план квартиры №153



Поэтажный план квартиры №156



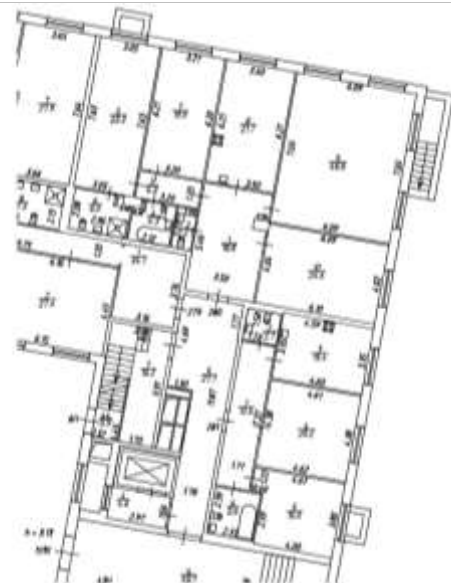
Поэтажный план квартиры №188



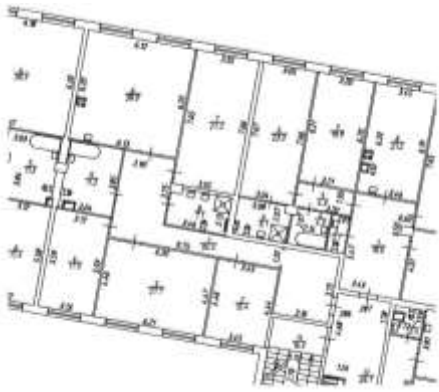
Поэтажный план квартиры №225



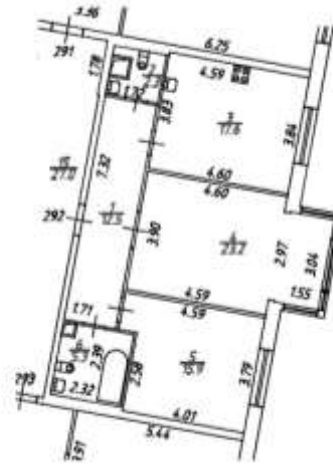
Поэтажный план квартиры №262



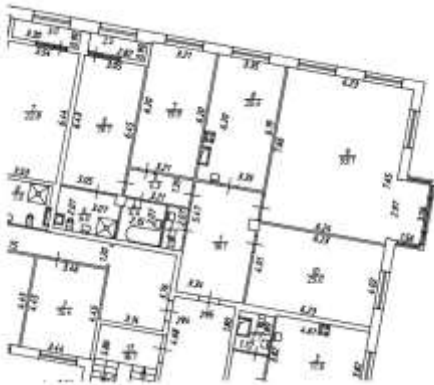
Поэтажный план квартиры №280 и 281



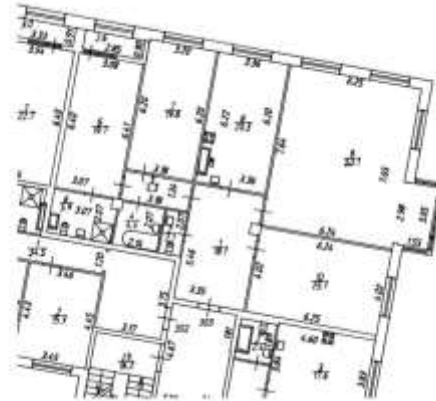
Поэтажный план квартиры №286



Поэтажный план квартиры №292



Поэтажный план квартиры №295



Поэтажный план квартиры №303



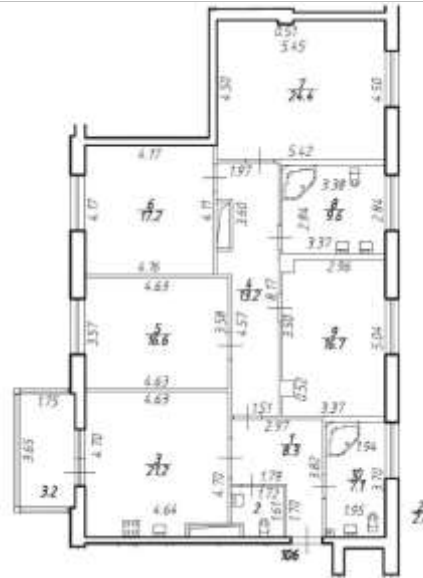
Поэтажный план квартиры №306

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Таблица 3.8. поэтажные планы квартир, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1



Поэтажный план квартиры №70



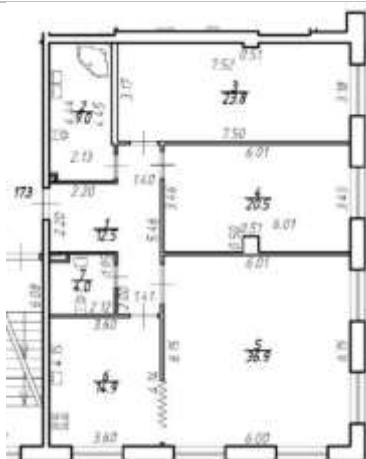
Поэтажный план квартиры №106



Поэтажный план квартиры №129



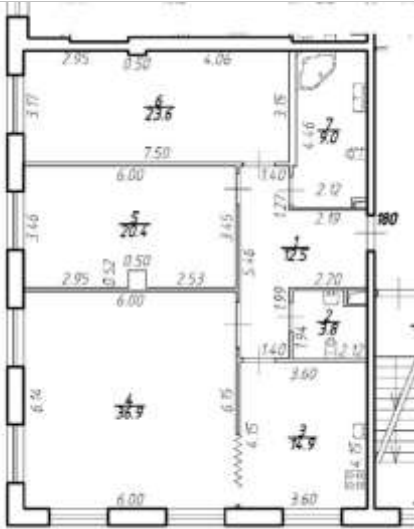
Поэтажный план квартиры №130



Поэтажный план квартиры №173



Поэтажный план квартиры №175



Позажный план квартиры №180



Позажный план квартиры №209

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Информация об инженерных коммуникациях

Многоквартирные жилые дома обеспечены всеми необходимыми инженерными коммуникациями.

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

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

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

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

Информация о прошлых, ожидаемых доходах и затратах

По состоянию на дату оцениваемые объекты не сдаются в аренду.

3.5. 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.

3.6. 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_в — 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_{ms}, V_{окос}, V_{енао} — веса, присваиваемые соответствующим результатам.

Определение срока полезной службы оцениваемых объектов представлено в таблице ниже.

Таблица 3.9. 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
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	81	80

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.7. 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 3.10. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий	Комментарий
Объект	Жилые помещения (квартиры), расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ 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 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 оцениваемых объектов в период, возможно близкий к дате оценки". Справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 01.03.2024 г. Осмотр оцениваемых объектов был произведен ранее 26.08.2022 г. и 20.02.2023 г. в рамках оценки недвижимого имущества по Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г. При определении справедливой стоимости оцениваемых объектов Исполнитель исходил из допущения, что оцениваемые объекты находятся в состоянии как на момент осмотра (26.08.2022 г. и 20.02.2023 г.) и что с момента осмотра до даты оценки в физических характеристиках оцениваемых объектов не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на их справедливую стоимость, что также подтверждается информационным письмом Заказчика № б/н от 07.02.2024 г.

3.8. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков⁹ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации¹⁰ 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 Statrielt¹¹, Исполнителем было установлено, что типичный срок реализации квартир, общей площадью 100 кв. м и более, расположенных в г. Санкт-Петербурге, составляет порядка 1-5 мес. Типичный срок реализации квартир общей площадью до 100 кв. м составляет до 4 мес.

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

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

¹¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3347-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-01-2024-goda>

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

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

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.

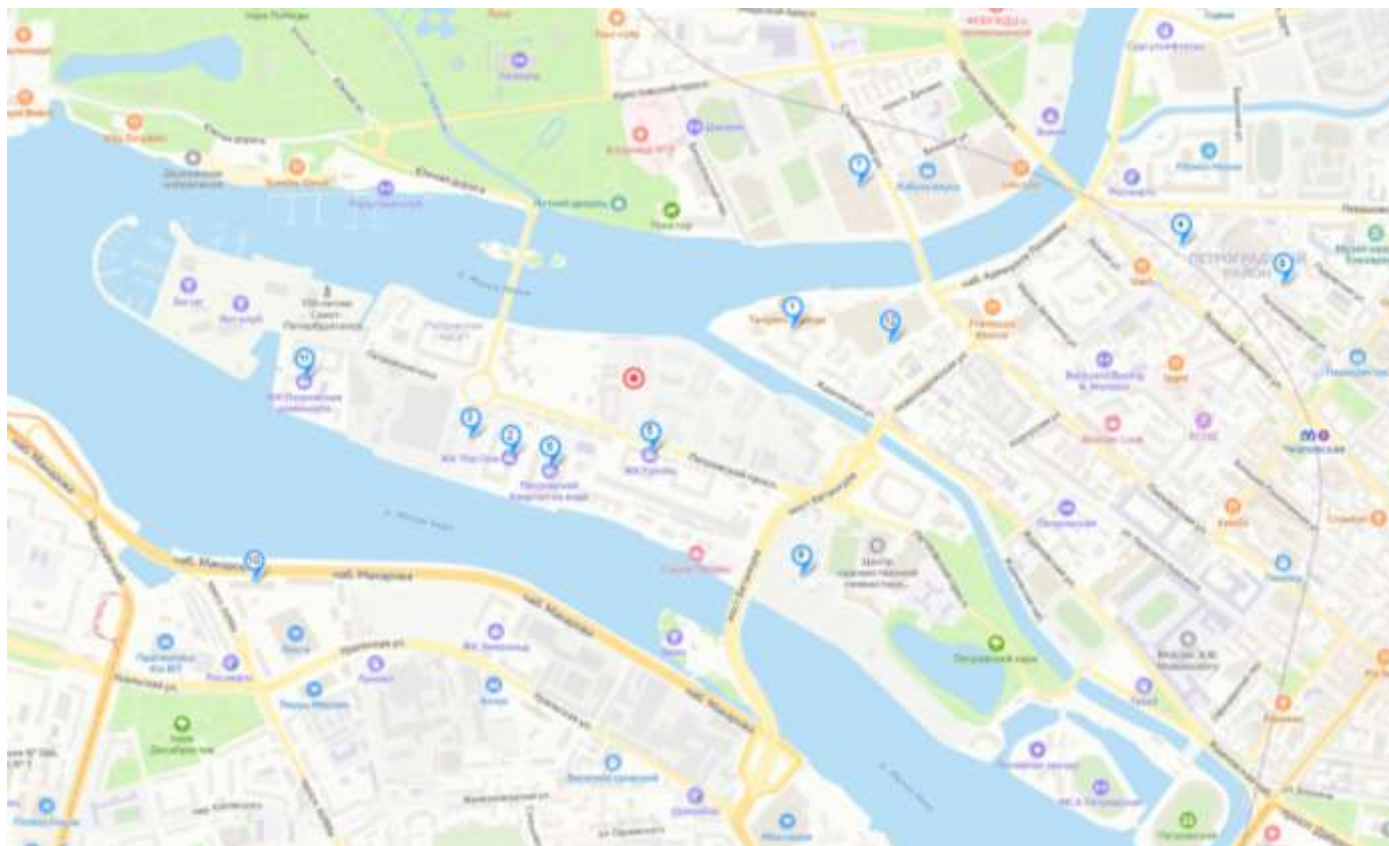
В таблице 4.1 представлены краткое описание, сроки ввода в эксплуатацию и средний уровень цен продажи квартир, которые могут рассматриваться в качестве потенциальных конкурентов.

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 371 до 1 210 тыс.	от 57,0 до 963,5	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-leontevskiy-mys-sankt-peterburg-7277/
2	ЖК "The One"	Петроградский район	Setl City	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 254 до 520 тыс.	от 38,4 до 135,2	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-the-one-sankt-peterburg-59413/
3	ЖК "Grand View"	Петроградский район	Setl Group	Премиум	Квартиры	3 кв. 2023	ДДУ	от 278 до 678 тыс.	от 46,4 до 150,6	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-grand-view-sankt-peterburg-2058340/
4	ЖК "Футурист"	Петроградский район	РВІ-Элитные жилые комплексы	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 463 до 642 тыс.	от 51,0 до 270,0	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-futurist-sankt-peterburg-50186/
5	ЖК "Familia"	Петроградский район	ГК "РосСтройИнвест"	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 319 до 603 тыс.	от 37,8 до 140,3	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-familia-sankt-peterburg-51244/ ; https://spb.domclick.ru/search?deal_type=sale&category=living&offer_type=layout&offer_type=flat&complex_ids=111827&complex_name=%D0%96%D0%9A%20%22Familia%20(%D0%A4%D0%B0%D0%BC%D0%B8%D0%BB%D0%B8%D1%8F)%22&sort=square_price&sort_dir=asc&offset=0
6	ЖК "Петровский квартал на воде"	Петроградский район	Setl City	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 259 до 665 тыс.	от 38,4 до 245,0	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-petrovskiy-kvartal-na-vode-sankt-peterburg-28969/
7	ЖК "Крестовский de luxe"	Петроградский район	ООО "Премиум девелопмент"	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 711 до 1 375 тыс.	от 86,8 до 230,0	https://spb.cian.ru/kupit-kvartiru-zhiloy-kompleks-krestovskiy-de-luxe-6970/
8	ЖК "Tesoro"	Петроградский район	Группа Аквилон	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 320 до 477 тыс.	от 40,8 до 209,3	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-tesoro-sankt-peterburg-43348/
9	ЖК "Neva Residence"	Петроградский район	ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад	Премиум	Квартиры	4 кв. 2023 – 4 кв. 2024	ДДУ	от 272 до 638 тыс.	от 21,4 до 116,6	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-neva-residence-sankt-peterburg-2058337/
10	Апарт-комплекс Docklands	Василеостровский район	Docklands development	Премиум	Апартаменты	Сдан	ДКП	от 291 до 467 тыс.	от 18,9 до 94,0	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-docklands-sankt-peterburg-6982/
11	ЖК "Петровская Доминанта"	Петроградский район	Эталон ЛенСпецСМУ	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 322 до 771 тыс.	от 45,2 до 474,7	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-petrovskaya-dominanta-sankt-peterburg-49884/
12	ЖК "Премьер Палас"	Петроградский район	Л1 строительная компания №1	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 241 до 551 тыс.	от 40,7 до 262,2	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-premer-palas-sankt-peterburg-7420/

Источник информации: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 4.1. Расположение объектов-конкурентов на карте



- 12 ЖК "Премьер Палас"
- 11 ЖК "Петровская Доминанта"
- 10 Апартаменты Docklands
- 9 ЖК "Neva Residence"
- 8 ЖК "Tesoro"
- 7 ЖК "Крестовский de Luxe"
- 6 ЖК "Петровский квартал на воде"
- 5 ЖК "Familia"
- 4 ЖК "Футурист"
- 3 ЖК "Grand View"
- 2 ЖК "The One"
- 1 ЖК "Леонтьевский мыс"
- ЖК "Нева Хаус"

Источник: <https://maps.yandex.ru>

Вывод из анализа конкурентной среды ЖК "Нева Хаус"

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

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

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

4.3. Преимущества и недостатки анализируемого ЖК "Нева Хаус"

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

Таблица 4.2. SWOT-анализ ЖК "Нева Хаус"

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Анализ земельных участков как условно свободных

Анализ проводился в соответствии с действующими законодательными актами:

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

Таблица 5.1. Результаты анализа земельных участков как условно свободных

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

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

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

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

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

Анализ земельных участков с существующими улучшениями

В соответствии с п. 17 ФСО №7, Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Объект оценки представляет собой жилые помещения (квартиры), в количестве 28 шт., расположенные в многоквартирных жилых домах со встроенными нежилыми помещениями на первых этажах, все остальные помещения, расположенные выше первых этажей жилых домов, имеют аналогичное функциональное назначение, соответственно, финансово-оправданным и максимально эффективным является использование объекта оценки в качестве жилых помещений (в качестве квартир).

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 влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

- 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 2–4 кварталах 2022 г.
- По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 мес. 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г, к уровню двухлетней давности рост на +1,2%. В ноябре 2023 г. ВВП вырос на +4,4% г/г (в октябре +5,1% г/г), а к уровню двухлетней давности — на +2,1% (+1,8% в октябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,04% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее.
- Рост промышленного производства в ноябре сохранился на высоком уровне — +4,3% г/г после +5,3% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности динамика также остается высокой: +3,9% после +3,6% в октябре. С учетом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом за 11 мес. 2023 г. рост ускорился до +3,6% г/г после +3,5% г/г за 10 мес. 2023 г.
- Выпуск в обрабатывающей промышленности в ноябре вырос на +8,1% г/г после +9,5% г/г в октябре. С устранением сезонного фактора рост сохранился, как и в прошлом месяце (+0,1% м/м SA). К уровню двухлетней давности: +8,5% в ноябре после +8,2% в октябре. По итогам 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +7,5% г/г после +7,4% г/г за 10 месяцев 2023 г.
- Машиностроительный комплекс в ноябре продемонстрировал увеличение темпов роста: +28,8% г/г после +28,2% г/г месяцем ранее (без учета автопроизводства +23,9% г/г после +25,5% г/г).
- Рост выпуска продукции металлургического комплекса в ноябре составил +5,7% г/г после +9,4% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,2 п.п. после +2,0 п.п.). При этом

продолжился активный рост металлургического производства: +4,9% г/г после +1,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в ноябре в целом по комплексу превышение выпуска на +10,7% после +10,6% месяцем ранее.

- Двухзначные темпы роста в ноябре продолжает демонстрировать химическая промышленность: +13,8% г/г после +15,0% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,4 п.п. после +1,6 п.п.). Наибольший плюс — в фармацевтической отрасли +28,8% г/г после +13,8% г/г. В производстве химических веществ и продуктов, а также производстве резиновых изделий темпы составили +11,7% г/г после +15,6% г/г и +9,9% г/г после +13,7% г/г соответственно. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в ноябре превышен на +7,4% после +8,6%.
- Нефтеперерабатывающий комплекс после двух месяцев спада по итогам ноября вышел в положительную область: +0,1% г/г после -1,9% г/г. К уровню двухлетней давности -1,0% после -1,7% месяцем ранее.
- Устойчивым остается рост в пищевой промышленности — в ноябре +3,3% г/г после +4,2% г/г месяцем ранее (положительная динамика отмечается на протяжении последних 15 месяцев). В частности, производство пищевых продуктов — +4,5% г/г после +5,7% г/г, напитков — +3,6% г/г после +4,4% г/г. К уровню двухлетней давности динамика в целом по комплексу составила +5,2% после +5,4% месяцем ранее.
- В ноябре рост объемов оптовой торговли сохранился на высоком уровне в +19,5% г/г после +25,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -5,7% (-3,8% в октябре). С исключением сезонности объемы оптовой торговли в ноябре составили -0,4% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA в октябре. По итогам 11 мес. оптовая торговля превысила уровень прошлого года на +10,5% г/г (по итогам 10 мес. 2023 г. рост на +9,6% г/г).
- В ноябре грузооборот транспорта вырос на +0,6% г/г после роста на +2,9% г/г в октябре, к уровню двухлетней давности -4,8% (-3,7% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в ноябре -0,4% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 мес. 2023 г. темпы улучшились до -0,6% г/г после -0,8% г/г за 10 мес. 2023 г.
- Потребительская активность продолжила расти в ноябре. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре вырос на +8,9% г/г в реальном выражении после +10,8% г/г месяцем ранее (+4,0% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,1% м/м SA месяцем ранее. За 11 мес. текущего года потребительская активность выросла на +5,7% г/г в реальном выражении.
- С начала года по 25 декабря инфляция составила 7,42% (7,12% на 18 декабря), год к году – 7,59% г/г после 7,48% соответственно. По итогам ноября инфляция составила 7,5 г/г после 6,7% г/г в октябре.
- Безработица в ноябре второй месяц подряд держится на исторических минимумах — 2,9% от рабочей силы.
- В октябре 2023 г. рост заработной платы в номинальном выражении ускорился и составил +17,2% г/г после +13,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении — +9,9% г/г после +7,2% г/г. За 10 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,7% г/г, реальная — на +7,7% г/г.
- По данным Банка России на 31.12.2023 г. курс доллара США составил 89,69 руб., курс евро — 99,19 руб.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе-декабре 2023 г. сложилась в размере 62,99 долл. США за баррель, в январе-декабре 2022 г. — 76,09 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки Urals в декабре 2023 г. сложилась в размере 64,23 долл. США за баррель, что в 1,27 раз выше, чем в декабре 2022 г. (50,47 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. Ключевая ставка составляла 7,5% после последнего снижения 19.09.2022 г. 21 июля 2023 г. Банк России принял решение повысить ключевую ставку сразу на 100 б. п. — до 8,5% годовых. На фоне высокого инфляционного давления в российской экономике Совет директоров Банка России неоднократно принимал решение о повышении ключевой ставки в июле-сентябре 2023 г. По состоянию на 31.12.2023 ключевая ставка составила 16%.

Перспективы развития экономики с учетом влияния текущей ситуации

Исполнитель проанализировал опубликованные макроэкономические прогнозы Банка России, Минэкономразвития России, Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ, Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, Международного Валютного Фонда (IMF) и прогнозы аналитиков Bloomberg.

Все аналитики ожидают в 2024 г.:

- снижение годовой инфляции — прогнозы инфляции рубля варьируются от 6,2% до 7,2%;
- в среднем рост показателя реального ВВП может составить 1,5% — прогнозы по темпам прироста ВВП варьируются от 1,0% до 2,3%.
- снижение ключевой ставки — прогнозы варьируются в границах от 10,6% до 14,0%;
- рост курса доллара по отношению к рублю — прогнозы приводятся в диапазоне от 90,1 руб. за долл. США до 95,1 руб. за долл. США.

В таблице ниже приведены данные ЦБ РФ, макроэкономического опроса Банка России, проведенного в декабре 2023 г., данные опроса независимых экспертов Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, базовый макроэкономический прогноз от Минэкономразвития России, прогноз развития российской экономики от Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ, прогноз IMF и консенсус-прогноз аналитиков Bloomberg.

Таблица 6.1. Макроэкономические предпосылки развития экономики России по данным российских и зарубежных аналитиков

Показатель/Источник	Ед. изм.	Дата прогноза	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Инфляция рубля								
ЦБ РФ	% годовых, в среднем за год	27.10.2023	6,2	4,0	4,0	—	—	—
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	Декабрь 2023	7,0	4,2	4,0	—	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	% годовых, в среднем за год	22.09.2023	7,2	4,2	4,0	—	—	—
IMF	% годовых, в среднем за год	05.10.2023	6,3	4,0	4,0	4,0	4,0	—
Bloomberg	% годовых, в среднем за год	Январь 2024	6,4	4,4	—	—	—	—
Реальный ВВП РФ								
ЦБ РФ	%, дек. к дек. пред. года	27.10.2023	1,0	1,5	2,0	—	—	—
Макроэкономический опрос Банка России	%, дек. к дек. пред. года	Декабрь 2023	1,3	1,5	1,5	—	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	%, дек. к дек. пред. года	22.09.2023	2,3	2,3	2,2	—	—	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	%, дек. к дек. пред. года	23.10.2023	1,6	2,3	2,0	—	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	%, дек. к дек. пред. года	Ноябрь 2023	1,4	1,4	1,4	1,5	1,6	1,8
IMF	%, дек. к дек. пред. года	05.10.2023	1,1	1,0	1,0	1,0	1,0	—
Bloomberg	%, дек. к дек. пред. года	Январь 2024	1,4	1,1	—	—	—	—
Ключевая ставка								
ЦБ РФ	% годовых, в среднем за год	27.10.2023	13,5	8,0	6,7	—	—	—
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	Декабрь 2023	14,0	9,0	7,0	—	—	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	% годовых, на конец года	23.10.2023	12,6	7,3	5,8	—	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	% годовых, на конец года	Ноябрь 2023	10,6	6,8	6,2	6,1	6,1	6,1
Bloomberg	% годовых, в среднем за год	Январь 2024	13,2	9,0	—	—	—	—
Курс доллара США								
Макроэкономический опрос Банка России	руб., медиана за год	Декабрь 2023	92,00	93,00	94,81	—	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	руб., в среднем за год	22.09.2023	90,12	91,13	92,28	—	—	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	руб., в среднем за год	23.10.2023	94,70	94,10	94,60	—	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	руб., на конец года	Ноябрь 2023	95,07	95,07	96,82	97,61	95,62	97,41
Bloomberg	руб., медиана за год	Январь 2024	92,65	116,00	—	—	—	—

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

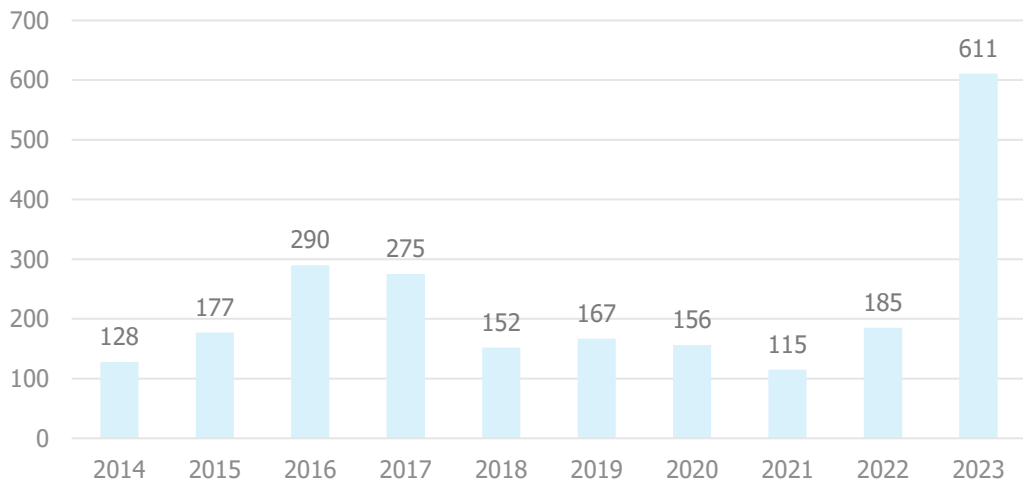
6.2. Анализ рынка инвестиций по итогам 2023 г.¹²

6.2.1. Основные положения

По итогам 2023 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость России (без учета производств и площадок под девелопмент) составил 611 млрд руб., что в 2,7 раза превышает среднегодовое значение за последние 10 лет. Кроме того, текущее значение является пиковым за всю историю наблюдений в рублевом эквиваленте.

¹² <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-rynok-investitsiy/>

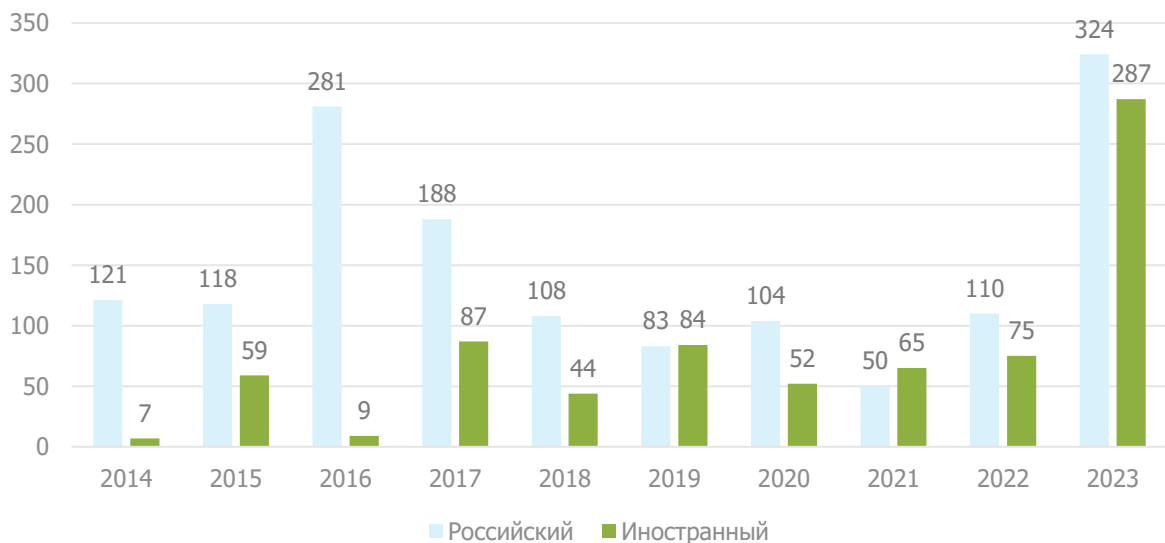
Рисунок 6.1. Динамика объема инвестиций, млрд руб.



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-rynok-investitsiy/>

Рекордный объем инвестиций во многом обусловлен выходом иностранных игроков из российских активов и появлением в продаже ранее не маркетированных объектов институционального качества. По итогам 2023 г. около 42% вложений пришлось на объекты, которые принадлежали иностранным компаниям и инвестиционным фондам.

Рисунок 6.2. Распределение объема сделок по источнику капитала продавца, млрд руб.



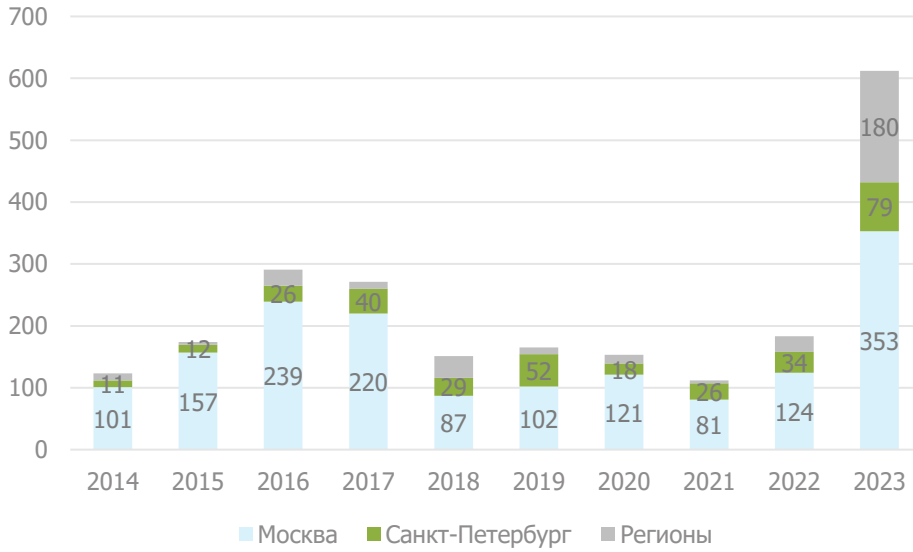
Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-rynok-investitsiy/>

Основной объем инвестиционного капитала традиционно пришелся на Московский регион — 58%; в Санкт-Петербургской агломерации показатель оказался на уровне 13%.

Качественные региональные объекты становятся все более привлекательными для бизнеса на фоне структурных изменений в экономике и текущей санкционной политики. Объем инвестиций в региональные рынки по итогам 2023 г. показал семикратный прирост до 180 млрд руб., или 29% от общего объема инвестиций, что было обусловлено преимущественно портфельными сделками в торговом и гостиничном сегментах.

Так, "Газпромбанк" стал владельцем торговых центров "МЕГА" шведской Ingka Centres, европейский фонд Atrium European Real Estate продал краснодарской "Ромекс Group" торговые центры "Парк Хаус"; "АРМ" приобрела портфель из магазинов и РЦ сети Decathlon, Cosmos Hotel Group (АФК "Система") приобрела портфель норвежской Wenaas Hotel Russia AS и др.

Рисунок 6.3. Географическое распределение объема сделок, млрд руб.

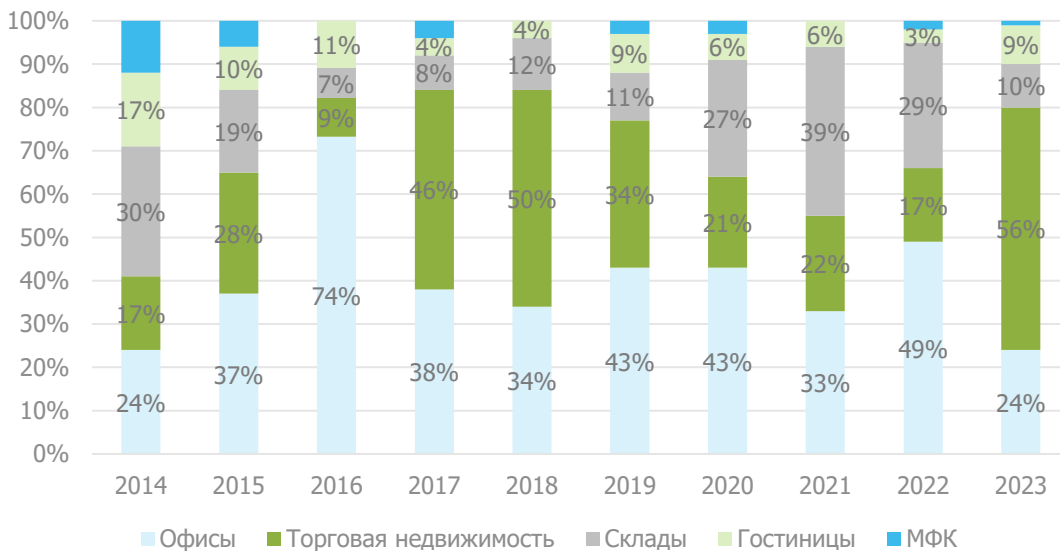


Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-rynok-investitsiy/>

Доминирующий объем сделок сформировали объекты торговой недвижимости (345 млрд руб., или 56%). Лидерство во многом обусловлено наибольшим проникновением в сегмент зарубежных игроков и, как следствие, высоким количеством "вынужденных" сделок, которые произошли в результате ухода иностранных компаний с российского рынка.

Офисные (24%, или 149 млрд руб.) и складские (10%, или 61 млрд руб.) качественные объекты привлекают внимание инвесторов, однако ограниченный пул предложений не позволяет в полной мере реализовать спрос со стороны потенциальных покупателей.

Рисунок 6.4. Распределение объема инвестиций по типам недвижимости, % от объема транзакций



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-rynok-investitsiy/>

В 2023 г. более 48%, или 72 млрд руб., от объема инвестиций в офисном сегменте было сформировано покупкой активов конечными пользователями — динамично растущими компаниями, приобретающими объекты с целью использования под собственные нужды и возможной сдачи в аренду "излишка" площадей.

Среди них: корпус в составе БЦ iCity (Правительство Москвы), Башня А БЦ Skylight (VK), площади в "ОКО II" (РСХБ), БЦ Orbital ("Нацпроектстрой"), БЦ "Химки Бизнес Парк" ("КЛС-Химки"), корпус

Ostankino Business Park ("Астра"), а также офисный комплекс компании JetBrains в Санкт-Петербурге ("Петрович").

В структуре сделок с качественными складскими объектами продолжает укрепляться тренд на привлечение коллективных инвестиций. Текущая конъюнктура рынка сегмента (высокая активность арендаторов на фоне накопленного дефицита свободного качественного предложения и динамичного роста ставок) позволяет фондам предлагать интересные показатели доходности для вложений частных инвесторов (в т.ч. физических лиц).

Управляющие паевыми фондами компании продолжают искать объекты для инвестиций и наращивать портфели, преимущественно приобретая качественные спекулятивные комплексы со стабильным арендным доходом или объекты, реализованные девелоперами для федеральных розничных сетей и ключевых маркетплейсов, а также логистических компаний, обеспечивающих их деятельность.

Так, УК "Современные Фонды Недвижимости" приобрела РЦ "Вкусвилл" в составе "PNK парк Шушары 3"); УК PARUS Asset Management пополнила портфель объектом европейской компании Logicor, а также стала участником реализации нового распределительного центра для OZON девелопером "Ориентир" (проект сразу реализуется через ЗПИФ, и после ввода паи будут предложены частным инвесторам).

В гостиничном сегменте (9%, или 53 млрд руб.), на фоне смещения спроса с выездного туризма на внутренний, растет интерес инвесторов к гостиничной и курортной недвижимости: Cosmos Hotel Group приобрела портфель норвежской Wenaas Hotel Russia AS (10 отелей в четырех городах России), а также проект строительства отеля в Пскове; краснодарская компания "Горные вершины" стала победителем конкурса на покупку курорта "Архыз" в Карачаево-Черкесии для его дальнейшего развития.

Тенденции и прогнозы

Большая часть сделок в 2023 г. была совершена с активами, оказавшимися на рынке вынужденно, — для инвесторов из России и дружественных стран изменение геополитической ситуации стало возможностью пополнить свои портфели недвижимости качественными объектами.

Активными в 2023 г. были и профильные, и непрофильные российские инвесторы, а также конечные пользователи. В условиях текущей санкционной риторики и ограничений выхода крупного капитала за рубеж возрастает ценность недвижимости как защитного актива, сохраняющего и увеличивающего стоимость в долгосрочной перспективе.

В 2024 г. прогнозируется снижение объема инвестиций до уровня 250–300 млрд руб. Этому способствует сокращение активов институционального качества в продаже и исчерпание тренда на продажу активов уходящими иностранцами.

Ограничением для рынка инвестиций в коммерческую недвижимость в 2024 г. также станет сохранение на высоком уровне стоимости заемного финансирования после повышения ключевой ставки ЦБ, что сдерживает возможности как для вложений в готовые проекты, так и для нового девелопмента, не предполагающего субсидированных ставок для финансирования.

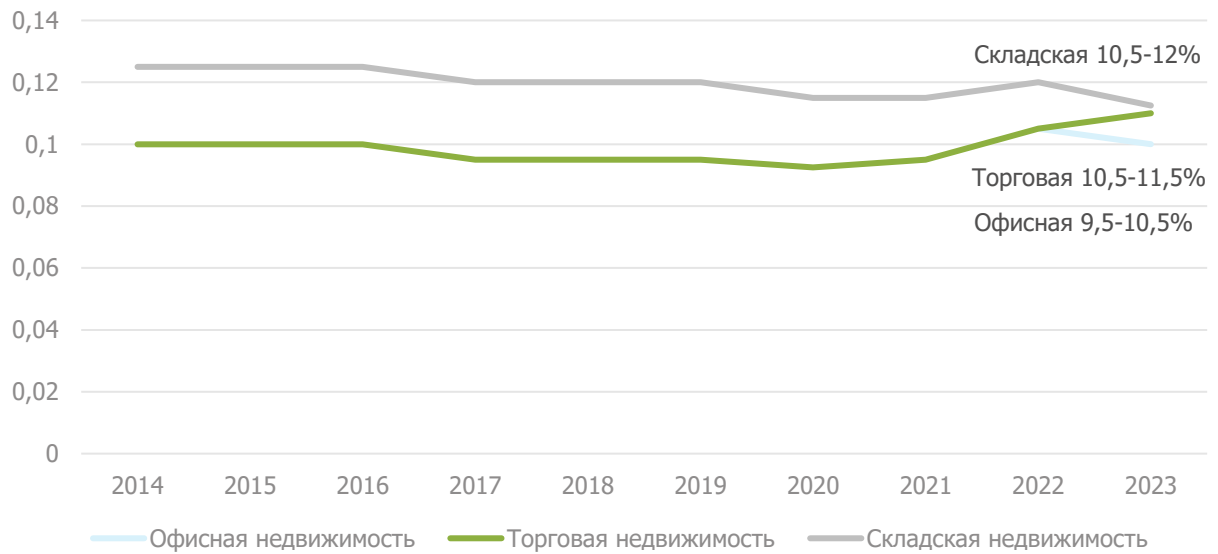
Таблица 6.2. Ключевые сделки 2023 г.

Объект	Регион	Площадь
Торговая недвижимость		
Портфель ТРЦ МЕГА (14 шт.)	Москва, Санкт-Петербург, регионы	2 300 000 кв. м
Портфель группы ТЭН (5 шт.)	Москва	450 000 кв. м
Портфель ТЦ Park House (7 шт.)	Москва, Санкт-Петербург, регионы	420 000 кв. м
ТРЦ "Саларис"	Москва	310 000 кв. м
ТРК "Армада"	Оренбург	263 000 кв. м
ТРЦ "Метрополис"	Москва	205 000 кв. м
ТРЦ "Мегамолл"	Краснодар	180 000 кв. м
Портфель ТРЦ "Сибирские городки" (13 шт.)	Регионы	173 000 кв. м
ТРЦ "Охта Молл"	Санкт-Петербург	140 000 кв. м

Объект	Регион	Площадь
ТРЦ "Columbus"	Москва	136 000 кв. м
ТЦ "Радуга Парк"	Екатеринбург	130 000 кв. м
ТЦ "Аквामолл"	Ульяновск	120 000 кв. м
ТРЦ "Галактика"	Краснодар	94 000 кв. м
ТЦ "Невский центр"	Санкт-Петербург	91 000 кв. м
ТРЦ "М5 Молл"	Рязань	83 000 кв. м
ТЦ "Триумф Молл"	Саратов	58 000 кв. м
Складская недвижимость		
СК FM Logistic в Дмитрове	Московская область	120 000 кв. м
РЦ "Ориентир OZON" (строящийся)	Санкт-Петербург	117 000 кв. м
СК "Триоджи Парк Томилино"	Москва	108 000 кв. м
Портфель объектов в составе "РНК Парк Валищево" и "РНК Парк Шушары"	Москва, Санкт-Петербург	65 000 кв. м
СК "Шоссейная"	Москва	35 000 кв. м
Офисная недвижимость		
Loft Ville	Москва	83 000 кв. м
"Метрополис"	Москва	80 000 кв. м
Pulkovo Sky	Санкт-Петербург	76 000 кв. м
iCity	Москва	47 000 кв. м
"Химки Бизнес-Парк"	Москва	42 000 кв. м
Офис JetBrains	Санкт-Петербург	30 000 кв. м
Skylight	Москва	30 000 кв. м
"Легион II"	Москва	28 000 кв. м
"ОКО II"	Москва	13 400 кв. м
"Пушной дом"	Санкт-Петербург	12 600 кв. м
"Бульварное кольцо"	Москва	8 200 кв. м
Гостиничная недвижимость		
Портфель Wenaas Hotel Russia	Москва, Санкт-Петербург, регионы	264 000 кв. м
SO/ St Petersburg	Санкт-Петербург	10 000 кв. м
Курорт "Архыз"	Карачаево-Черкесская республика	-

Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-rynok-investitsiy/>

Рисунок 6.5. Динамика ставок капитализации в Москве, "прайм"



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-rynok-investitsiy/>

По итогам 4 кв. 2023 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 10,5-11,5%, для офисных объектов — 9,5-10,5%, для складских объектов — 8,5-14,4%.

Таблица 6.3. Ставка капитализации по секторам недвижимости

Сегмент	2021 г.	2022 г.	2023 г.
Офисная недвижимость	9,0-10,0%	10,0-11,0%	7,0-13,0%
Торговая недвижимость	9,0-10,0%	10,0-11,0%	10,5-11,5%
Складская недвижимость	11,0-12,0%	11,0-13,0%	8,5-14,4%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

6.2.2. Выводы

- По итогам 2023 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость России (без учета производств и площадок под девелопмент) составил 611 млрд руб., что в 2,7 раза превышает среднегодовое значение за последние 10 лет.
- Рекордный объем инвестиций во многом обусловлен выходом иностранных игроков из российских активов и появлением в продаже ранее не маркетированных объектов институционального качества. По итогам 2023 г. около 42% вложений пришлось на объекты, которые принадлежали иностранным компаниям и инвестиционным фондам.
- Основной объем инвестиционного капитала традиционно пришелся на Московский регион — 58%; в Санкт-Петербургской агломерации показатель оказался на уровне 13%.
- Доминирующий объем сделок сформировали объекты торговой недвижимости (345 млрд руб., или 56%). Офисные (24%, или 149 млрд руб.) и складские (10%, или 61 млрд руб.) качественные объекты привлекают внимание инвесторов, однако ограниченный пул предложений не позволяет в полной мере реализовать спрос со стороны потенциальных покупателей.
- В структуре сделок с качественными складскими объектами продолжает укрепляться тренд на привлечение коллективных инвестиций. Текущая конъюнктура рынка сегмента позволяет фондам предлагать интересные показатели доходности для вложений частных инвесторов (в т. ч. физических лиц).
- По итогам 4 кв. 2023 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 10,5-11,5%, для офисных объектов — 7,0-13,0%, для складских объектов — 8,5-14,4%.

6.3. 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.¹³

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:¹⁴

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений — межселенные территории:

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

Жилье — жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

¹³ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

¹⁴ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 6.4. 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

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

6.4. Анализ рынка жилой недвижимости элит и премиум-класса г. Санкт-Петербурга по итогам 2023 г.¹⁵

6.4.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость жилой недвижимости

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

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

Таблица 6.5. 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	-6,00%/-10,00%	"Сборник рыночных корректировок СРК-2024" под ред. канд.техн.наук Е.Е. Яскевича

¹⁵ <https://nikoliers.ru/upload/iblock/73e/dzum689kj1yhryr9l8p26bs28z47fdq3.pdf>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Интервалы значений, %	Источник информации
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	-11,11%/0,00%	http://www.novostroy-m.ru/statyi/novostroyki_za_mkad_u_metro
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	-9,09%/20,00%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр", https://ygrad.ru/kak-vid-iz-okna-vliyaet-na-stoimost-kvartiry/
9	Инфраструктура	Развитая/неразвитая	Не применяется в расчете	—
10	Класс жилья	Эконом/комфорт/бизнес/элитный/премиум	Не применяется в расчете	—
11	Тип дома	Монолитный/панельный/кирпичный	Не применяется в расчете	—
12	Техническая оснащенность объекта	Современные/устаревшие инженерные и технические системы	Не применяется в расчете	—
13	Тип паркинга	Подземный паркинг/ наземный паркинг/ отсутствует	Не применяется в расчете	—
14	Дата ввода в эксплуатацию	Дата ввода в эксплуатацию	Не применяется в расчете	—
15	Этаж расположения	Этаж расположения	-28,25%/30,34%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" https://www.realestate.ru/usefuls/kak-menyaetsya-cena-zhilija-v-zavisimosti-ot-etazha-68/
16	Количество комнат	Количество комнат	Не применяется в расчете	—
17	Общая площадь	Общая площадь	-5,98%/2,56%	Аналитический портал "Statrilt"
18	Состояние отделки объекта (квартиры)	Состояние отделки объекта (квартиры)	Не применяется в расчете	—

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

6.4.2. 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 источниках¹⁶.

¹⁶ <https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-neva-haus-sankt-peterburg-45243/>

Таблица 6.6. Основные отличия жилья разных классов в г. Санкт-Петербурге

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

6.4.3. Общая ситуация

Ключевым событием для рынка элитного жилья Санкт-Петербурга в 2023 году стало восстановление покупательской активности. Высокий интерес к жилью со стороны покупателей был обусловлен сразу несколькими факторами, основным из которых стало усиление волатильности валютного курса. Вложение состоятельными покупателями средств в элитное жилье в очередной раз подтвердило статус элитной недвижимости как наиболее надежного актива для сбережения и приумножения средств. В следующем году можно ожидать сохранения спроса на сопоставимом уровне, чему будут способствовать как старты продаж новых проектов в знаковых локациях Петербурга, так и сокращение качественного предложения на вторичном рынке.

Таблица 6.7. Основные показатели рынка жилой недвижимости элит и премиум-класса г. Санкт-Петербурга по итогам 2023 года

Показатели	Показатель	Динамика (к 2022 году)
Предложение		
Объем рынка, тыс. кв. м	321	+8%
Объем предложения, тыс. кв. м	105	-19%
Средняя площадь лота в экспозиции, кв. м	137	+5%
Общая площадь выведенных в продажу объектов, тыс. кв. м	28	-2%
Спрос		
Общая площадь проданных лотов, тыс. кв. м	42	+30%
Средняя площадь проданного лота, кв. м	121	+7%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./кв. м		
Первичный рынок	630	+17%
Вторичный рынок ¹⁷	597	+9%

Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-elitnoy-nedvizhimosti-sankt-peterburga-annual-2023>

6.4.4. Предложение

По итогам 2023 г. объем предложения на первичном рынке жилья элит и премиум-класса Санкт-Петербурга составил 105 тыс. кв. м, или 770 квартир и апартаментов. По сравнению с концом 2022 г. показатель продемонстрировал отрицательную динамику, сократившись на 19% в кв. м и на 23% в шт. лотов. Снижение обусловлено оживлением покупательской активности в совокупности с умеренной активностью девелоперов по выводу новых объектов на рынок. В результате чего вымытое с рынка предложение не было в полной мере восполнено. Объем предложения вернулся на уровень 2021 г.

В 2023 г. стартовали продажи лотов в двух новых объектах подкласса "делюкс": это комплекс ASTRVM на Крестовском острове, сочетающий в себе два формата – квартиры и апартаменты; а также секции Residence в комплексе апартаментов "17/33 Петровский остров" на Петровском острове. Рынок жилья Петровского острова впервые пополнился объектом столь высокого класса. Помимо этого, в продажу был выведен новый корпус в формате апартаментов в уже реализуемом на Петроградской стороне комплексе "Северная корона" (подкласс "премиум").

Таблица 6.8. Основные показатели рынка жилой недвижимости премиум-класса г. Санкт-Петербурга по итогам 2023 года

Название	Адрес	Девелопер	Площадь лотов, кв. м	Количество лотов, шт.	Срок сдачи
"17/33 Петровский остров" (секции 7, 8)	Ремесленная ул., д. 17	Element Development	13 934	73	II кв. 2027 г.
ASTRVM	Эсперова ул., д. 8А	Yard Group	11 318	60	III кв. 2024 г.

¹⁷ Средняя цена в домах, введенных после 2010 года

Название	Адрес	Девелопер	Площадь лотов, кв. м	Количество лотов, шт.	Срок сдачи
"Северная корона" (к. 3)	Карповки реки наб., д. 31А	ГК «ПСК»	3 199	36	Сдан

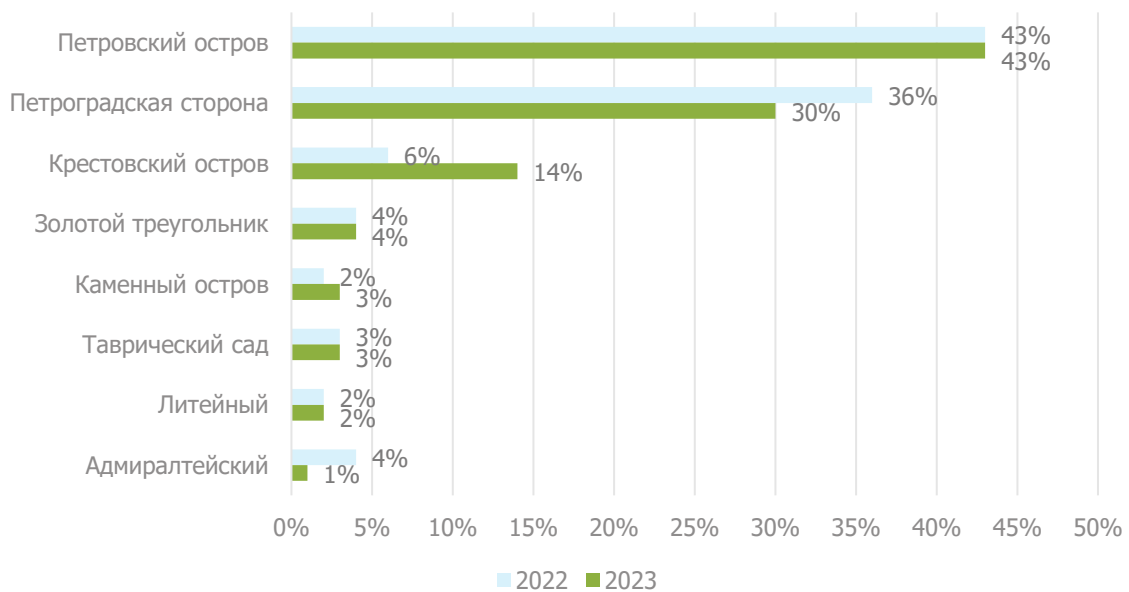
Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-elitnoy-nedvizhimosti-sankt-peterburga-annual-2023>

Пополнение рынка новыми объектами с крупной "нарезкой" лотов – ASTRVM и "17/33 Петровский остров", средние площади в которых составляют около 190 кв. м, укрепило тренд на увеличение средней площади лота в экспозиции, наметившийся в предыдущем году. За год показатель увеличился на 7 кв. м и по итогам 2023 г. составил 137 кв. м. По количеству спален преобладающим типом остались квартиры и апартаменты с тремя спальнями – 36% объема предложения.

Тройка локаций-лидеров по объему предложения в 2023 г. не изменилась. Лидерство сохранил Петровский остров, где представлено 43% объема предложения элитных квартир и апартаментов. На втором месте – Петроградская сторона, доля которой за год сократилась на 6 п. п. и составила 30%.

Замыкает тройку Крестовский остров, за год нарастивший свою долю на 8 п. п. (до 14%) за счет выхода в продажу комплекса ASTRVM. Доля остальных локаций варьируется от 1% до 4%. Наибольшие изменения затронули Адмиралтейский район, опустившийся за год с четвертой на последнюю позицию в результате приостановки продаж в комплексе апартаментов "Дом Балле".

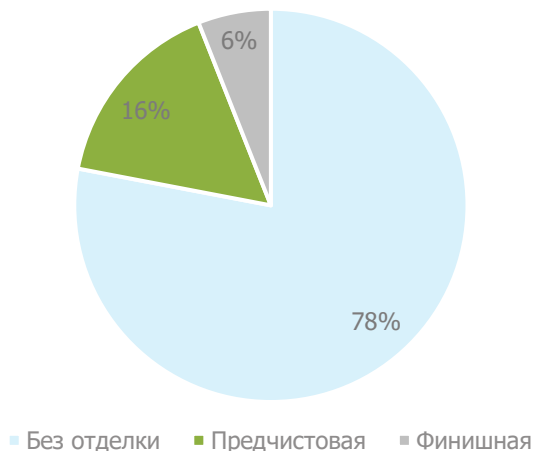
Рисунок 6.6. Динамика доли предложения жилья элит и премиум-класса г. Санкт-Петербурга по локациям



Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-elitnoy-nedvizhimosti-sankt-peterburga-annual-2023>

Структура предложения по типу отделки не изменилась по сравнению с 2022 г. Наибольшая доля квартир и апартаментов в экспозиции представлена без отделки – 78%. Предложение с финишной отделкой составило лишь 6%. Несмотря на фиксируемый на протяжении последних лет интерес покупателей к лотам с готовой отделкой, застройщики не спешат выводить на рынок подобные объекты. Это обусловлено как сложностями с поставками и удорожанием зарубежных отделочных материалов, так и консервативностью петербургского рынка элитного жилья, для которого исторически было характерно преобладание лотов без отделки.

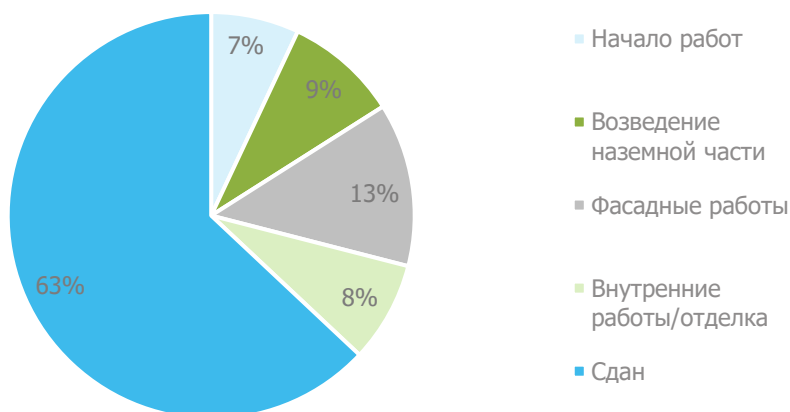
Рисунок 6.7. Структура предложения жилой недвижимости элит и премиум-класса г. Санкт-Петербурга по типу отделки



Источник: <https://kf.expert/publish/ryнок-elitnoy-nedvizhimosti-sankt-peterburga-annual-2023>

В 2023 г. структура предложения продолжила смещаться в сторону высоких стадий строительной готовности. Доля квартир и апартаментов в сданных в эксплуатацию объектах за год выросла на 9 п. п. и составила 63% от общей экспонирующейся площади. Доля лотов в новостройках на низкой стадии готовности (до начала фасадных работ), напротив, снизилась за год в два раза, составив 16%. В течение 2023 г. были введены в эксплуатацию два объекта — "Северная корона" и "Петровская коса, 1". Объем ввода элитной жилой недвижимости в эксплуатацию составил 58,2 тыс. кв. м, или 555 квартир и апартаментов.

Рисунок 6.8. Структура предложения жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга по типу отделки



Источник: <https://kf.expert/publish/ryнок-elitnoy-nedvizhimosti-sankt-peterburga-annual-2023>

6.4.5. Спрос

По итогам 2023 г. объем спроса на первичном рынке жилья элит и премиум-класса Санкт-Петербурга составил 41,5 тыс. кв. м, или более 340 квартир и апартаментов, что на 30% больше площади лотов и на 21% больше количества лотов, реализованных в 2022 г.

Рисунок 6.9. Динамика объема спроса на жилье элит и премиум-класса г. Санкт-Петербурга

Источник: <https://kf.expert/publish/ryнок-elitnoy-nedvizhimosti-sankt-peterburga-annual-2023>

Основной объем сделок пришелся на второе полугодие, когда было продано практически 70% от общей реализованной в 2023 г. площади жилья элит и премиум класса. Рост волатильности валюты в совокупности с желанием покупателей сохранить средства стал основным драйвером оживления покупательской активности во второй половине года. Влияние также оказали новости об ужесточении условий ипотечного кредитования с господдержкой – в частности, сокращении максимальной суммы займа с 12 млн руб. до 6 млн руб. и запрете комбинирования рыночной и субсидированной ипотеки, в результате чего часть покупателей поспешила оформить сделки с недвижимостью по прежним условиям. Хотя ипотека и не является основным инструментом покупки на элитном рынке, некоторые состоятельные покупатели используют заемные средства как альтернативный способ покупки, позволяющий, например, не выводить деньги из бизнеса.

Средняя площадь проданного лота увеличилась на 8 кв. м и по итогам 2023 г. составила 121 кв. м. Прирост показателя обусловлен, с одной стороны, невысокой долей инвестиционных сделок в 2023 г., а с другой – дефицитом малогабаритных квартир и апартаментов площадью до 100 кв. м, сформировавшимся в начале 2022 г. и до настоящего времени не скомпенсированным новым предложением. О дефиците малогабаритных лотов свидетельствует разница их долей в структуре предложения и спроса – 33% и 42% соответственно.

Лидерами по числу реализованных лотов стали объекты подкласса "премиум", расположенные в различных локациях Петроградского района (ЖК Neva Haus (ЛСР), "Северная корона" (ГК "ПСК"), "Петровская Доминанта" ("Группа Эталон")). На объекты-лидеры пришелся 61% от общего числа сделок, заключенных в 2023 г. Всего на Петроградский район пришлось 94% всех сделок с элитной жилой недвижимостью, что на 7 п. п. больше, чем годом ранее.

Согласно опросу потенциальных покупателей, который на постоянной основе проводит NF Group, в 2023 г. портрет покупателя элитного жилья претерпел определенные изменения. Тренд на снижение среднего возраста покупателя, фиксировавшийся в последние годы, был прерван: впервые за последние 10 лет доля возрастной группы старше 50 лет достигла 30%.

На 14 п. п. за год сократилась доля запросов со стороны петербуржцев, в то же время вырос интерес к рынку жилья Петербурга со стороны региональных покупателей. Основным мотивом покупки остается собственное проживание — 47% от общего числа запросов, при этом на 10 п. п. за год увеличилась доля покупок жилья для ближайших родственников — детей или родителей.

6.4.6. Финансовые условия

По итогам декабря 2023 г. средневзвешенная цена предложения на первичном рынке жилой недвижимости элит и премиум-класса составила 630 тыс. руб./кв. м, что на 17% превышает значение конца 2022 г. В течение всего года показатель демонстрировал положительную динамику, при этом

прирост происходил неравномерно. В I–III кварталах цена увеличивалась умеренными темпами – в пределах 4% за квартал, в то время как в IV квартале прирост составил 11%. Стремительный рост средневзвешенного показателя в конце года во многом обусловлен оживлением интереса покупателей к элитным новостройкам во втором полугодии. С одной стороны, высокий уровень спроса привел к вымыванию с рынка наиболее привлекательных по ценовым характеристикам квартир и апартаментов. С другой – побудил часть девелоперов пересмотреть ценовую политику в сторону удорожания лотов. Помимо этого, влияние оказал вывод на рынок нового объекта подкласса "делюкс".

Тренд на увеличение ценовой дельты между подклассами элитного жилья сохранился. За год разрыв увеличился на 20 п. п., в результате чего средняя цена жилья подкласса "делюкс" в два раза превысила цену жилья подкласса "премиум": 957 тыс. руб./кв. м (+14% за год) и 478 тыс. руб./кв. м (+2% за год) соответственно.

Средняя цена на вторичном рынке жилой недвижимости элит и премиум-класса в жилых комплексах, построенных после 2010 г. и расположенных в четырех центральных районах города, по итогам декабря 2023 г. составила 597 тыс. руб./кв. м. На протяжении двух последних лет вторичный рынок элитного жилья демонстрировал разнонаправленную динамику цены.

В 2022 г., когда рынок активно пополнялся новым предложением, высокая конкуренция на вторичном рынке стала причиной снижения средней цены. В 2023 г. с рынка была вымыта существенная доля квартир и апартаментов, в результате чего объем предложения сократился на 44%, а средняя цена увеличилась на 9% по сравнению с декабрем 2022 г.

6.4.7. 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 241 до 1 375 тыс. руб./кв м¹⁸. 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 -8,00%) стоимость квартир в оцениваемом жилом комплексе может находиться в диапазоне 219–361 тыс. руб. за кв. м.

6.4.8. Прогнозы

В 2023 г. на рынке элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга можно было наблюдать постепенный уход от "рынка покупателя" и движение в сторону "рынка продавца". Рынок восстанавливался после пертурбации 2022 года, когда снижение спроса повлекло за собой замедление девелоперской активности, а также корректировку средневзвешенной цены и накопление предложения в экспозиции. В течение 2023 г. наблюдалось оживление покупательской

¹⁸ Разброс цен обусловлен количеством комнат в квартире, общей площадью, этажом расположения, стадией готовности, состоянием отделки и другими ценообразующими факторами.

активности, что нашло отражение в вымывании значительного объема предложения как с первичного, так и со вторичного рынков и, как следствие, в приросте средневзвешенной цены.

Дальнейшее развитие ситуации на рынке во многом будет зависеть от выхода в продажу новых объектов, а также макроэкономической ситуации. При этом сохранение текущих тенденций – высокого уровня спроса на фоне невысокой девелоперской активности – может привести к укреплению ситуации "рынка продавца", что в свою очередь может стать стимулом для девелоперов по запуску новых объектов, в том числе тех, вывод в продажу которых был поставлен «на паузу» в 2022 г.

В 2024 г. ожидается старт продаж трех жилых комплексов в Петроградском и Центральном районах общей площадью лотов более 60 тыс. кв. м. В 2024 г. запланирован ввод в эксплуатацию четырех элитных объектов, общая площадь которых составляет 36 тыс. кв. м.

6.4.9. Основные выводы

- По итогам 2023 г. объем предложения на первичном рынке жилья элит и премиум-класса Санкт-Петербурга составил 105 тыс. кв. м, или 770 квартир и апартаментов.
- В тройку локаций-лидеров по объему предложения в 2023 г. входят Петровский остров, Петроградская сторона и Крестовский остров.
- Наибольшая доля квартир и апартаментов в экспозиции по итогам 2023 года представлена без отделки – 78%.
- По итогам 2023 г. объем спроса на первичном рынке жилья элит и премиум-класса Санкт-Петербурга составил 41,5 тыс. кв. м, или более 340 квартир и апартаментов.
- Средняя площадь проданного лота увеличилась на 8 кв. м и по итогам 2023 г. составила 121 кв. м.
- Лидерами по числу реализованных лотов стали объекты подкласса "премиум", расположенные в различных локациях Петроградского района (ЖК Neva Haus (ЛСР), "Северная корона" (ГК "ПСК"), "Петровская Доминанта" ("Группа Эталон")).
- По итогам декабря 2023 г. средневзвешенная цена предложения на первичном рынке жилой недвижимости элит и премиум класса составила 630 тыс. руб./кв. м
- Цена 1 кв. м квартир в локации объекта оценки варьируется в диапазоне от 241 до 1 375 тыс. руб./кв. м¹⁸. 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 -8,00%) стоимость квартир в оцениваемом жилом комплексе может находиться в диапазоне 219–361 тыс. руб. за кв. м.

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";
- Общие стандарты:
 - МСО 101 "Задание на оценку";
 - МСО 102 "Проводимые исследования и соответствие стандартам";
 - МСО 103 "Составление отчета";
 - МСО 104 "Виды стоимости";
 - МСО 105 "Подходы и методы оценки";
- Стандарты по активам:
 - МСО 200 "Бизнесы и права участия в бизнесе";
 - МСО 210 "Нематериальные активы";
 - МСО 220 "Нефинансовые обязательства";
 - МСО 230 "Запасы";
 - МСО 300 "Машины и оборудование";
 - МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
 - МСО 410 "Недвижимое имущество, находящееся в процессе девелопмента";
 - 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)¹⁹.

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

¹⁹ IFRS 1, п. 3.

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 цен²⁰.

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 выгоды²¹.

Основные средства²² 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 услуги²³.

Балансовая стоимость²⁴ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость²⁵ — 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 актива²⁶.

²⁰ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

²¹ IAS 38, п. 8.

²² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²³ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

²⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Инвестиционное имущество²⁷ – 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 целях²⁸.

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 факторами²⁹.

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 цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости³⁰.

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 принуждения³¹.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.³²

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.³³

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

²⁷ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

²⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

²⁹ IAS 1, п. 7.

³⁰ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

³¹ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

³² п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

³³ п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.³⁴

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 которую можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

7.2. Классификация основных средств

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

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 оборудование³⁵.

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 актив³⁶.

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

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

Аренда

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

Классификация аренды, принятая в стандарте IAS 17, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или

³⁴ п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

³⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

³⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономической службы актива и доходов от повышения стоимости или реализации остаточной стоимости.

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться³⁷.

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды³⁸.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой³⁹:

- 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 финансовой⁴⁰:

- 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

³⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

³⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

³⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

⁴⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

срока экономической службы или остаточной стоимости имущества, являющегося предметом аренды) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

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

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 имущества⁴¹:

- 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 стандарта⁴²:

- 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;

⁴¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

⁴² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать 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 целях⁴³.

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.

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 активами⁴⁴.

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 актива⁴⁵.

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;

⁴³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

⁴⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

⁴⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

- 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.

7.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости⁴⁶ 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 измерения⁴⁷.

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)⁴⁸.

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 стоимости⁴⁹.

⁴⁶ Фонд МСФО.

⁴⁷ Фонд МСФО.

⁴⁸ IFRS 13, п. 2.

⁴⁹ IFRS 13, п. 3.

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 таковых⁵⁰.

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 условиях⁵¹.

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 обязательства⁵².

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 образом⁵³.

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 обязательства⁵⁴.

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).⁵⁵

⁵⁰ IFRS 13, п. 11.

⁵¹ IFRS 13, п. 15.

⁵² IFRS 13, п. 16.

⁵³ IFRS 13, п. 27.

⁵⁴ IFRS 13, п. 32.

⁵⁵ IFRS 13, п. 38.

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 дохода⁵⁶.

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.

7.5. Этапы проведения оценки

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

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

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

⁵⁶ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

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 оценки⁵⁷.

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 оценки⁵⁸.

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 замещения⁵⁹.

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 создан⁶⁰.

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 целей⁶¹.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁶²:

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);

⁵⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 1.

⁵⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 2.

⁵⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

⁶⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

⁶¹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 20.

⁶² Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

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

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей 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 оценки⁶³.

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 РФ⁶⁴.

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 метод⁶⁵ 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 замещения⁶⁶.

⁶³ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

⁶⁴ "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).

⁶⁵ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁶⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

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 учитывать⁶⁷:

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 методы⁶⁸:

- 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;

⁶⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

⁶⁸ 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 выгоды⁶⁹.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать⁷⁰:

- 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)⁷¹.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁷²:

- 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

⁶⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

⁷⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

⁷¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

⁷² 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 требуют 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-аналогов⁷³, что подтверждается ссылками на источники информации.

Таблица 7.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

⁷³ 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 20 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1, а также жилые помещения (квартиры) в количестве 8 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1. Полный перечень приведен в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 3.2 и Таблица 3.3).

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 округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1
2	№ квартиры по ПИБ	225	292	105
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	76,80	120,70
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"

Допущение. Для целей оценки в рамках данного Отчета в расчетах используются приведенные площади квартир, в которых площади балконов и лоджий учитываются с понижающими коэффициентами (коэффициент в размере 0,5 для лоджий и коэффициент в размере 0,3 для балконов).⁷⁴

На основании анализа соответствующего сегмента рынка Санкт-Петербурга⁷⁵, к которому принадлежит объект оценки, за февраль 2024 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 комнаты⁷⁶. В рамках дальнейших расчетов для многокомнатных квартир (более трех комнат) фактор количества комнат не учитывался.

⁷⁴ <https://docs.cntd.ru/document/420385481>

⁷⁵ Информационные порталы: www.cian.ru, <https://realty.yandex.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://www.onreal.ru> и др.

⁷⁶ http://metallicheckiy-portal.ru/articles/raznoe/nedvijimost/xarakteristiki_nedvijimosti_vliayshie_na_ee_stoimos

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 приведенной площади для квартир, т. к. это стандартная мера площади, принятая на российском рынке недвижимости.

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

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в таблицах ниже (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 приведенная 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	Оцениваемый объект	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 "Нева Хаус"	ЖК "Петровский квартал на воде"	ЖК "The One"
3	Фото/макет					
4	Период предложения	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024
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, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 5)	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 22, корп. 2	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 9, лит. В	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 24, корп. 1	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, корп. 2
	Район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
	Станция метро	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"
9	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
10	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
11	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Отсутствуют ⁷⁷	Отсутствуют ⁷⁸	Отсутствуют ⁷⁹	Отсутствуют ⁸⁰
12	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
13	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум

⁷⁷ Окна аналога выходят во внутренний двор жилого комплекса согласно тексту объявления о продаже, схеме расположения квартиры в жилом комплексе, а также фотографиям вида из окон

⁷⁸ Окна аналога выходят во внутренний двор жилого комплекса и на улицу согласно схеме расположения квартиры в жилом комплексе

⁷⁹ Окна аналога выходят во внутренний двор жилого комплекса согласно тексту объявления о продаже, а также фотографиям вида из окон

⁸⁰ Окна аналога выходят во внутренний двор жилого комплекса и на улицу согласно схеме расположения квартиры в жилом комплексе, приведенной в дополнительном источнике (<https://pn.ru/buildings/the-one/flats/flat/696039>)

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
14	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
15	Техническая оснащенность	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы
16	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
17	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Март 2024 ⁸¹	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
18	Этаж	1	6	8	6	8
19	Количество комнат	1	1	1	1	2
20	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь с учетом коэффициента для балкона, лоджии, установленного конкретным застройщиком)	51,70	46,55 ⁸²	49,80	44,01 ⁸³	42,73 ⁸⁴
21	Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
22	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	392 052	340 470	354 465	392 042
23	Цена предложения, руб.	-	18 250 000	16 955 406	15 600 000	16 750 000
24	Источник данных	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/294655191/ , т. +7 981 921-65-75	Информационный портал "Яндекс недвижимость", https://realty.ya.ru/offer/3379166774136998400/#location , т. +7 905 267-68-06	Информационный портал "Домклик", https://spb.domclick.ru/card/sale_flat_1468420298 , т. +7 905 224-22-37	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/277609691/ , т. +7 968 189-66-26

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

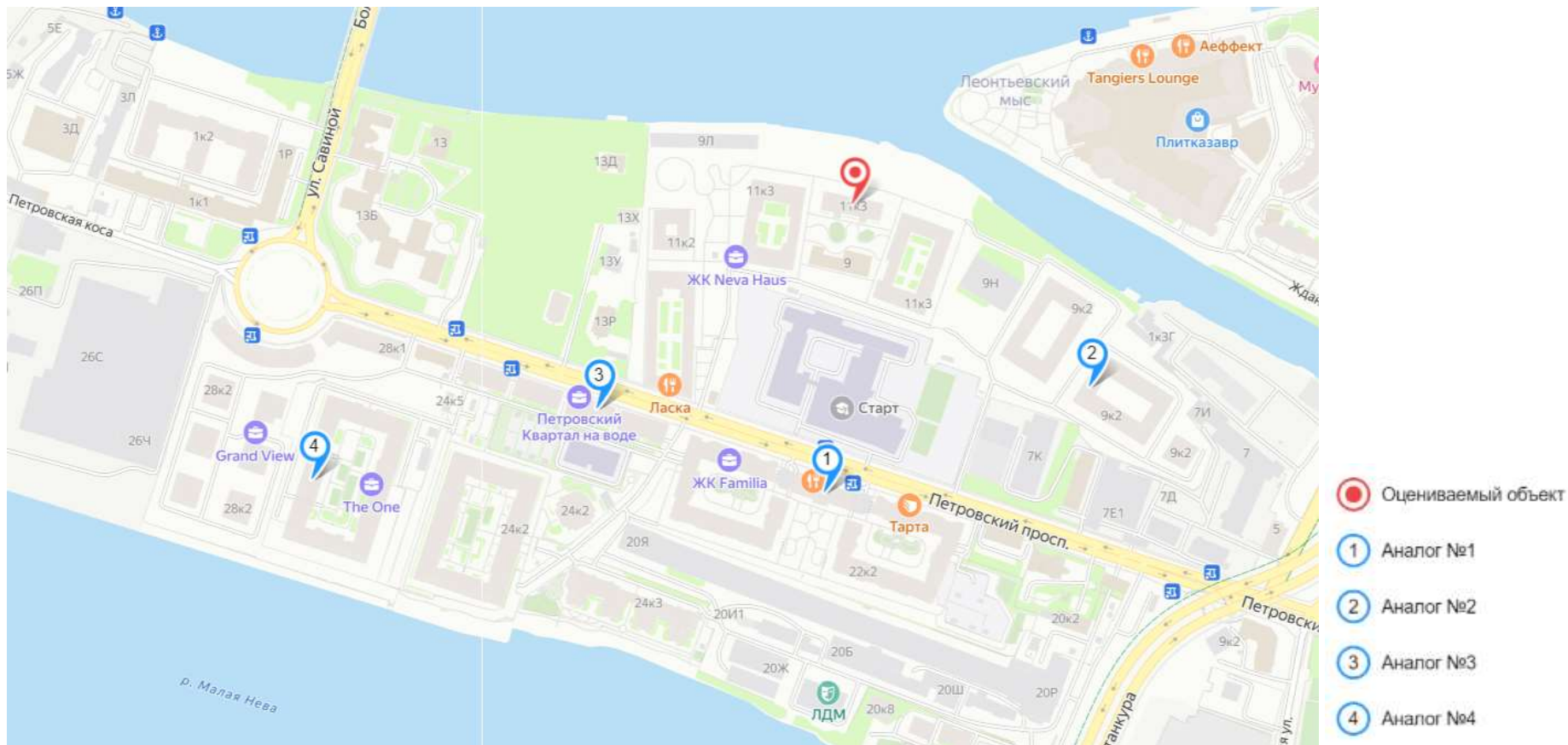
⁸¹ Согласно объявлению о продаже данного объекта и данным проектной декларации (<https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/files/70726F6A6465636C2E646F63732E697A643A03500DC8C0EC4342920F0B20EC57FC26?inline=1>)

⁸² Площадь аналога была уточнена по приведенному в объявлении плане квартиры (с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5)

⁸³ Площадь аналога была уточнена по приведенному в объявлении плане квартиры (с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5)






⁸⁴ Площадь аналога была уточнена по приведенному в объявлении плане квартиры (с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5)

Рисунок 8.1. Расположение оцениваемого объекта 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	Оцениваемый объект	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 "Нева Хаус"	ЖК "Tesoro"
3	Фото/макет					
4	Период предложения	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024
5	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
7	Способ реализации	ДКП	ДКП	ДКП	ДДУ	ДКП
8	Местоположение	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 5)	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, корп. 2	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 24, корп. 2 стр. 1	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 9, лит. В	г. Санкт-Петербург, ул. Лодейнопольская, 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 ⁸⁵	Отсутствуют ⁸⁶	Отсутствуют ⁸⁷	Отсутствуют ⁸⁸

⁸⁵ Окна аналога выходят во внутренний двор жилого комплекса и на улицу согласно схеме расположения квартиры в жилом комплексе

⁸⁶ Окна аналога выходят во внутренний двор жилого комплекса и на улицу согласно тексту объявления о продаже, схеме расположения квартиры в жилом комплексе, а также фотографиям вида из окон

⁸⁷ Окна аналога выходят во внутренний двор жилого комплекса и на улицу согласно тексту объявления о продаже данного объекта

⁸⁸ Окна аналога выходят во внутренний двор жилого комплекса и на улицу согласно тексту объявления о продаже данного объекта

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
12	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
13	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
14	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
15	Техническая оснащенность	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы
16	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
17	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Март 2024 ⁸⁹	Введен в эксплуатацию
18	Этаж	4	6	6	4	5
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	68,83 ⁹⁰	96,68	82,60	67,89 ⁹¹
21	Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
22	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	334 142	258 585	280 872	360 131
23	Цена предложения, руб.	-	22 999 000	25 000 000	23 200 000	24 450 000
24	Источник данных	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "Домклик", https://spb.domclick.ru/card/sale_flat_1701953787 , т. +7 967 965-45-99	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/296622532/ , т. +7 911 955-86-02	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/2-k_kvartira_826_m_48_et._3444804113 , т. +7 911 540-66-90	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/297845953/ , т. +7 981 875-59-12

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

⁸⁹ Согласно объявлению о продаже данного объекта и данным проектной декларации (<https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/files/70726F6A6465636C2E646F63732E697A643A03500DC8C0EC4342920F0B20EC57FC26?inline=1>)

⁹⁰ Площадь аналога была уточнена по приведенному в объявлении плане квартиры (с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5)






⁹¹ Площадь аналога была уточнена по приведенному в объявлении плане квартиры (с учетом площади балкона с коэффициентом 0,3)

Рисунок 8.2. Расположение оцениваемого объекта 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	Оцениваемый объект	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 "Tesoro"	ЖК «Grand View»
3	Фото/макет					
4	Период предложения	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024
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, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 3)	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, корп. 2	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 11, корп. 2	г. Санкт-Петербург, ул. Лодейнопольская, д. 7	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 28к2
	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 реку, вид во двор ⁹²	Отсутствуют ⁹³	Отсутствуют ⁹⁴	Вид на реку, вид во двор ⁹⁵

⁹² Окна аналога выходят во внутренний двор жилого комплекса и на р. Малая Нева согласно схеме расположения квартиры в жилом комплексе и фотографиям вида из окон

⁹³ Окна аналога выходят во внутренний двор жилого комплекса и на улицу согласно схеме расположения квартиры в жилом комплексе из дополнительного источника (<https://pn.ru/buildings/neva-haus/flats/flat/569723>)

⁹⁴ Окна аналога выходят во внутренний двор жилого комплекса и на улицу согласно тексту объявления о продаже данного объекта

⁹⁵ Окна аналога выходят во внутренний двор жилого комплекса и на р. Малая Нева согласно тексту объявления о продаже и схеме расположения квартиры в жилом комплексе

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
12	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
13	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
14	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
15	Техническая оснащенность	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы
16	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
17	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
18	Этаж	3	5	7	8	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)	120,70	98,26 ⁹⁶	118,85 ⁹⁷	108,13 ⁹⁸	153,93 ⁹⁹
21	Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
22	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	335 861	306 605	335 670	318 327
23	Цена предложения, руб.	-	33 000 000	36 440 000	36 296 000	49 000 000
24	Источник данных	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/285541577/ , т.+7 968 188-33-67	Информационный портал "Домклик", https://spb.domclick.ru/card/sale_flat__2056008026?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid_rk123942gr408&utm_source=onreal&utm_medium=cpa&utm_content=71764309, т. +7 985 605-22-49	Информационный портал "Onreal", https://onreal.ru/sankt-peterburg/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/185409, т. +7 958 789-52-20	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/297038384/ , т.+7 967 538-23-14

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

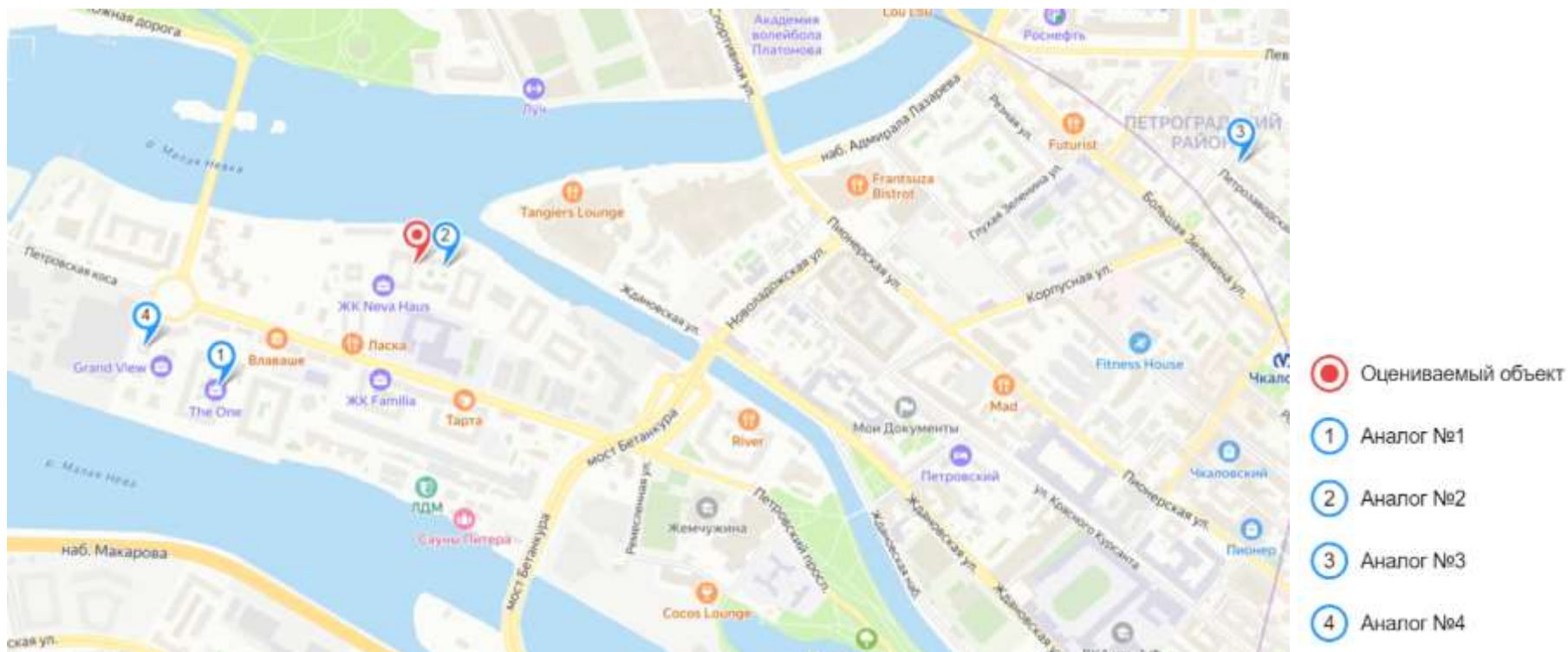
⁹⁶ Площадь аналога была уточнена по приведенному в объявлении плане квартиры (с учетом площади лоджий с коэффициентом 0,5)

⁹⁷ Площадь аналога была уточнена по приведенному в объявлении плане квартиры (с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5)

⁹⁸ Площадь аналога была уточнена по приведенному в объявлении плане квартиры (с учетом площади балкона с коэффициентом 0,3)

⁹⁹ Площадь аналога была уточнена по приведенному в объявлении плане квартиры (с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5)

Рисунок 8.3. Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов для расчета справедливой стоимости базовой многокомнатной квартиры



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

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

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

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

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
<ul style="list-style-type: none"> • Фактор цены предложения (торг); • Удаленность от метро; • Видовые характеристики; • Дата ввода в эксплуатацию; • Этаж; • Общая приведенная площадь объекта недвижимости 	<ul style="list-style-type: none"> • Корректировка на фактор цены предложения; • Корректировка на удаленность от метро; • Корректировка на видовые характеристики; • Корректировка на дату ввода в эксплуатацию; • Корректировка на этаж расположения; • Корректировка на общую приведенную площадь квартиры 	Таблица 8.24-Таблица 8.26

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости выбранных базовых помещений (1-комнатной квартиры и многокомнатной квартиры), по части объектов аналогов (аналог №4 при расчете стоимости базовой 1-комнатной квартиры и аналог № 3 при определении стоимости базовой многокомнатной квартиры) 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 справедливой стоимости оцениваемых объектов

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

Рынок недвижимости имеет ряд специфичных 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 в "Сборнике рыночных корректировок СРК-2024" под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича.

Таблица 8.8. Величина корректировки на торг для квартиры

Показатель	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Корректировка на уторговывание (жилые помещения, продажа, г. Санкт-Петербург)	-6,00%	-10,00%	-8,00%

Источник: "Сборник рыночных корректировок СРК-2024" под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича

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 **-8,00%**.

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/; расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на удаленность от метро при расчете стоимости 1 кв. м для базовой 2-комнатной квартиры и для базовой многокомнатной 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 2-комнатной квартиры)

Наименование параметра	Оцениваемый объект	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
Корректировка на удаленность от метро (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	-11,11%

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 8.11. Расчет корректировки на удаленность от метро (для базовой многокомнатной квартиры)

Наименование параметра	Оцениваемый объект	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
Корректировка на удаленность от метро (%)	-	0,00%	0,00%	-11,11%	0,00%

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 8.12. Расчет корректировки на вид из окна квартиры

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

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

Таблица 8.13. Расчет корректировки на видовые характеристики (для базовой многокомнатной квартиры)

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на реку, вид на соседний корпус	Отсутствуют	Отсутствуют	Вид на реку, вид на соседний корпус
Корректировка на видовые характеристики (%)	-	-9,09%	0,00%	0,00%	-9,09%

Источник: анализ 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.

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

№ п/п	Показатель	Значение		Источник
		Минимальное	Максимальное	
1	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	25%	23% https://realty.rbc.ru/news/5b3a2b729a79470098e3587e
2	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	30%	25% https://blog.domclick.ru/post/kogda-pokupat-kvartiru-v-novostroyke-na-etape-stroitelstva-ili-v-gotovom-dome
3	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	20%	20% https://www.kommersant.ru/doc/4397777
4	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	20%	20% https://www.estatet.ru/news/press/novye_realii_zhizni_na_polnyy_tsikl_stroyki_tseny_v_proekte_rastut_lich_do_20/
5	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	30%	25% https://moigk.ru/novosti/novosti-zastroyschikov/34550/
6	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	15%	20%	18% https://realty.rbc.ru/news/5d0208c79a79471c7a449306
7	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	30%	25%
Среднее значение		—	—	22%

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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**¹⁰⁰;

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

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Дата оценки	01.03.2024				
2	Поправка на срок ввода в эксплуатацию, % в квартал	3,0%				
3	Максимальная корректировка на срок ввода в эксплуатацию	22,0%				
4	Срок ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Март 2024	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
5	Количество кварталов до сдачи	-	0,00	0,33	0,00	0,00
6	Корректировка на степень готовности (срок сдачи), вносимая в цены каждого из аналогов		0,00%	0,98%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

¹⁰⁰ http://rirealty.ru/analysis_trends/20120924/398524677.html; <http://patriot-neva.ru/nedvizhimost/gotovnost-doma-stoimost-kvartiri/>

Таблица 8.16. Расчет корректировки на степень готовности объекта недвижимости (для базовой 2-комнатной квартиры)

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Оцениваемый объект	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%				
4	Срок ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Март 2024	Введен в эксплуатацию
5	Количество кварталов до сдачи		0,00	0,00	0,33	0,00
6	Корректировка на степень готовности (срок сдачи), вносимая в цены каждого из аналогов		0,00%	0,00%	0,98%	0,00%

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%¹⁰¹, Полученные результаты и расчет корректировки на этаж представлены в таблице ниже по тексту. В расчете использовалось среднее значение.

Таблица 8.17. 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.

Таблица 8.18. Расчет корректировки на этаж расположения квартиры (для базовой 1-комнатной квартиры)

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж	1	6	8	6	8
Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	-21,95%	-28,25%	-21,95%	-28,25%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

¹⁰¹ <https://www.realestate.ru/usefuls/kak-menyaetsya-cena-zhiljya-v-zavisimosti-ot-etazha-68/>

Таблица 8.19. Расчет корректировки на этаж расположения квартиры (для базовой 2-комнатной квартиры)

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж	4	6	6	4	5
Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	-8,78%	-8,78%	0,00%	-4,59%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.20. Расчет корректировки на этаж расположения квартиры (для базовой многокомнатной квартиры)

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж	3	5	7	8	5
Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	-9,18%	-16,82%	-20,18%	-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 Statrielt¹⁰². 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 -0,12.

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

Таблица 8.21. Расчет корректировки на общую площадь квартиры (для базовой 1-комнатной квартиры)

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь квартиры, кв. м	51,70	46,55	49,80	44,01	42,73
Величина корректировки на общую площадь, %	-	-1,15%	-0,41%	-1,76%	-2,08%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

¹⁰² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3154-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

Таблица 8.22. Расчет корректировки на общую площадь квартиры (для базовой 2-комнатной квартиры)

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь квартиры, кв. м	76,80	68,83	96,68	82,60	67,89
Величина корректировки на общую площадь, %	-	-1,20%	2,56%	0,80%	-1,35%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.23. Расчет корректировки на общую площадь квартиры (для базовой многокомнатной квартиры)

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь квартиры, кв. м	120,70	98,26	118,85	108,13	153,93
Величина корректировки на общую площадь, %	-	-2,24%	-0,17%	-1,20%	2,71%

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 8.24, Таблица 8.25, Таблица 8.26).

Расчет справедливой стоимости оцениваемых жилых помещений (квартир) в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.27).

Таблица 8.24. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м базовой 1-комнатной квартиры в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	
1	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Familia"	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Петровский квартал на воде"	ЖК "The One"	
2	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	392 052	340 470	354 465	392 042	
	Период предложения	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	
	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, %	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	
	Корректировка на способ реализации объекта недвижимости, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	360 687	313 232	326 108	360 679	
4	Местоположение	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 5)	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 22, корп. 2	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 9, лит. В	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 24, корп. 1	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, корп. 2	
		Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	
		ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	
	Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	360 687	313 232	326 108	360 679	
5	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	
		Корректировка на удаленность от метро, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	360 687	313 232	326 108	360 679
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	-	360 687	313 232	326 108	360 679
7	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	
		Корректировка на видовые характеристики, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	360 687	313 232	326 108	360 679

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
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	-	360 687	313 232	326 108	360 679
9	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
	Техническая оснащенность объекта	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы
	Корректировка на класс дома, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	360 687	313 232	326 108	360 679
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	-	360 687	313 232	326 108	360 679
11	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Март 2024	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	-	360 687	316 300	326 108	360 679
12	Этаж	1	6	8	6	8
	Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	-21,95%	-28,25%	-21,95%	-28,25%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	281 512	226 941	254 523	258 783
13	Количество комнат	1	1	1	1	2
	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь)	51,70	46,55	49,80	44,01	42,73
	Корректировка на площадь квартиры, %	-	-1,15%	-0,41%	-1,76%	-2,08%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	278 282	226 009	250 054	253 412
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	-	278 282	226 009	250 054	253 412
15	Показатель совокупной корректировки	-	31,10%	37,64%	31,71%	38,33%
16	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	3,22	2,66	3,15	2,61
17	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	27,64%	22,83%	27,11%	22,42%
18	Средневзвешенная справедливая стоимость 1 кв. м, руб./кв. м (в условно готовом состоянии, состояние отделки "без отделки")					253 100

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.25. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м базовой 2-комнатной квартиры в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "The One"	ЖК "Петровский квартал на воде"	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Tesoro"
2	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	334 142	258 585	280 872	360 131
	Период предложения	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024
	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Способ реализации	ДКП	ДКП	ДКП	ДДУ	ДКП
	Корректировка на время продажи / предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
3	Корректировка на рыночные условия, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на фактор цены предложения, %	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
	Корректировка на способ реализации объекта недвижимости, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	307 411	237 898	258 402	331 320
4	Местоположение	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 5) 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 стр. 1 Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 9, лит. В Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"	г. Санкт-Петербург, ул. Лодейнопольская, 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	-	307 411	237 898	258 402	331 320
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	-	307 411	237 898	258 402	294 507
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	-	307 411	237 898	258 402	294 507
7	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	Корректировка на видовые характеристики, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	307 411	237 898	258 402	294 507
8	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на развитость инфраструктуры, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	307 411	237 898	258 402	294 507
	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
9	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	-	307 411	237 898	258 402	294 507
	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
10	Корректировка на наличие паркинга, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	307 411	237 898	258 402	294 507
	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Март 2024	Введен в эксплуатацию
11	Корректировка на срок сдачи ГК, %	-	0,00%	0,00%	0,98%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	307 411	237 898	260 932	294 507
	Этаж	4	6	6	4	5
12	Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	-8,78%	-8,78%	0,00%	-4,59%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	280 419	217 010	260 932	280 984
	Количество комнат	2	2	2	2	2
	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь)	76,80	68,83	96,68	82,60	67,89
13	Корректировка на площадь квартиры, %	-	-1,20%	2,56%	0,80%	-1,35%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	277 059	222 575	263 030	277 199
	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	-	277 059	222 575	263 030	277 199
15	Показатель совокупной корректировки	-	17,98%	19,35%	9,78%	25,05%
16	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	5,56	5,17	10,22	3,99
17	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	22,30%	20,72%	40,98%	16,00%
18	Средневзвешенная справедливая стоимость 1 кв. м, руб./кв. м (в условно готовом состоянии, состояние отделки "без отделки")					260 000

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.26. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м базовой многоквартирной квартиры в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	
1	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"		ЖК "The One"	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Tesoro"	ЖК "Grand View"
2	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-		335 861	306 605	335 670	318 327
	Период предложения	Март 2024		Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024
	Условия продажи	Рыночные		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Совершенная сделка/предложение	Сделка		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Способ реализации	ДКП		ДКП	ДКП	ДКП	ДКП
	Корректировка на время продажи / предложения, %	-		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
3	Корректировка на рыночные условия, %	-		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на фактор цены предложения, %	-		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
	Корректировка на способ реализации объекта недвижимости, %	-		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-		308 992	282 077	308 816	292 860
4	Местоположение	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 3) 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. 11, корп. 2 Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"	г. Санкт-Петербург, ул. Лодейнопольская, д. 7 Петроградский район ст. м. "Чкаловская"	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 28к2 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	-		308 992	282 077	308 816	292 860
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	-		308 992	282 077	274 503	292 860
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	-		308 992	282 077	274 503	292 860
7	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на реку, вид во двор	Отсутствуют	Отсутствуют	Вид на реку, вид во двор	
	Корректировка на видовые характеристики, %	-		-9,09%	0,00%	0,00%	-9,09%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-		280 902	282 077	274 503	266 237
8	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на развитость инфраструктуры, %	-		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-		280 902	282 077	274 503
	Класс жилья	Премиум		Премиум	Премиум	Премиум
	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
9	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%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-		280 902	282 077	274 503
	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
10	Корректировка на наличие паркинга, %	-		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-		280 902	282 077	274 503
	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
11	Корректировка на срок сдачи ГК, %	-		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-		280 902	282 077	274 503
	Этаж	3	5	7	8	5
12	Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-		-9,18%	-16,82%	-20,18%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-		255 105	234 624	219 110
	Количество комнат	3	3	3	3	3
	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь)	120,70	98,26	118,85	108,13	153,93
13	Корректировка на площадь квартиры, %	-		-2,24%	-0,17%	-1,20%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-		249 396	234 226	216 476
	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		249 396	234 226	216 476	248 342
15	Показатель совокупной корректировки		28,51%	24,99%	40,49%	28,99%
16	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		3,51	4,00	2,47	3,45
17	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		26,12%	29,80%	18,39%	25,69%
18	Средневзвешенная справедливая стоимость 1 кв. м, руб./кв. м (в условно готовом состоянии, состояние отделки "без отделки")					238 600

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.

Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости объекта оценки

Корректировка на видовые характеристики

Описание корректировки было приведено ранее в разделе 8.2.3 при расчете справедливых стоимостей базовых квартир (Таблица 8.12).

Корректировка на этаж расположения

Описание корректировки было приведено ранее в разделе 8.2.3 при расчете справедливых стоимостей базовых квартир (Таблица 8.17).

Корректировка на площадь квартиры

Описание корректировки было приведено ранее в разделе 8.2.3 при расчете справедливых стоимостей базовых квартир.

Расчет справедливой стоимости каждого жилого помещения (квартиры), представлен в таблице ниже (Таблица 8.27).

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:

1 175 731 000 (Один миллиард сто семьдесят пять миллионов семьсот тридцать одна тысяча рублей) руб.

Таблица 8.27. Расчет справедливой стоимости объекта оценки пообъектно

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Вид из окна	Базовая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)
1	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:899	105	3	3	120,7	Вид на соседний корпус	238 600
2	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1198	53	3	4	180,7	Вид на реку	238 600
3	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1230	82	4	3	157,4	Вид на реку	238 600
4	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1125	30	7	3	143,6	Вид на город	238 600
5	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:929	132	1	5	205,6	Вид на реку	238 600
6	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:946	148	2	4	211,5	Вид на реку, вид на соседний корпус	238 600
7	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:949	150	3	4	211,5	Вид на реку, вид на соседний корпус	238 600
8	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:934	137	4	4	210,3	Вид на реку, вид на соседний корпус	238 600
9	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:952	153	5	4	157,6	Вид на реку	238 600
10	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:955	156	6	4	208,0	Вид на реку, вид на соседний корпус	238 600
11	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1094	281	1	2	72,5	Вид на соседний корпус	260 000
12	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1093	280	1	4	171,6	Вид на реку, вид на соседний корпус	238 600
13	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1032	225	1	1	51,7	Вид на соседний корпус	253 100
14	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1099	286	3	4	178,6	Вид на реку	238 600

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Вид из окна	Базовая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)
15	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1106	292	4	2	76,8	Вид на соседний корпус	260 000
16	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1073	262	4	4	200,9	Вид на реку, вид на соседний корпус	238 600
17	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1109	295	5	4	174,3	Вид на реку, вид на соседний корпус	238 600
18	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:990	188	6	3	156,3	Вид на город	238 600
19	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1119	303	7	4	174,1	Вид на реку, вид на город	238 600
20	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1122	306	8	4	174,7	Вид на реку	238 600
21	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:819	70	5	4	155,6	Вид на соседний корпус	238 600
22	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:606	106	7	4	140,1	Вид на город	238 600
23	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:632	129	8	3	143,5	Вид на город	238 600
24	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:633	130	9	3	111,9	Вид на город	238 600
25	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:680	173	2	3	121,6	Вид на город	238 600
26	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:682	175	2	2	87,4	Вид на город	260 000
27	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:688	180	3	3	121,1	Вид на реку	238 600
28	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:721	209	8	3	117,6	Вид на город	238 600
Итого						4 237,2		

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.27. 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	78:07:0003189:899	238 600	0,00%	0,00%	0,00%	238 600	28 799 000
2	78:07:0003189:1198	238 600	20,00%	0,00%	-4,34%	273 889	49 492 000
3	78:07:0003189:1230	238 600	20,00%	5,06%	-2,88%	292 140	45 983 000
4	78:07:0003189:1125	238 600	10,00%	20,22%	-1,89%	309 569	44 454 000
5	78:07:0003189:926	238 600	20,00%	-10,11%	-5,69%	242 721	49 903 000
6	78:07:0003189:946	238 600	10,00%	-5,06%	-5,98%	234 279	49 550 000
7	78:07:0003189:949	238 600	10,00%	0,00%	-5,98%	246 755	52 189 000
8	78:07:0003189:934	238 600	10,00%	5,06%	-5,92%	259 394	54 551 000
9	78:07:0003189:952	238 600	20,00%	10,11%	-2,89%	306 157	48 250 000
10	78:07:0003189:955	238 600	10,00%	15,17%	-5,81%	284 707	59 219 000
11	78:07:0003189:1094	260 000	0,00%	-14,44%	0,64%	223 874	16 231 000
12	78:07:0003189:1093	238 600	10,00%	-10,11%	-3,80%	226 962	38 947 000
13	78:07:0003189:1032	253 100	0,00%	0,00%	0,00%	253 100	13 085 000
14	78:07:0003189:1099	238 600	20,00%	0,00%	-4,22%	274 241	48 979 000
15	78:07:0003189:1106	260 000	0,00%	0,00%	0,00%	260 000	19 968 000
16	78:07:0003189:1073	238 600	10,00%	5,06%	-5,45%	260 702	52 375 000
17	78:07:0003189:1109	238 600	10,00%	10,11%	-3,96%	277 552	48 377 000
18	78:07:0003189:990	238 600	10,00%	15,17%	-2,80%	293 798	45 921 000
19	78:07:0003189:1119	238 600	15,00%	20,22%	-3,95%	316 856	55 165 000
20	78:07:0003189:1122	238 600	20,00%	25,28%	-3,99%	344 407	60 168 000
21	78:07:0003189:819	238 600	0,00%	10,11%	-2,76%	255 490	39 754 000
22	78:07:0003189:606	238 600	10,00%	20,22%	-1,63%	310 411	43 489 000
23	78:07:0003189:632	238 600	10,00%	25,28%	-1,89%	322 613	46 295 000
24	78:07:0003189:633	238 600	10,00%	30,34%	0,84%	344 943	38 599 000
25	78:07:0003189:680	238 600	10,00%	-5,06%	-0,08%	248 986	30 277 000
26	78:07:0003189:682	260 000	10,00%	-9,63%	-1,41%	254 821	22 271 000
27	78:07:0003189:688	238 600	20,00%	0,00%	-0,04%	286 216	34 661 000
28	78:07:0003189:721	238 600	10,00%	25,28%	0,29%	329 755	38 779 000
Итого							1 175 731 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объектов оценки

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

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

1 175 731 000 (Один миллиард сто семьдесят пять миллионов семьсот тридцать одна тысяча рублей) 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	1 175 731 000	1,0	1 175 731 000
Справедливая стоимость оцениваемого объекта (НДС не облагается)				1 175 731 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в отношении объекта оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, а также с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; ФСО 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,
Старший менеджер,
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 8 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1;
- копии выписок из ЕГРН от 17.05.2023 г., 29.05.2023 г. и 11.07.2023 г. на жилые помещения (квартиры) в количестве 20 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1;
- информационное письмо от 07.02.2024 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.cian.ru;
- www.avito.ru;
- www.domclick.ru;
- www.realty.ya.ru;
- www.onrealт.ru;
- www.pn.ru;
- www.kf.expert;
- www.дом.рф

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. г. Москва, Россия

«08» декабря 2023 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/50014/23**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 08305/776/50014/23 (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. ПЬЖЕВСКИЙ, Д. 5, СТР. 1, ОФИС 160
ИНН: 7706793139 КПП: 770601001
2. **СТРАХОВЩИК:**
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
3.1. С 00:00 часов «01» января 2024 г. по 24:00 часов «31» декабря 2024 г. (Период страхования).
3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «01» января 2016г.
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
2 000 000 000,00 (Два миллиарда и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
1 600 000 000,00 (Один миллиард шестьсот миллионов 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:**
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по каждому страховому случаю, безусловная.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
В соответствии с п. 2.1.2 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 8.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, 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, Казakhstan, Беларусь.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию
Горин Александр Юльевич
ф.и.о.

Доверенность №5273/23N от 24.11.2023

Менеджер договора со стороны Страховщика: Мартырозова Елена Олеговна
Тел. (495)755-0888,751002 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru



119311, г. Москва,
пр-т Вернадского, д.8А
тел.: +7 (49 5) 604 41 70
факс: +7 (49 5) 604 41 69

ОКПО: 71680240
ОГРН: 1047796002451
ИНН: 7706519810
КПП: 772901001

e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

ВЫПИСКА

из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 29 декабря 2023 г.

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

Генеральный директор Ассоциации СМАО



Суслова С. В.





☎ ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

ДОВЕРЕННОСТЬ №56/23

Одиннадцатое декабря две тысячи двадцать третьего года
город Москва

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

гражданку Матвееву Арину Фаназиловну (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

☎ +7 (495) 739-39-77

✉ info@neoconsult.ru

🌐 www.neoconsult.ru

📍 123242, Россия, г. Москва, Пыжевский бульвар, 31



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Окунев Сергей Сергеевич

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер	3956
дата включения в реестр	08 февраля 2019

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 504013895671

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»

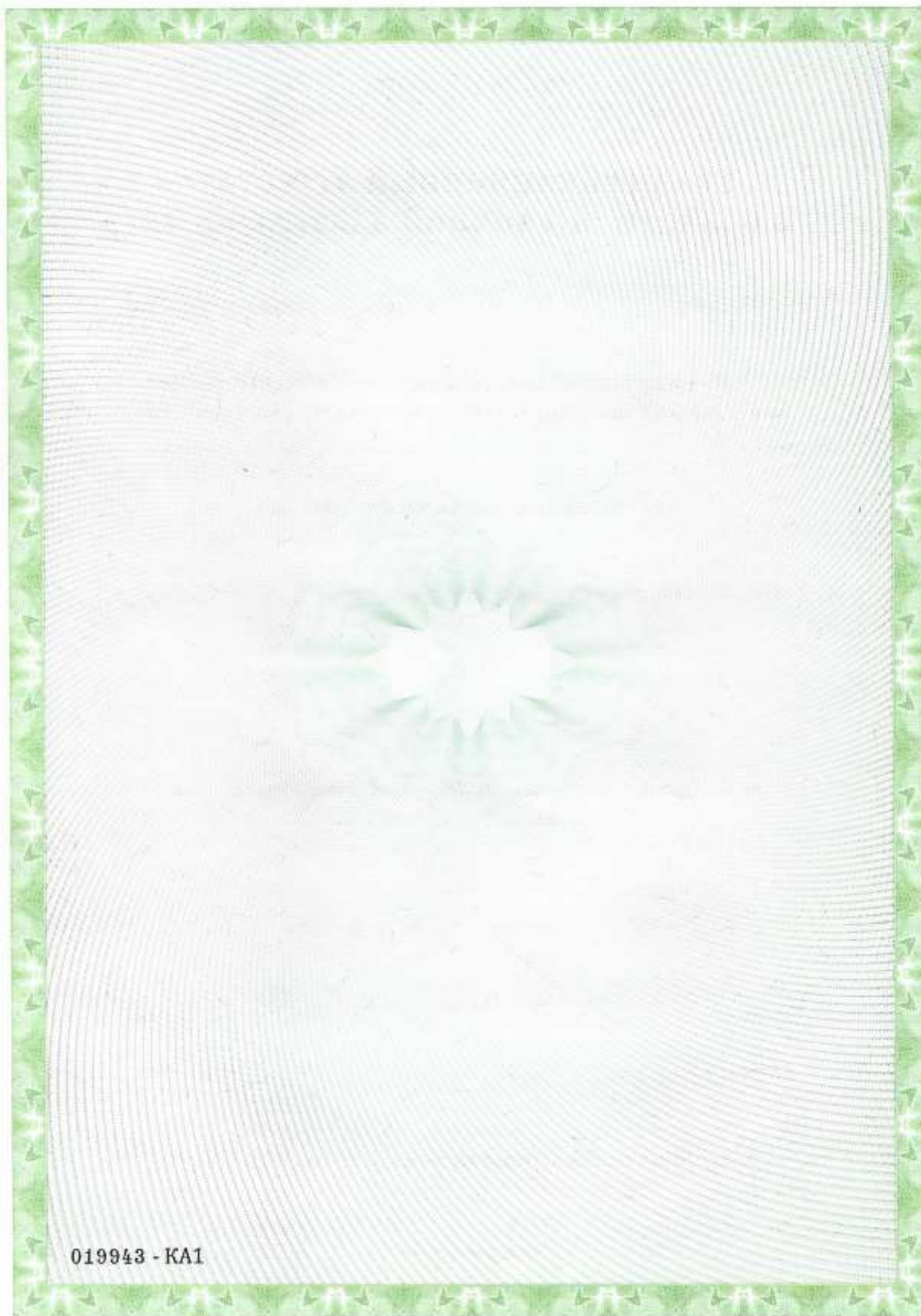
выдан **Окуневу Сергею Сергеевичу**

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.





№ 4158 от 29.09.2023

**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 «29» сентября 2023.

Дата составления выписки «29» сентября 2023.

Генеральный директор СМАО



С. В. Суслова

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 отчете¹⁰³.

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 принуждения¹⁰⁴.

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей¹⁰⁵.

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 инвестиций¹⁰⁶.

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.

¹⁰³ П. 10.1 МСО 2020

¹⁰⁴ П. 30.1 МСО 2020

¹⁰⁵ П. 60.1, 60.1 МСО 2020

¹⁰⁶ 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 маркетинга¹⁰⁷.

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 оценки¹⁰⁸, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком¹⁰⁹

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих¹¹⁰.

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна¹¹¹.

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, денежного¹¹².

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 устаревания¹¹³.

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 принуждения¹¹⁴.

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, ramпы и переходы в другие помещения.

¹⁰⁷ П. 80.1 МСО 2020

¹⁰⁸ П. 200.2 (а) МСО 2020

¹⁰⁹ П. 200.3 МСО 2020

¹¹⁰ П. 200.4 МСО 2020

¹¹¹ П. 20.1 МСО 2020

¹¹² П. 40.1 МСО 2020

¹¹³ П. 60.1 МСО 2020

¹¹⁴ 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 дохода¹¹⁵.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹¹⁶.

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 дохода¹¹⁷.

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 дату¹¹⁸.

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 перепродаже¹¹⁹.

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 риска¹²⁰.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹²¹.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹²²

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей¹²³.

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.

¹¹⁵ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹¹⁶ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

¹¹⁷ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹¹⁸ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹¹⁹ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

¹²⁰ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹²¹ <http://www.ocenchnik.ru/vocabulary/s?id=321>

¹²² Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

¹²³ 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.

Ликвидация¹²⁴ 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.

¹²⁴ 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)¹²⁵.

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.

¹²⁵ 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 цен¹²⁶.

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 выгоды¹²⁷.

Основные средства¹²⁸ 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 услуги¹²⁹.

Балансовая стоимость¹³⁰ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹³¹ — 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 актива¹³².

¹²⁶ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹²⁷ IAS 38, п. 8.

¹²⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹²⁹ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹³⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹³¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹³² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Инвестиционное имущество¹³³ – 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 целях¹³⁴.

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 факторами¹³⁵.

Виды стоимости — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете¹³⁶.

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 принуждения¹³⁷.

Справедливая стоимость — это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон¹³⁸.

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 рынка¹³⁹.

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 заинтересованностью¹⁴⁰.

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

¹³³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹³⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹³⁵ IAS 1, п. 7.

¹³⁶ П. 10.1 МСО 2020

¹³⁷ П. 30.1 МСО 2020

¹³⁸ П. 50.1 МСО 2020

¹³⁹ П. 50.2 МСО 2020

¹⁴⁰ 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 оборудование¹⁴¹.

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 актив¹⁴².

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

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

Аренда

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

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

¹⁴¹ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

¹⁴² 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 передаваться¹⁴³.

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды¹⁴⁴.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹⁴⁵:

- 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 финансовой¹⁴⁶:

- 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.

¹⁴³ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹⁴⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹⁴⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

¹⁴⁶ 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 имущества¹⁴⁷:

- 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 стандарта¹⁴⁸:

- 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.

¹⁴⁷ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

¹⁴⁸ 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 целях¹⁴⁹.

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 активами¹⁵⁰.

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 актива¹⁵¹.

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.

¹⁴⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁵⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁵¹ 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 стоимости¹⁵² 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"¹⁵³.

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)¹⁵⁴.

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 стоимости¹⁵⁵.

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;

¹⁵² Фонд МСФО.

¹⁵³ Фонд МСФО.

¹⁵⁴ IFRS 13, п. 2.

¹⁵⁵ IFRS 13, п. 3.

- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых¹⁵⁶.

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 условиях¹⁵⁷.

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 обязательства¹⁵⁸.

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 образом¹⁵⁹.

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 обязательства¹⁶⁰.

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).¹⁶¹

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 дохода¹⁶².

¹⁵⁶ IFRS 13, п. 11.

¹⁵⁷ IFRS 13, п. 15.

¹⁵⁸ IFRS 13, п. 16.

¹⁵⁹ IFRS 13, п. 27.

¹⁶⁰ IFRS 13, п. 32.

¹⁶¹ IFRS 13, п. 38.

¹⁶² 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:¹⁶³

- 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 аудита¹⁶⁴.

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 России¹⁶⁵.

¹⁶³ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

¹⁶⁴ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

¹⁶⁵ 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 замещения¹⁶⁶.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности¹⁶⁷:

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 учитывать¹⁶⁸:

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;

¹⁶⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

¹⁶⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

¹⁶⁸ 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 методы¹⁶⁹:

- 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 цену¹⁷⁰.

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.

¹⁶⁹ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹⁷⁰ 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-аналогов¹⁷¹.

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:

$$С_{ед. ср.} = С_{ед. ср. до} \times (1 + П\%),$$

где:

С_{ед. ср.} — стоимость объекта-аналога;

С_{ед. ср. до} — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

П% — 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

¹⁷¹ 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

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 оценки¹⁷².

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."¹⁷³.

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"¹⁷⁴.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита¹⁷⁵.

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 округления¹⁷⁶.

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

¹⁷² Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

¹⁷³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 2

¹⁷⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

¹⁷⁵ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 2.

¹⁷⁶ 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 групп¹⁷⁷:

- 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.

¹⁷⁷ 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.

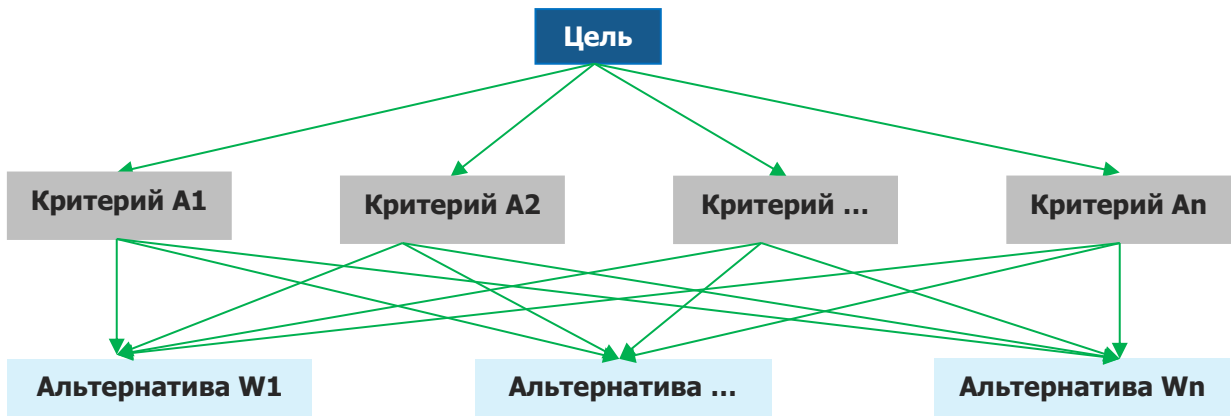
Для этого разработаны специальные анкеты:

- 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: $a(1, j) = 1/b$.

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	...	$Вес(Альт1)=Альт.1.1 \times Вес(A_1)+\dots+Альт.1.n \times Вес(A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	$Вес(Альт2)=Альт.2.1 \times Вес(A_1)+\dots+Альт.2.n \times Вес(A_n)$
...
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	$Вес(Альт.k.)=Альт.k.1 \times Вес(A_1)+\dots+Альт.k.n \times Вес(A_n)$
Сумма			...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

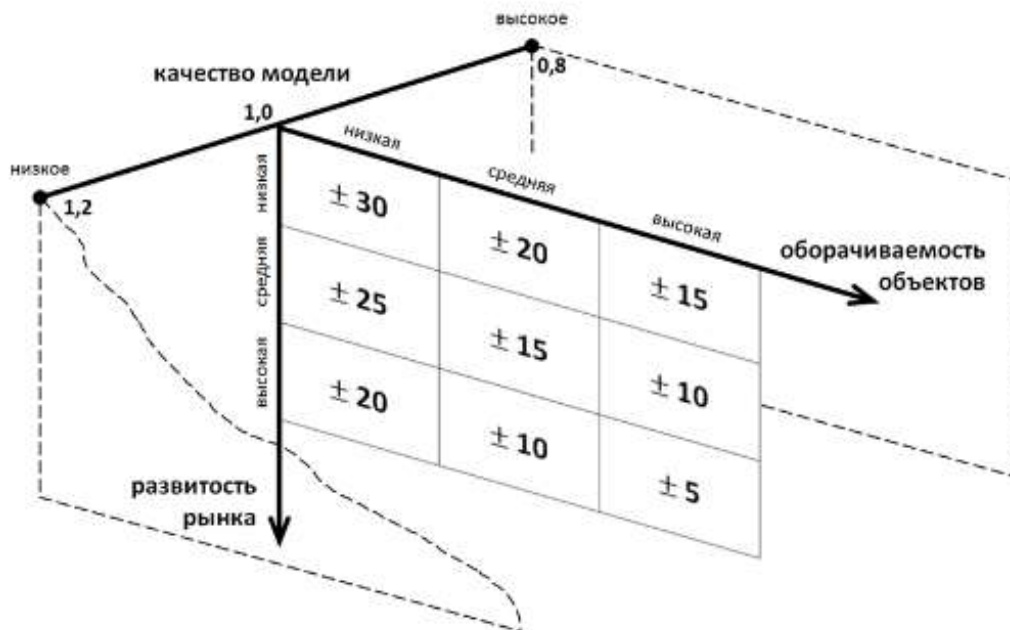
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно 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"¹⁷⁸ и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %¹⁷⁹



Источник: <http://srosoret.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-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.

¹⁷⁸ <http://srosoret.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

¹⁷⁹ Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 2. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – d_{1,2}), %

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 3. Показатель качества модели (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_{1,2} – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{\min(\max)} = C * (1 +/- d_{\%}/100\%),$$

где:

C_{min (max)} – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

d% – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



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

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
Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой			

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
<i>Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1</i>			
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб.м	164493,0	161905,0
в том числе надземной части	куб.м	128183,0	125530,0
Общая площадь	кв.м	46689,0	44703,7
Площадь нежилых помещений	кв.м	10886,82	10758,0
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв.м	7854,36	7725,6
в том числе по использованию:			
20Н-25Н Офис	кв.м	680,7	658,9
1Н Автостоянка на 181 место (в том числе: ч. п. 3, 9, 14, 16, 23, 25, 28, 31, 38, 47 - венткамера)	кв.м	7173,66	7066,7
Помещения вспомогательного использования: 7Н ИТП автостоянки, 4Н Помещение охраны автостоянки, 14Н ГРЩ автостоянки	кв.м	87,45	86,9
Количество зданий / сооружений	шт.	1 / -	1 / -
2. Объекты непромышленного назначения			
2.2. Объекты жилищного фонда			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и terraces)	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 terraces с понижающими коэффициентами нежилых помещений	кв.м	-	-
Количество этажей	шт.	11, 10	10-11
в том числе подземных	шт.	2	2
Иные показатели		кроме того, мезонин	кроме того, мезонин
Количество секций	шт.	7	7
Количество квартир	шт.	212	212
Общая площадь квартир	кв.м	25290	25453,2
Количество 1-комнатных квартир	шт.	20	20
Площадь 1-комнатных квартир	кв.м	1176,87	1167,2
Количество 2-комнатных квартир	шт.	36	36
Площадь 2-комнатных квартир	кв.м	3127,38	3087,3
Количество 3-комнатных квартир	шт.	101	101
Площадь 3-комнатных квартир	кв.м	11643,19	11943,9
Количество 4-комнатных квартир	шт.	53	53

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
Площадь 4-комнатных квартир	кв.м	8977,03	8897,6
Количество 5-комнатных квартир	шт.	2	2
Площадь 5-комнатных квартир	кв.м	365,53	357,2
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м	25580	25743,2
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, сети связи	водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, сети связи
Лифты	шт.	8	8
Эскалатор	шт.	-	-
Инвалидные подъёмники	шт.	4	4
Материалы фундаментов		монолитная железобетонная плита на свайном основании	монолитная железобетонная плита на свайном основании
Материалы стен		монолитный железобетон с утеплением фасадов минеральной ватой	монолитный железобетон с утеплением фасадов минеральной ватой
Материалы перекрытий		монолитный железобетон	монолитный железобетон
Материалы кровли		рулонный битумно-полимерный материал	рулонный битумно-полимерный материал
Иные показатели			
Количество парковочных мест в подземной автостоянке	шт.	181	181
5.Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов			
Класс энергоэффективности здания - корпус 1		Высочайший (A+)	Высочайший (A+)
Класс энергоэффективности здания - корпус 2		Высочайший (A++)	Высочайший (A++)
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м площади	кВт ч/м2	100,2	99,87
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м площади	кВт ч/м2	84,0	83,08
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций		минеральная вата	минеральная вата
Заполнение световых проемов		оконные блоки дерево-алюминиевые с 2-камерным стеклопакетом	оконные блоки дерево-алюминиевые с 2-камерным стеклопакетом

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана от 14.10.2021 здания по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ 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
полное наименование органа регистрации: пра

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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.			
Кадастровый номер:	78:07:0003189:1093		
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург; муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1, квартира 280		
Площадь, м2:	171,6		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:	39546674,17		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003189:891		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Мещков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Градообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"		
полное наименование должности:		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности:		0604879746САМЕТОЛАНТРАБАХУН Андрей Анатольевич Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Санкт-Петербург, ул. Ваварь, д. 63, к. 1 190000 С 17.03.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности:		ЛОБАНОВА О.С. 15.15	

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

Помещение	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 5	
29.05.2023г.	
Кадастровый номер:	78:07:0003189:1093

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:1093-78/011/2023-1 29.05.2023 13:55:25
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:		29.05.2023 13:55:25
	номер государственной регистрации:		78:07:0003189:1093-78/011/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 782:5489723
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	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

ПОИСКЕ НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

СЧЕТЧИК И ОС

СПБ, УЛ. ВАР

Д. 63 К. 1

ЛОБАНОВА О.А.

15.15

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ЭЛЕКТРОННАЯ ПОДПИСЬ

Идентификатор: 30948797483456789012345678

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действительна с: 17.05.2022 по: 10.08.2023

инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
Катастровый номер: 78:07-0003189:1093		
29.05.2023г.	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	
	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, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022	
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	
<p style="text-align: right;"> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД ДОКУМЕНТА: 3084879183АМЕИ90А14ТС48ДБ4Х КОД ДОКУМЕНТА: 3084879183АМЕИ90А14ТС48ДБ4Х ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ТЕХНИЧЕСКОЙ РЕГистраЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФГБУ Росреестр) Идентификатор: с 17.05.2023 по 10.08.2023 РОБАНОВА О.С. Д. 63 К. 1 29 13.45 </p>		
полное наименование юридического лица	инициалы, фамилия	

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
29.05.2023г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1093	
6	Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной: сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: данные отсутствуют
7	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
9	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
10	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
	Правовитязания 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 объекта недвижимости

ИНТЕРНЕТ-КАДАСТР

С 4 ЖФУ МОСКВЫ

СПБ УВ. ВАРШ

Д. 63 К. 1

ЛОБАНОВА О. А.

15.15

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

3064879189\САМЕИ\РА\ЗА\ТС\ДОБ\А\У\К

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

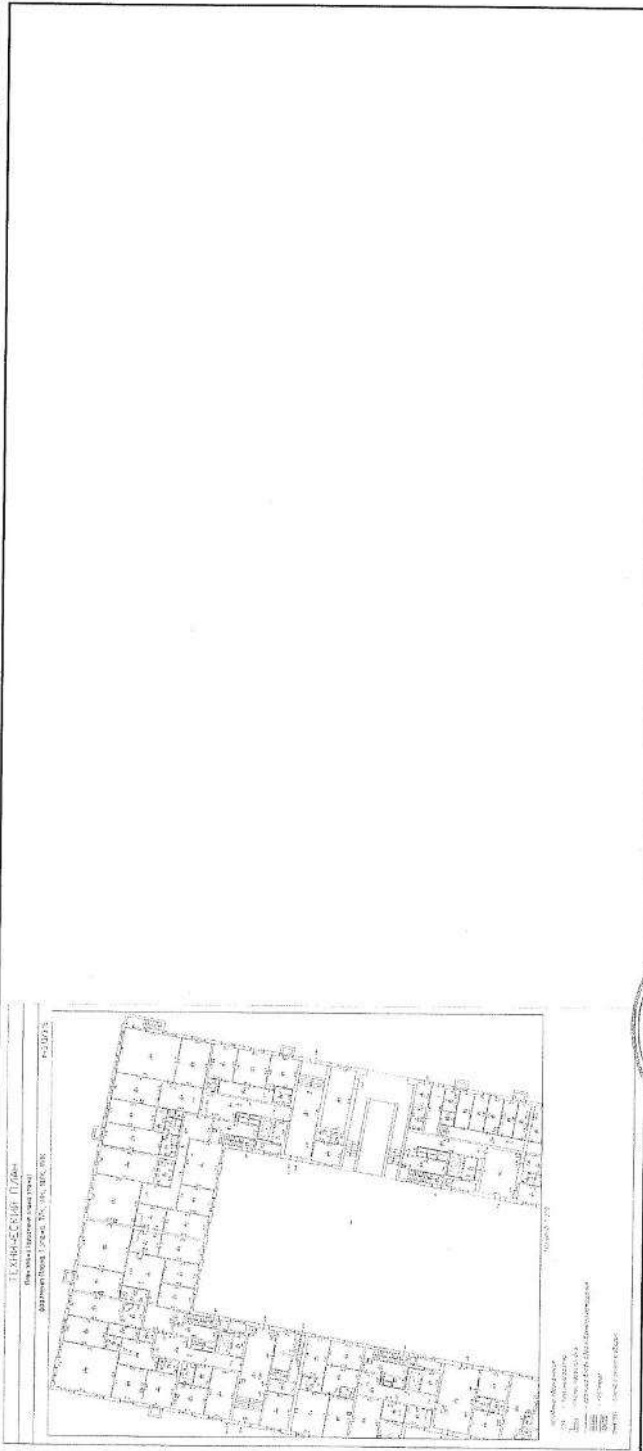
17.05.2023, 10:18:20

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)

Раздел 5 Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.			
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1093			
		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1:200

полное наименование объекта

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Электронная подпись
 Идентификатор: 3084B791453A3E167432574DB6A78
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

15.45

В настоящем документе проведено

2 (две) листа



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:

Лист № 1 раздела 1		Помещение	
Всего листов раздела 1: 1		вид объекта недвижимости	
Всего листов выписки: 5		Всего разделов: 3	
29.05.2023г.	Кадастровый номер:	78:07:0003189:1094	
	Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189	
	Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023	
	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 3, строение 1, квартира 281	
	Площадь, м2:	72.5	
	Назначение:	Жилое	
	Наименование:	данные отсутствуют	
	Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1	
	Вид жилого помещения:	Квартира	
	Кадастровая стоимость, руб:	19255824.75	
	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003189:891	
	Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
	Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
	Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
	Особые отметки:	данные отсутствуют	
	Получатель выписки:	Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"	
	полное наименование организации	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	С Ч М Ч С	19:48:03 08.08.2023	
	С П Б У Л В А Р Ш Ш Д З В С К А	ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
	Д - 63 К - 1	Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
	ЛОБАНОВА		

Раздел 1 Лист 1

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: 3
29.05.2023г.	Всего листов выписки: 5
Кadaстровый номер: 78:07:0003189:1094	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:1094-78/011/2023-1 29.05.2023 13:54:36
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:	29.05.2023 13:54:36
		номер государственной регистрации:	78:07:0003189:1094-78/011/2023-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		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

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
С.А. МОСКОВЦЕВА	200407УЧАСВЕЛРГАЛМТРАДРЕК.УК
С.П. УЛ. ВАРЛАМОВА	ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД ДОКЛАДЧИКА
Д.А. БОЖАНОВА	ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
	Департамент № 17.05.2022 по 10.08.2023
	5.02
	инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 5	Всего разделов: 3
Катастровый номер:	78:07:0003189:1094
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	
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, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022	
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

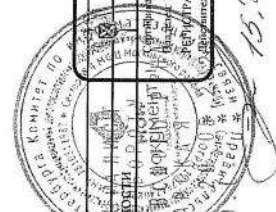
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ПО ИМУЩЕСТВЕННОМУ КАДАСТРУ И ГЕОДЕЗИИ
полное наименование должности

СА ЖФЦ МУСКОУИЗЕНОКОМУНТЕРАС
СПБ УИ. ВАРШАВСКАЯ ОБЛАСТЬ
Д. 63 К. 1
ЛОБАНОВА О. С.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
0946794546МЕРГАТСТСАДМБ478
КОДЕКС ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ ИМУЩЕСТВА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 11.03.2022 по 10.08.2023

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 3 раздела 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
29.05.2023г.	
Кадастровый номер:	78:07:0003189:1094
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной: сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотечке:	данные отсутствуют
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11 Правовременные 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
С 4 ЖФЦ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
СПБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ Д. 63 К. 1
ЛОБАНОВА О. А.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Инициалы, фамилия

15.02

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

Раздел 5 Лист 5

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.		
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1094		Номер этажа (этажей): 1

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН
Масштаб (подробности см. в листе)
Всего листов: 1 из 5. ДУ: 106, 106, 106

Масштаб 1:200

ЛОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности
С 4 МФЦ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
С ПБ УЛ. ВАРШАВСКОЙ
Д. 63 К. 1
ЛОБАНОВА О.С.

инициалы, фамилия

В настоящем документе пропущено
51 лист листов



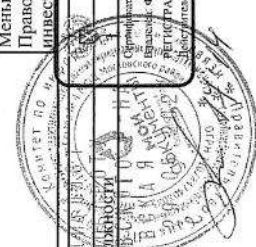
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав

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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2023:	Кадастровый номер:	78:07:0003189:1106	
	Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189	
	Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023	
	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 3, строение 1, квартира 292	
	Площадь, м2:	76,8	
	Назначение:	Жилое	
	Наименование:	данные отсутствуют	
	Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4	
	Вид жилого помещения:	Квартира	
	Кадастровая стоимость, руб.	21774024,22	
	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003189:891	
	Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
	Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
	Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
	Особые отметки:	данные отсутствуют	
	Получатель выписки:	Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"	
	БЕЛУШИИ СЕНЦАКОВА	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	С.Ч. М.У.А. С.В.С.Е.Т.И.О.У.	1946179436САМЕЛПРАДСТРАДКА78	
	С.П.Б.У.Л. В.А.Р.Ш.И.В.Е.Л.А.Я. М.О.У.Н.Т.	Федеральная служба государственной	
	Д. 63 К. 1	РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
	ЛОБАНОВА О	17.05.2022 по 10.08.2023	



Раздел 2 Лист 2

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: 3
	Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.	
Кадастровый номер:	78:07:0003189:1106

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:1106-78/011/2023-1 29.05.2023 13:55:01
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:		29.05.2023 13:55:01
	номер государственной регистрации:		78:07:0003189:1106-78/011/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	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

полное наименование должности: **ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Инициалы, фамилия

С.А. МУЛАНОВ
С.П. ВУЛ
Д.Б. АН
И.О. БАН

19.11.24

Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр регистрации недвижимости"
Управление по Республике Башкортостан
Адрес: 450007, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Советская, 100
ИНН: 7802010000, ОГРН: 5027000000000
Лицензия № 50-07/2022 от 10.08.2022

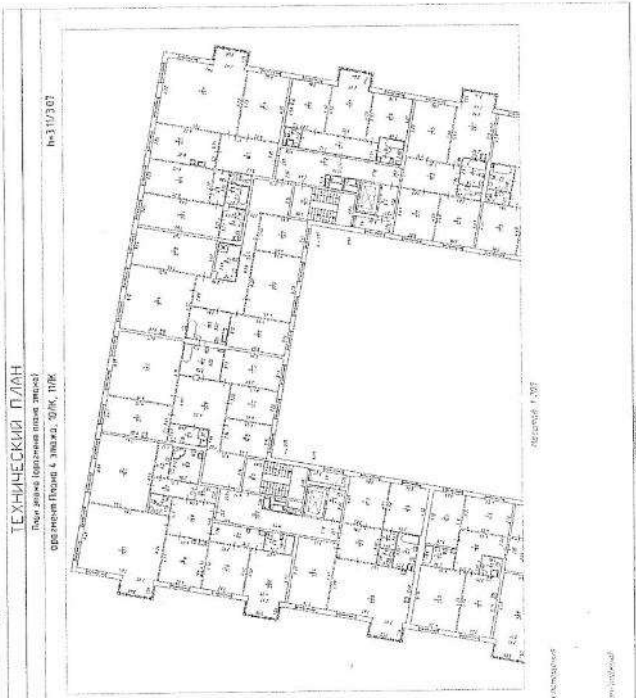
Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 5	Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.	
Кадастровый номер:	78:07:0003189-1106
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	
Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют
Правовитязания 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

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
С.А. ВОДИН	
СПб УН. ВАРШАВСКО-МОСКОВСКИЙ ЦЕНТР	Сертификат: 390879163.СМЕ.ПРА.ЦА.СГ.СФ.04.138
Д. 63 К. 11	Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ЛОБАНОВА О	Обновлено: с 17.03.2022 по 10.08.2023
	17.11
	инициалы, фамилия

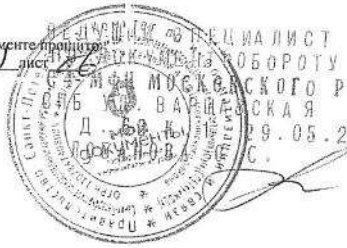
Раздел 5 Лист 5

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	
29.05.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1106	
Номер этажа (этажей): 4	
<p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН План этажа (различная планировка) органов: План 4, этаж, ФУК, ПУК №311/307</p>  <p>Масштаб 1:200</p>	
Масштаб 1:200	
<p>ВЕДАША СПЕЦИАЛЬНАЯ полное наименование организации С 4 МОЩ. МОСК. ОБЛАСТ. АДМ. РАЙОНА С/Б УЛ. ВАРШ. ВАРШАВСКОГО Д. 63 К. 1 ЛОБАНОВА О.</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Средство: ЭЛЕКТРОННО-ЦИФРОВОЙ СЕРТИФИКАТ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 11.05.2022 по 10.05.2025</p> <p>19.19</p>	
инициалы, фамилия	

В настоящем документе прописано
2 (два) листа

Специалист
по обороту
ЗПИФН МОСКОВСКОГО Р-НА
Д.У. ВАРИАНСКАЯ
09.05.2023



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
подполное 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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.			
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1125			
Номер кадастрового квартала: 78:07:0003189			
Дата присвоения кадастрового номера: 13.01.2023			
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 3, строение 1, квартира 30			
Площадь, м2: 142,3			
Назначение: Жилое			
Наименование: данные отсутствуют			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 7			
Вид жилого помещения: Квартира			
Кадастровая стоимость, руб: 37657952,72			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 78:07:0003189:891			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отпущении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"			

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ
С.А. МОИЖИКОВА
полное наименование должности: Ведущий специалист по документам

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сергейчук Андрей Анатольевич
Выдана: Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии
г. Санкт-Петербург с 17.05.2022 по 10.08.2023

ЛОБАНОВА О.С.
Д. 63 К. 1 2024.03.01

инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.			
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1125			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:1125-78/011/2023-1 29.05.2023 13:53:29
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:		29.05.2023 13:53:29
	номер государственной регистрации:		78:07:0003189:1125-78/011/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	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

НЕВАША СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ
по базе Единого государственного реестра недвижимости

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сериальный номер: 309487940САМЕИРЛАЗСТРАДФАК
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Документ №: 17.05.2022 по 10.08.2023

СНБ УН. В.А.Ш.Т. 2023.05.15.15:00
Д. 63 К. 1
ЛОБАНОВА О.С.

инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
Катастровый номер:	78:07:0003189:1125
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	
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, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022	
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

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ И РЕГИСТРАЦИИ
полное наименование должности, проклевывая
СПБ УИ. Виртуальный документ
Д. 63 К. 1
ЛОБАНОВА О.С.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
РОСНУРС.САМЕРГА.УТ.СФ.РА.478
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Датой подписания: 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1125	
6	Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной: сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: данные отсутствуют
7	Заявления в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
9	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
10	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
11	Правотриазания 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

ВЕДУЩИЙ СУБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
ЛОБАНОВА ОЛЕГ АЛЕКСАНДРОВИЧ
С.И. Ф.О.Ц. МОСКОВСКОГО РАЙОНА
полное наименование организации: ООО "ЗПИФН НЕВА ХАУС"
Д.У. ЗПИФН "НЕВА ХАУС"
ЛОБАНОВА ОЛЕГ АЛЕКСАНДРОВИЧ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ЭЛЕКТРОННО-ЦИФРОВОЙ ПОДПИСЬЮ
30948797453461042574878
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
КАДАСТРА И БИРОГРАФИИ
Добавлено: с 17.05.2022 по 10.08.2023

15:00

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 5 Лист 5 Лист 5
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов выписки: 5
Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
Кадастровый номер: 78:07:0003 189:1125	
Номер этажа (этажей): 7	
<p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН</p> <p>План этажа (фрагмент плана этажа)</p> <p>фрагмент Плана 7 этажа, 189, 4/К</p> <p>№ 310/2106</p> <p>Масштаб 1:200</p>	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ТКБ ИНВЕСТИМЕНТ ПАРТНЕРС (АО)
полное наименование (полностью)
С.П.У.П. ВАРШАВСКАЯ
Д. 63 К. 1 29/03/2024
ЛОБАНОВА О.С.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сергей Владимирович Лобанов
ИНН 78-07-0003189
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 10.05.2022 по 10.06.2023

инициалы, фамилия

В настоящем документе процитирован лист 5/12/16/17

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
С.А. МОИМЕНКО
СПб-УЛ. МОИМЕНКО
СКАЯ
29.05.2023
ЛОБНОВА О.С.

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			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер:	78:07:0003189:929		
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023		
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 3, строение 1, квартира 132		
Площадь, м2:	205,6		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:	50857325,42		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003189:891		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"		
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должника		инициалы, фамилия	
Сертификат: 39407874803A5E670A3E76A45C6A678 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023			

Раздел 1 Лист 1

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: 3
	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.	
Кадастровый номер: 78-07:0003189-929	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78-07:0003189-929-78/011/2023-1 11.07.2023 13:34:20
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:	11.07.2023 13:34:20
		номер государственной регистрации:	78-07:0003189-929-78/011/2023-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	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

ВЕДУЩИЙ РЕДАКТОР
полное наименование должности
СЧЕТ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
СЧЕТ УЛ. ЗАРЯВСКАЯ
ВЕДУЩИЙ
МАРИЯ АЛЕКСАНДРОВНА
19.08.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094197483САВЕ16704347СГА06А78
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Сертификат: с 17.05.2022 по 10.06.2023

инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 5
Лист № 2 раздела 2	Всего разделов: 3
11.07.2023г.	
Кадастровый номер:	78-07:0003189-929
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018	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	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019	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, № 3414-5, 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, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

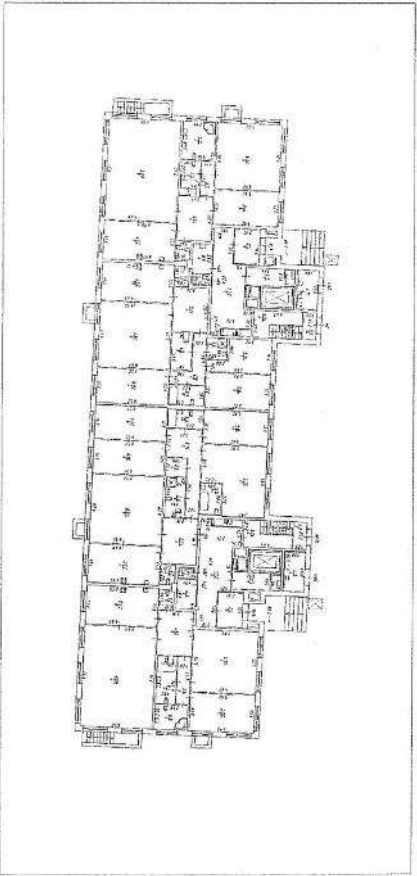
<p>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ С/4 МФЦ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ СВЯТОУЛЬЯНОВСКАЯ РАЙОННАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ ИЗУМБИНСКАЯ УЛ. 11.07.2023г. 10:52</p> <p>полное наименование должности МАРИЯ АЛЕКСАНДРОВНА</p>	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30848197483456167037574D8F478 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Документ №: 1705-2022 по 10/08.2023</p>	<p>инициалы, фамилия</p>
--	---	--------------------------

Лист 4

Помещение		Вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Лист № 3 раздела 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер: 78-07-0003189-929			
6	Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной; сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	Заявленные в судебном порядке права требования; сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	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	отсутствуют

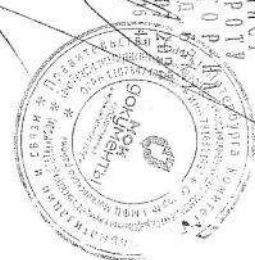
ВЕРУЮЩАЯ СВЕДЕЛИЦА
 ПО П. П. полное наименование должности
 С/4 МОЩ МОСКОВСКОГО УИ
 СВЯ УЛ. ВАРШАВСКАЯ Д. 10
 Д.У. ЗПИФН "НЕВА ХАУС"
 11.07.2023г.
 МАРИЯ АЛЕКСАНДРОВНА
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 30618797483A5E1E07A23CF8A6B478
 Федерация: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

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	Всего листов выписки:	5
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
11.07.2023г.		
Кадастровый номер: 78:07:0003189:929		
Номер этажа (этажей): 1		
<p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН</p> <p>План-этаж (проектирование) многоэтажного здания</p> <p>Фрагменты: Планов 1 этажа, 5/Ж, 5/Ж, 5/Ж</p> <p>№3/78/2/98</p>  <p>Масштаб 1:200</p> <p>Символы обозначения: 7.91 - ограда/забор - (штрих) - перегородка - (штрих) - дверь - (штрих) - дверь с открывающимся помещением - (штрих) - перегородка - (штрих) - стена с облицовкой</p>		
Масштаб 1:200		
<p>полное наименование должности</p> <p>СЧБ УЛ-ВАРШОВСКАГО РАЙОНА</p> <p>ДЯЧУНОВА 11.07.2023</p> <p>МАРИЯ СЕДУНОВА 15:42</p> <p>полное наименование должности</p> <p>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 30448794BCAA8E1607A347CFAD6F478</p> <p>Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>		
		инициалы, фамилия

В настоящее время документ находится
на листе 19

СЕРВИС СЕРВИС
ПО ДОКУМЕНТОБОРОТУ
САФОН МОСКОВСКОГО
СНБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ Д. 11
МАРИИ АНДРЕЕВНЫ



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:

Помещение		Всего листов выписки: 5	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер:	78:07:0003189:934		
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург; муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1, квартира 137		
Площадь, м ² :	210.3		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	55713334.26		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003189:891		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
ДОЛЖНОСТНОЕ ПОДПИСАНИЕ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСЬЮ		ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСЬЮ	
С/И/Ф/О/М: 5046974654546160743756406478		С/И/Ф/О/М: 5046974654546160743756406478	
Адрес: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		Адрес: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение	
Лист № 1 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
11.07.2023г.	
Кадастровый номер:	78:07:0003189:934

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:934-78/011/2023-1 11.07.2023 12:27:20
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:		11.07.2023 12:27:20
	номер государственной регистрации:		78:07:0003189:934-78/011/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	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



ВЕДУЩЕЕ ИЛИ ИНЫЕ ИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ПО ДОКУМЕНТУ КОТОРЫМ	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
С4 МФЦ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	Сертификат: 2046979146345610243456789
СЛУЖ. УЛ. ЗАРЯВКА КАРЯТ-5/11	Федеральное бюджетное учреждение
ЛЯНУНОВА	РЕГИСТРАЦИОННО-КАДАСТРОВАЯ И КАРТОГРАФИЧЕСКАЯ СЛУЖБА
МАРИЯ АНДРЕЕВНА	Датасоздание: с 17.05.2022 по 10.08.2023
	инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кadaстровый номер: 78:07:0003189:934			
	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		
	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, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021		
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022		
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022		
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022		
	данные отсутствуют		
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		

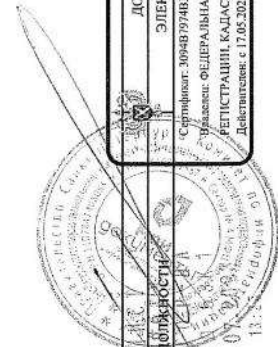
ВЕДЕЛЬНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
ПО ДОКУМЕНТОБРОУЧЕТУ
С 4 МФЦ МОСКОВСКОЙ
СЛУБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ Д. 67. 2023г.
ЯЯНУНОВА Н.С. 2023г.
МАРИЯ АНДРЕЕВНА 10:23

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Средства: 309437948САМЕ197А37С6А08F478
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действительна с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер: 78:07:0003189-934			
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной; сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
6	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
11	Правоприязная 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	



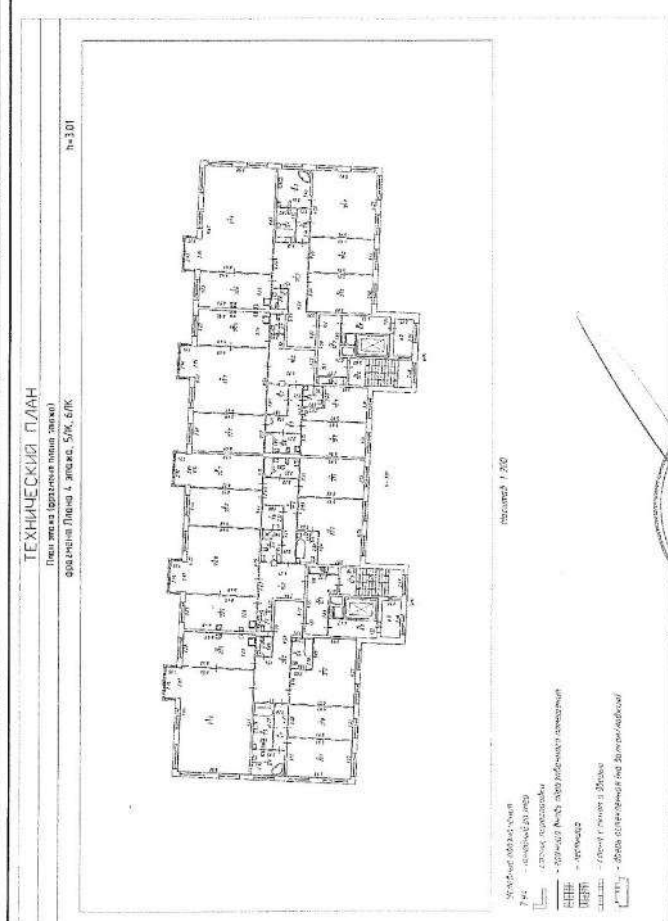
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 30948797463САВЕЛ70А437СFADE6A78
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

С.А. МФЦ МОСКОВСКОГО ЦИФРОВОГО
СЛУБ УЛ. БАРШАВСКАЯ 11.07.2023
МАРИЯ АНДРЕЕВНА

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	Всего листов выписки: 5
Лист № 1 раздела 5	Всего разделов: 3
11.07.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:934	
№ 301	
Технический план План этажа (электронный документ) Функциональный План 4, этаж, 5/10, 6/10	
 <p>Масштаб 1:200</p> <p>Условные обозначения: - Стены, перегородки - Окна, двери, проемы - Санитарно-технические помещения - Лифты - Ступени, лестницы - Выходы, эвакуационные пути и выходы</p>	
Масштаб 1:200	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3048797485C8AE1607A31C7EAD6A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по: 10.08.2023	
инициалы, фамилия	

ВЕДЕНИЕ
ПОДПИСАНО
СДМФД
МАРТА АМЛ
18.23

18.03.2024

Внесены доклады
инспектора

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		Всего листов выписки: 5	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер:	78:07:0003189:946		
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023		
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 3, строение 1, квартира 148		
Площадь, м2:	211.5		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.	56031242.02		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003189:891		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"		

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ
полное наименование должности
С.А. ШУВАЛОВА
С.А. ШУВАЛОВА
ЯНУАРИЯ
МАРИЯ АЛЕКСЕВНА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3044E794E45A6E160A437C6AD6A78
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2023

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: 3
11.07.2023г.	Всего листов выписки: 5
Катастровый номер:	78-07/0003189/946

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78-07/0003189-946-78/011/2023-1 11.07.2023 11:20:52
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:		11.07.2023 11:20:52
	номер государственной регистрации:		78-07/0003189-946-78/011/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Вышеуказанное наименование должности
С 4 ФОН МОСКОВСКОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УНИВЕРСИТЕТА
С/Б УЛ. ЗАРШАВСКАЯ Д. 10
ЛЯНУНОВА Д.О.
МАРИЯ АНДРЕЕВНА

Сертификат: 3048F97465A8E1607A32F8A06A78
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
--	-------------------

Лист 3

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер: 78:07:0003189:946			
<p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</p>	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018	зарегистрированные, № 3414-2, выдан	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018	зарегистрированные, № 3414-3, выдан	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019	зарегистрированные, № 3414-4, выдан	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021	зарегистрированные, № 3414-5, выдан	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021	зарегистрированные, № 3414-6, выдан	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021	зарегистрированные, № 3414-7, выдан	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022	зарегистрированные, № 3414-8, выдан	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022	зарегистрированные, № 3414-9, выдан	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022	зарегистрированные, № 3414-10, выдан	
	данные отсутствуют		
данные отсутствуют			

полное наименование должности
ПО ДОКУМЕНТОобращению
СА ФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
СБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ
ВЯЧУНОВА ИГОРЬ
МАРИЯ АНДРЕЕВНА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 304879748345617604283408478
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с: 17.05.2022 по: 10.08.2023

инициалы, фамилия

Лист 4

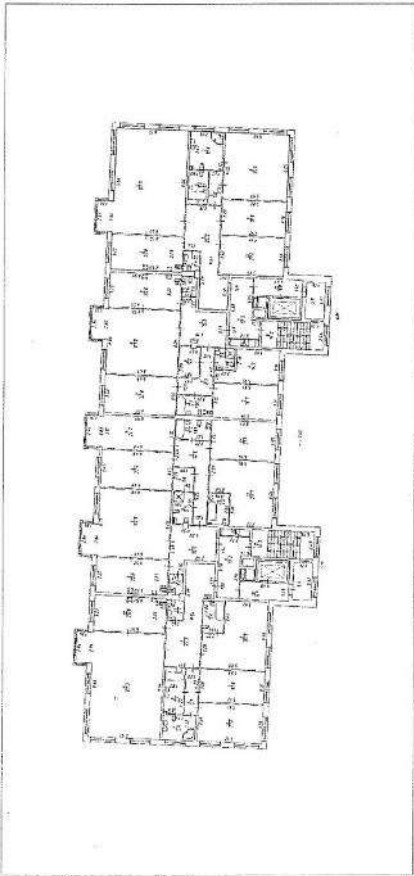
Помещение		Вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Лист № 3 раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер: 78-07/0003189-946			
6	Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной: сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют	
7	Заявленные в судебном порядке права требования: сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	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	

ВЕДУШАЯ СПЕЦИАЛИСТКА
Исполнительное наименование должности, функции
СНБ УИ - ЗАРНАВА СЕРГЕЕВНА
ЛЯНУНОВА
МАРИЯ АНДРЕЕВНА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3046F794B3A8E1E07A37CFA08E478
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

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	Всего листов выписки: 5
Лист № 1 раздела 5	Всего разделов: 3
11.07.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:946	
Номер этажа (этажей): 2	
<p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН План этажа (включая машино-место) разделов 2 этажа, 5/К, Б/К №3/00</p>  <p>Масштаб 1:200</p>	
Масштаб 1:200	
<p>РЕШУЩЕЕ СЛУЖЕБНОЕ ПОЛНОМОЧИЕ</p> <p>Полное наименование должности: С.А. ЯЗУКОВА</p> <p>С.А. ЯЗУКОВА С.А. ЯЗУКОВА МАРИЯ АНДРЕЕВНА</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Свидетельство: 3904879408САМЕ1607АЭСГСАДМФЛ78 Бюро: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительно с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> <p>инициалы, фамилия</p>	

ВЕДУЩАЯ СПЕЦИАЛИСТКА
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ
САМОИ МОСКОВСКОГО
СЛЕ УЛ. ЗАРШАВСКАЯ
ДЛЯ УЧУЖА
МАРИЯ АНДРЕЕВНА
5.3.2024
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
КАДАСТР
ИМУЩЕСТВА
И НЕДВИЖИМОСТИ
САМОИ МОСКОВСКОГО
СЛЕ УЛ. ЗАРШАВСКАЯ
МАРИЯ АНДРЕЕВНА
5.3.2024
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
КАДАСТР
ИМУЩЕСТВА
И НЕДВИЖИМОСТИ

В настоящем документе проставлено
лист 2 из 4

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:

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер: 78:07-0003189-949			
Номер кадастрового квартала: 78:07-0003189			
Дата присвоения кадастрового номера: 13.01.2023			
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 3, строение 1, квартира 150			
Площадь, м2: 211.5			
Назначение: Жилое			
Наименование: данные отсутствуют			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 3			
Вид жилого помещения: Квартира			
Кадастровая стоимость, руб.: 56031242.02			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 78:07-0003189-891			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Менюков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"			
<p>ВЕДУЩИМ СПЕЦИАЛИСТОМ ПО ПОЛНОМУ НАИМЕНОВАНИЮ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ</p> <p>С 4 ФОНДА ЗАРШАДСКАЯ УЛ. 11-07-2023</p> <p>ЛЯХУНОВА С.А.</p> <p>МАРИЯ АНДРЕЕВНА 12:42</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Ссылка: 3094879465A6E1607A25C4D6A78</p> <p>ВЫДАНО: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с: 17.05.2022 по 16.08.2023</p>			
			инициалы, фамилия

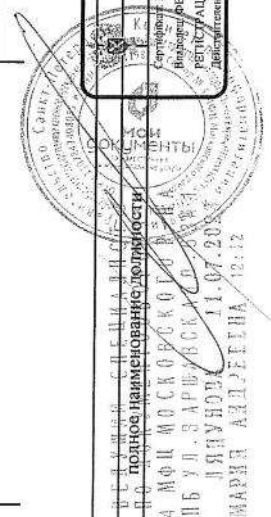
Раздел 1 Лист 1

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение	
Лист № 1 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
11.07.2023г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	78-07/0003189-949

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных пав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78-07-0003189-949-78/011/2023-1 11.07.2023 10:45:50
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:		11.07.2023 10:45:50
	номер государственной регистрации:		78-07-0003189-949-78/011/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	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



УСЛУЖИЕ С ПЕЧАТЯЮЩИМ ПОДРОБНО НАИМЕНОВАНИЕМ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
САМФИ МОСКОВСКОГО РАЙОНА ЦЕНТРАЛЬНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО РАЙОНА ГОРОДА МОСКВЫ	ИНН: 5050013893
СНБ УЛ. ЗАРЯВСКАЯ Д. 34	39848797483481807343584878
11.07.2023	11.07.2023
МАРИЯ АЛЕКСАНДРОВНА	17.05.2022 по 10.08.2023
	ДЕПАРТАМЕНТ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов: 3
Лист № 2 раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 78-07-0003189-949	
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
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, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022	данные отсутствуют
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

полное наименование должности
С/4 МОЩ. МОСКОВСКОГО РАЙОНА
С/4 УЛ. ЗАРШАВСКАЯ Д. 10/1-209
ЛЯНУНОВА
МАРИЯ АНДРЕЕВНА 12.12

ДОКУМЕНТЫ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 008497945САМЕ1678427СРД867478
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с: 17.05.2022 по: 10.08.2023

инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер: 78-07-0003189-949			
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	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	

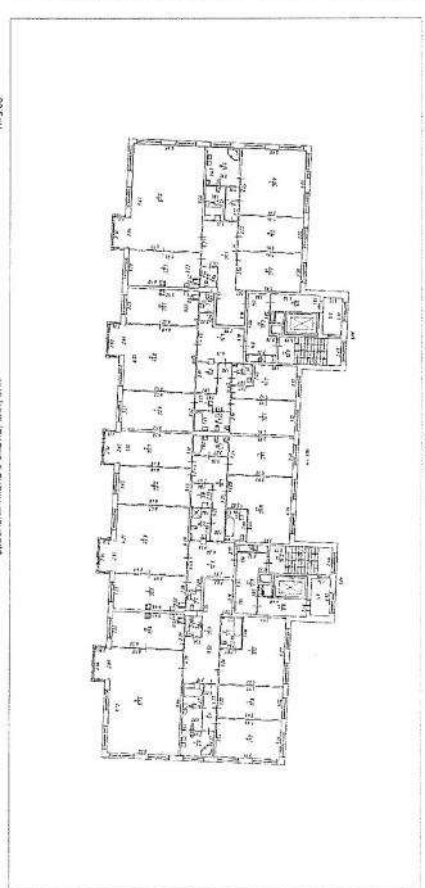
полное наименование должности:
 И.О. ФИО
 С.А. МОСКВИЦА
 С/Б УЛ. ЗАРЯВСКАЯ Д. 86 К. 4 Б. 10
 ПЯТНОЦА 11.07.2023г.
 МАРИЯ АНДРЕЕВНА 12:42

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 3094E794B5C4A6E16D7A42CFAD6FA28
 Федерация: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2023

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		
11.07.2023г.				
Кадастровый номер: 78:07:0003189:949				
		Номер этажа (этажей): 3		
<div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p style="text-align: center;">ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН План-этаж Борзничья площадь</p> <p style="text-align: center;">Фрагменты Плана 3 этаж, 5/К, 6/К</p> <p style="text-align: right;">h=3,00</p>  <p style="text-align: right; font-size: small;">Масштаб 1:200</p> <p style="font-size: x-small;"> Жилая комната Лоджия Коридор Ванная комната Санузел Кухня Гардеробная Балкон Терраса Лестничная клетка Подвал Помещение Открытый участок Земельный участок Дорога </p> </div>				
Масштаб 1:200				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"> ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ПО ПОКУПКЕ И ПРОДАЖЕ С.А. ПОДПИСАНА М.А. ВАСИЛЬЕВА МАРИЯ АНДРЕЕВНА </td> <td style="width: 50%; text-align: center;"> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 30048794В83АВЕ670437СГА06А78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дата выдачи: с 17.05.2022 по 10.08.2023 </td> </tr> </table>			ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ПО ПОКУПКЕ И ПРОДАЖЕ С.А. ПОДПИСАНА М.А. ВАСИЛЬЕВА МАРИЯ АНДРЕЕВНА	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 30048794В83АВЕ670437СГА06А78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дата выдачи: с 17.05.2022 по 10.08.2023
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ПО ПОКУПКЕ И ПРОДАЖЕ С.А. ПОДПИСАНА М.А. ВАСИЛЬЕВА МАРИЯ АНДРЕЕВНА	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 30048794В83АВЕ670437СГА06А78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дата выдачи: с 17.05.2022 по 10.08.2023			
		инициалы, фамилия		

6

ВЕДУЩЕЙ СПЕЦИАЛИСТУ/ПР
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ ВО
САФОН МОСКОВСКО
СВЯ УЛ. ВАРШАВСКАЯ
Д. 15, 3 К. ТИП
ЯВУНОВА
МАРИЯ АНДРЕЕВНА



В настоящем документе проведено
5/клд
лист

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:

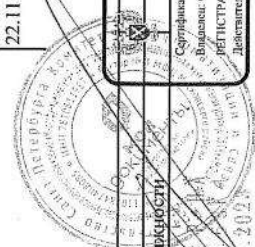
Раздел 1 Лист 1	
Помещение	
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
11.07.2023г.	
Кадастровый номер:	78-07:0003189:952
Номер кадастрового квартала:	78-07:0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург; внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1, квартира 153
Площадь, м ² :	155,6
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 5
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	41177372,57
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78-07:0003189:891
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"
Всё полное наименование, коллжность	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
С/4 ФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА ГОРОДА МОСКВЫ С/Б УЛ. БАРШАВСКАЯ Д.107 ЛАНУНОВА (1.07.2023) МАРИЯ АНДРЕЕВНА 1971г.	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Идентификатор: 309479794536160704347648684876 Вид документа: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дата выпуска документа: с 17.05.2022 по 10.08.2023

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: 3
11.07.2023г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	78:07:0003189:952

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:952-78/011/2023-1 11.07.2023 13:47:12
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:		11.07.2023 13:47:12
	номер государственной регистрации:		78:07:0003189:952-78/011/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	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

полное наименование должности:	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ФИО:	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
С/Ф:	3041879746345616074375764678
С/Ф:	Фирма: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
С/Ф:	Действителен с: 17.05.2022 по: 10.08.2023
полное наименование должности:	инициалы, фамилия



полное наименование должности:
ФИО:
С/Ф:
С/Ф:
С/Ф:
МАРИЯ АИДРЕЕВНА

Лист 3

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер: 78-07-0003189-952			
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			
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, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021			
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022			
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022			
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022			
данные отсутствуют			
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:			
данные отсутствуют			

полное наименование должности
С4 МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
СЛЕ УЛ. ВАРШАВСКАЯ 2-5
ЛАНУЧОВА 11.07.2023
МАРИЯ АНДРЕЕВНА 15:42

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3046797456167042374067418
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

Лист 4

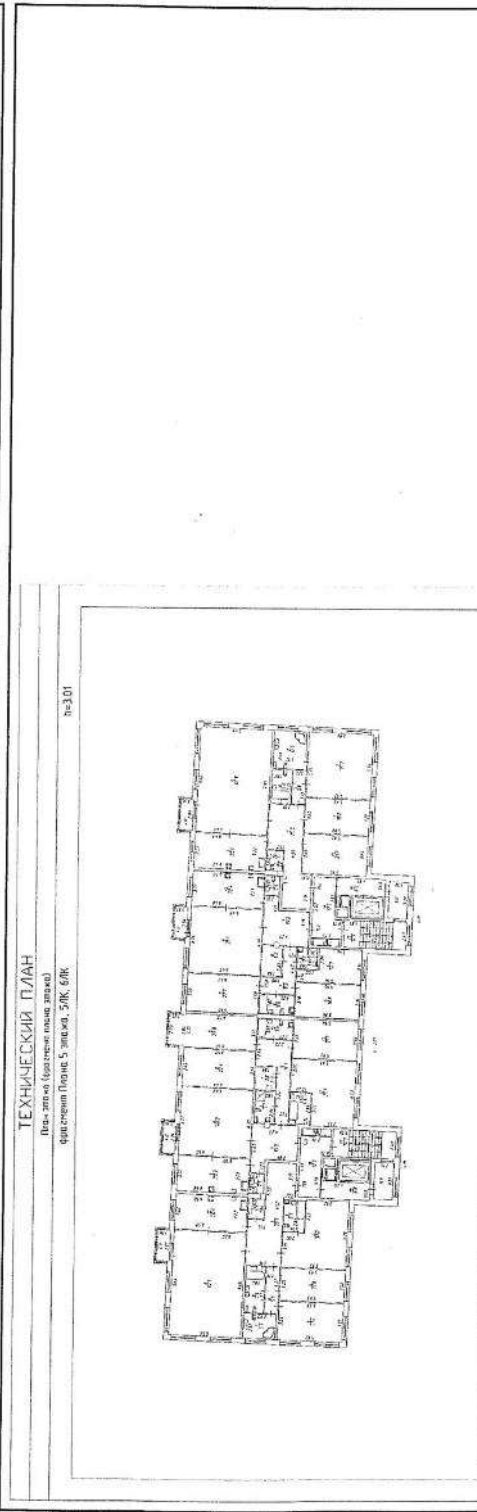
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:952	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют
11 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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ПОЛНОС НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ"
С/А ФН МОСКОВСКОГО РАЙОНА
С/Б УЛ. ЗАРШАВСКАЯ Д. 11 ОТ
ЛАНУНОВА
МАРИЯ АНДРЕЕВНА 1979

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094E794B3C8A8E1E07A347CFAD6A78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 5 Лист 5

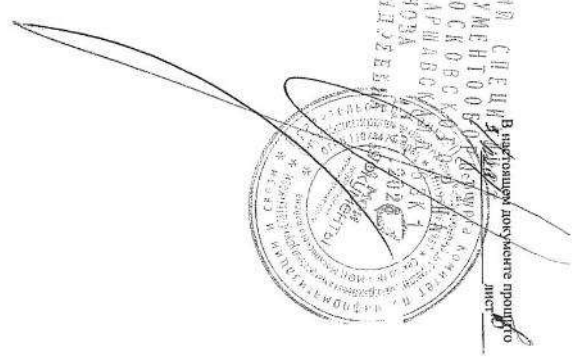
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
вид объекта недвижимости	Вид объекта недвижимости
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
11.07.2023г.	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер: 78:07:0003189-952	
Номер этажа (этажей): 5	
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН (План-этаж (картышевого типа)) Этажный План 5 этажа, 5/Ж, 6/Ж	
	
Масштаб 1:200	
Всего листов выписки: 5	
Инициалы, фамилия	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 804487944674567469424567467456
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2023 по 10.06.2023

ВЕДУШАЯ СЛУЖБА СРЕДСТВ ПРОЦЕССА
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
САМОУПРАВЛЕНЧЕСКАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ
СЛУЖБЫ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ
И ЧУЖИМИ СРЕДСТВАМИ
МАРИА АЛЕКСАНДРОВНА ИДИНОВА

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ В инвентаризационном процессе
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ
САМОИИНСКОГО
С/Б УЛ. ВАРШАВСКАЯ
МАРНА АНДРЕЕВНА



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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер: 78:07:0003189-955			
Номер кадастрового квартала: 78:07:0003189			
Дата присвоения кадастрового номера: 13.01.2023			
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 3, строение 1, квартира 156			
Площадь, м2: 206			
Назначение: Жилое			
Наименование: данные отсутствуют			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 6			
Вид жилого помещения: Квартира			
Кадастровая стоимость, руб.: 54574164.8			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 78:07:0003189-891			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"			
<p>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ: ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>С.М.Ф.Ц.МО.СКО.СКОГ. СПБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ, Д. 16, К. 1</p> <p>ИПЧУНОВА С.А.</p> <p>РАСЧЕТ АУДИТОРСКА</p> <p>С.М.Ф.Ц.МО.СКО.СКОГ. СПБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ, Д. 16, К. 1</p> <p>РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>			
инициалы, фамилия			

Лист 3

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер: 78-07-0003189-955			
<p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p>	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		
	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, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021		
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022		
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022		
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022		
	данные отсутствуют		
данные отсутствуют			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 094879748348610143252406478
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
17.05.2022 № 10.08.2023

инициалы, фамилия

Лист 4

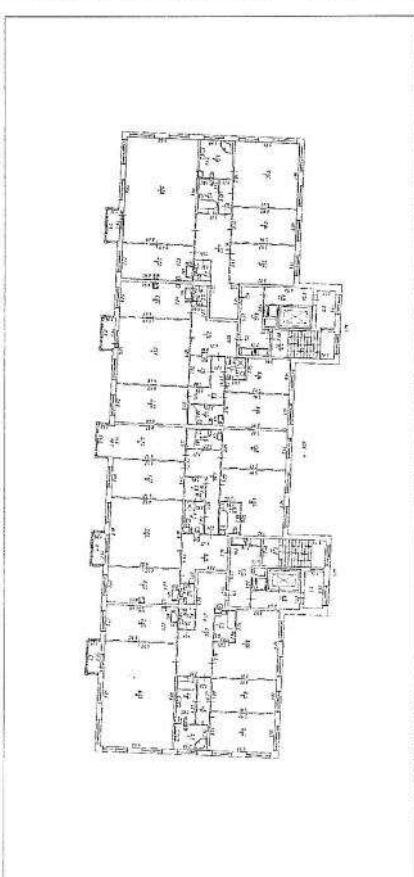
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер: 78-07-0003189-955			
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
11	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	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
Исполнительное наименование должности
С.А. МОЦ МУСАБОВА
С/Б УЛ. ЗАРШАВСКАЯ
ЛАНУЧОВА
МАРИЯ АНДРЕЕВНА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 304619746153461107425764267478
Выдано: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2023

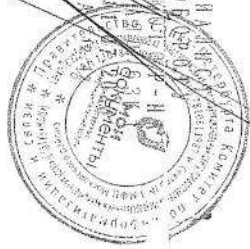
инициалы, фамилия

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 № I раздела 5	Всего листов выписки: 5
Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
11.07.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:955	Номер этажа (этажей): 6
<p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН План этажа (размещенный этаж) фрагмент Плана Б. этаж, 5/ж, 6/ж h=3.02</p>  <p>Масштаб 1:200</p> <p>Условные обозначения: - 5/ж - квартира для аренды - 6/ж - гараж, парковочное место - 6/ж - кабинет/бюро/офис/рабочее помещение - 6/ж - лестничная клетка - 6/ж - санузел - 6/ж - комната с ванной и туалетом - 6/ж - холл, вестибюль, вестибюль</p>	
Масштаб 1:200	
<p>В.Е. полное наименование должности С.А. МОСКОВСКОГО С.Б. ДЯЧУНОВА МАРИЯ АЛЕКСАНДРОВНА</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 780794834816078347CFAD06478 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дата выдачи: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> <p>инициалы, фамилия</p>	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ
САМОУЧЕТНОЙ
СЛУЖБЫ
МАРИЯ АНДРЕЕВНА
ЛЕВУНОВА

В документе документировано
02.01.24
лист 02



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 I Лист 1		
Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела I	Всего листов раздела I: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.		
Кадастровый номер:	78:07:0003189:1073	
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189	
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023	
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 3, строение 1, квартира 262	
Площадь, м2:	200.9	
Назначение:	Жилое	
Наименование:	данные отсутствуют	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4	
Вид жилого помещения:	Квартира	
Кадастровая стоимость, руб.	53223056.84	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003189:891	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"	
		инициалы, фамилия

С 4 МФН МОСКОВСКОГО РАЙОНА
С 5 УЛ. ВАРШАВСКАЯ ДЛ
ВЯЧУНОВА 6-07/2023
МАРИЯ АНДРЕЕВНА 1/23

Специалист
полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 308481974053A6E160A3E28AD86A78
Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 2 Лист 2

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: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1073			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:1073-78/011/2023-1 11.07.2023 12:03:13
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:		11.07.2023 12:03:13
	номер государственной регистрации:		78:07:0003189:1073-78/011/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	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

ВЕДУЩАЯ СЛУЖБА ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЙ ФИСКАЛЬНО-КАДАСТРОВОЙ СЛУЖБЫ
ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО НЕДВИЖИМОМУ ИМУЩЕСТВУ
ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
С/МФЦ МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
С/МФЦ ЯРОСЛАВСКАЯ ОБЛАСТЬ
С/МФЦ ЯНУШОВА
14.07.2023
МАРИЯ АНДРЕЕВНА
ДЕПОЗИТОВЫЕ С/17.05.2022 № 10.08.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: ЭММЕРТУЛВКСМВЕГ04037САДМКА78
Выдан: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Депозитовые с/17.05.2022 № 10.08.2023

Лист 3

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер: 78-07-0003189:1073			
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	
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, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022			
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	

СВЕДУЩАЯ СПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
ПО ДОКУМЕНТУ № 01/07-ИЗ
С/4 МФЦ МОСКОВСКОЙ ОБЛ.
С/Б УЛ. ЗАРШАВСКАЯ Д. 53
ЛЯГУНОВА И.О. 2023
МАРИЯ АНДРЕЕВНА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИКАТ ЦИФРОВОЙ ПОДПИСИ № 78-07-0003189:1073
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Администрация города Москвы
Адрес: Москва, ул. Садовая-Кавказская, д. 10/11
Идентификационный номер: 78-07-0003189:1073
Дата подписания: 17.05.2023 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 5	
11.07.2023г.	
Кадастровый номер: 78-07/0003189/1073	
Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;	
Сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	
Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют
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

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ОТДЕЛА НЕДВИЖИМОСТИ
ПО ДОКУМЕНТАЛЬНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ
САМОУПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ
С/А МОЩ. МОСКОВСКОГО РАЙОНА
С/БЕ УЛ. ЗАРШАСКОГО Д. 53 К1
ПЯТУНОВА
11.07.2023
МАРИН АНДРЕЕВНА 12:20

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3946797483САВЕ1607АА7СГАД8А78
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Добровольное с 17.05.2002, по 10.08.2023

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	Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 5
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
11.07.2023г.		
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1073		
Номер этажа (этажей): 4		

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН
 План этажа (общая часть здания)
 Фрагмент Планов 5, этаж, ЗПИФ, ТКБ
 №ЗП/207


Масштаб 1:200

ДЕПУТАТ СЕВЕРНОГО РАЙОНА
 ПО ДОКУМЕНТАЛЬНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ
 САМАРСКОГО РАЙОНА
 ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
 СВУЛ ВАРШАВСКИЙ
 ПИЗУНОВА
 МАРИЯ АНДРЕЕВНА УЗД

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 С/Сертификат: 3994E79483A8E1607A325FAD6A76
 Федерация: ФЕДЕРАЦИЯ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ
САМОИНСПЕКТОР
СДБ УП. ЗАРПЛАТОВАЯ
КАТЕГОРИЯ
МАРИЯ АНДРЕЕВНА
01.03.2024



В настоящем документе проделано
лицензия

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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер: 78-07-0003189:1099			
Номер кадастрового квартала: 78-07-0003189			
Дата присвоения кадастрового номера: 13.01.2023			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург; муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1, квартира 286			
Площадь, м2: 178,6			
Назначение: Жилое			
Наименование: данные отсутствуют			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 3			
Вид жилого помещения: Квартира			
Кадастровая стоимость, руб.: 4408232,89			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 78-07-0003189:891			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Меншков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"			
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 104187941834561024345678 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
Полное наименование должности МАРГА АИЩЕВЕНА		инициалы, фамилия	

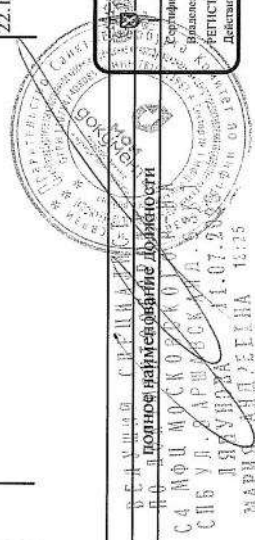
Раздел 2 Лист 2

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: 3
Всего листов выписки: 5	
11.07.2023г.	
Кадастровый номер:	78:07:0003189:1099

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных пав. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:1099-78/011/2023-1 11.07.2023 12:19:09 данные отсутствуют
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:		11.07.2023 12:19:09
	номер государственной регистрации:		78:07:0003189:1099-78/011/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723 данные отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	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



Помещение	
вид объекта недвижимости	
Документ подписан	
Электронной подписью	
инициалы, фамилия	

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего разделов: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1099	
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
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, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022	данные отсутствуют
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

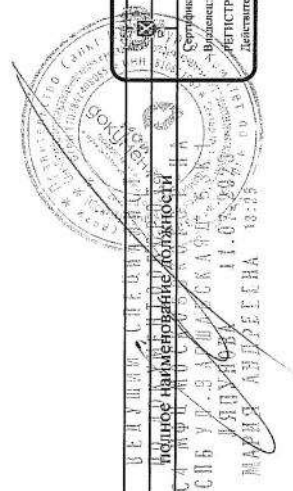
СВЕДЕНИЯ СПЕЦИАЛИСТА
ПО ДОКУМЕНТАЛЬНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ
СТРОИТЕЛЬСТВА НЕЖИЛИЩНОЙ И ПРОМЫШЛЕННОЙ ИМУЩЕСТВЕННОСТИ
С П/П ЗАРША АХМЕДОВИЧ
ЛЯТУНОВА А.О. 2003
МАРИЯ АНДРЕЕВНА
РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Департамент с 11.05.2022 по 10.08.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3040197483456160742576AD87A78
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Департамент с 11.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

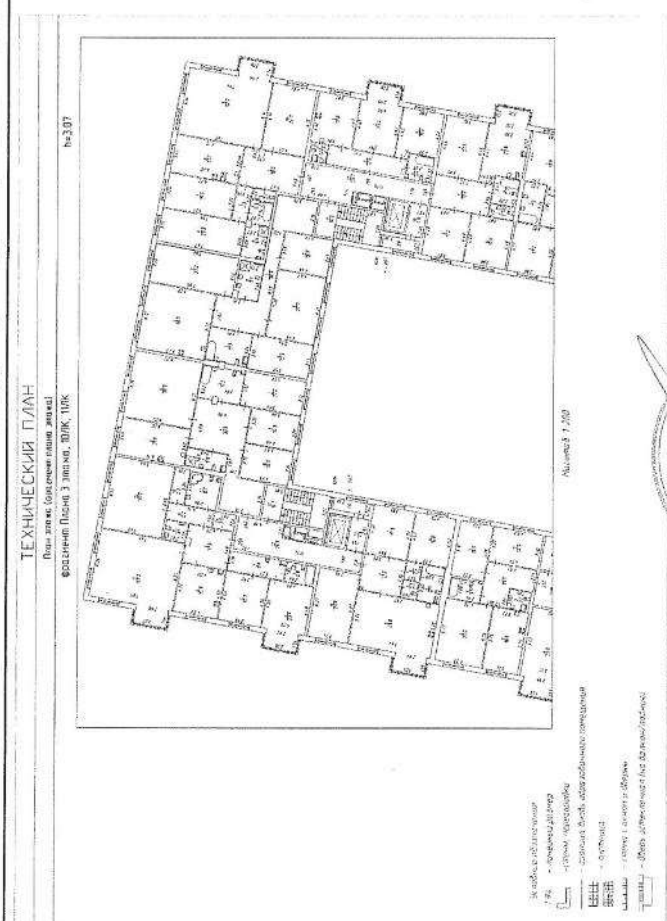
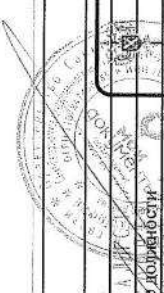
Лист 4

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.		
Кадастровый номер: 78:07-0003189:1099		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопризнания 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


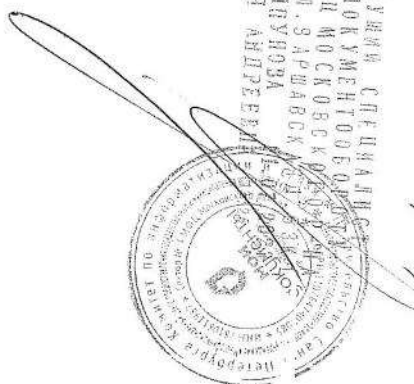


инициалы, фамилия

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
11.07.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1099	Номер этажа (этажей): 3
	
Масштаб 1:200	
	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
САМОУЧ. МУЖОВ	Сертификат: 3904879483.АВЕ1801.АЗС.СФ.04.18
СБ УЛ. САРНАС	Центральный федеральный орган исполнительной власти в сфере метрологии
ДАТУНОВ	РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
МАРИЯ АЛЕКСАНДРОВНА	Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023
	инициалы, фамилия

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТОБОРОД
СА МОСКОВСКОЕ
СПБ УЛ. ЗАДАВСК
МАРИЯ АНДРЕЕВНА



В настоящем документе проведено
лист 6

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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер:	78-07-0003189:1109		
Номер кадастрового квартала:	78-07-0003189		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципального округа Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1, квартира 295		
Площадь, м2:	173		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 5		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	42700036.62		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78-07-0003189:891		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Степень защиты информации: ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Идентификатор: 394879483A6E1607A3E75A06A78

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с: 17.05.2022 по: 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

МАРИЯ АЛЕКСЕЕВНА

СА ФОН МОСКОВСКОГО Р-НА
С/Б УП. САРШАВСКАЯ Д/С/К/Т
ИЗУЧЕНА 11.07.2024

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: 3
11.07.2023г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	78:07:0003189:1109

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:1109-78/011/2023-1 11.07.2023 13:57:21
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:		11.07.2023 13:57:21
	номер государственной регистрации:		78:07:0003189:1109-78/011/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	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

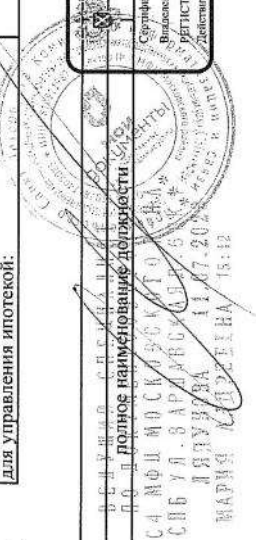
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 304049746154561607437CFAD6E478
 Федеральное государственное учреждение
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
 МАРИЯ АНДРЕЕВНА
 С4-МФН МОСКОВСКОГО
 СВБ УЛ. ЗАРЯВСКАЯ, 65
 ЛЯТУНОВА 11020

инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер: 78-07-0003189:1109			
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018	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	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019	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, № 3414-5, 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, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022		
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		

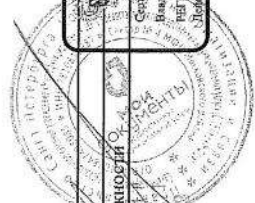


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 30948797485A8E160A347C8AD8A7A
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер: 78:07-0003189:1109			
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	данные отсутствуют	
6	Заявления в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
11	Правопризнания 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	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094879746534861607437CFAD6FA78
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

МАРИЯ АНДРЕЕВНА
СЧЕТОВА
СЧЕТОВА
СЧЕТОВА
полное наименование должности
МАРИЯ АНДРЕЕВНА СЧЕТОВА


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	Всего листов выписки: 5
Лист № 1 раздела 5	Всего разделов: 3
11.07.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1109	Номер этажа (этажей): 5
<p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН План этажа (карты) 5-го этажа</p> <p>Масштаб 1:200</p>	
<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С.А.МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА СНБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ Д. 110/20/2 МАРИЯ АНДРЕЕВНА</p> <p>Федеральное казначейство Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
инициалы, фамилия	

ВЕЛИКИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
САМОИСКОВАЯ КОМПАНИЯ
СВ. УЛ. САРШАВ КВАРТАЛ №1
МАРИА АЛЕКСЕВНА
ИЗДАНИЕ 2024

В настоящем документе подписано
М.А.
лицо



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:

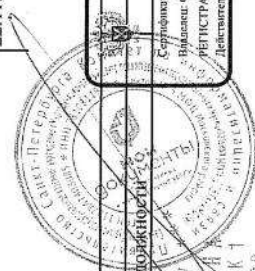
Помещение		Всего листов выписки: 5	
вид объекта недвижимости		Всего разделов: 3	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1		
Кадастровый номер:	78:07:0003189:1119		
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург; муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1, квартира 303		
Площадь, м2:	172.8		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 7		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:	42650672.41		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003189:891		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"		
Полное наименование документа		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
Инициалы, фамилия		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 39419291403САВЕ1607АЛТСГАД867478			
Федеральное казначейство Российской Федерации			
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии			
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023			
Полное наименование документа		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
Инициалы, фамилия		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 39419291403САВЕ1607АЛТСГАД867478			
Федеральное казначейство Российской Федерации			
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии			
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023			

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение	
Лист № 1 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
11.07.2023г.	
Кадастровый номер:	78:07:0003189:1119

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:1119-78/011/2023-1 11.07.2023 11:41:13
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:		11.07.2023 11:41:13
	номер государственной регистрации:		78:07:0003189:1119-78/011/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	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



полное наименование должности:	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
СЛУЖЕБНОЕ ПОДПИСАНИЕ:	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Инициалы, фамилия:	

СЛУЖЕБНОЕ ПОДПИСАНИЕ
ПО ДОКУМЕНТУ ОБ ОБОРПЛУ
СА МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
СЛУЖЕБНОЕ ПОДПИСАНИЕ
11.07.2023
МАРИЯ АНДРЕЕВНА 12:18

Лист 3

Помещение		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер: 78-07-0003189:1119			
<p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p>	<p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022</p>		
	<p>данные отсутствуют</p>		
	<p>данные отсутствуют</p>		
	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Средств: 3048794561697432508478 Идентификационный номер государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 17.05.2022 по 18.08.2023</p>		
	<p>ВЕДУЩЕЕ ИЛИ ИНЫЕ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ДОЛЖНОСТИ С 4 ФЦ МОСКОВСКОГО ГОРОДА С ПБ УЛ. ЗАРШАВСКАЯ Д. 33 ЛЯТУНОВА МАРИЯ АЛЕКСЕЕВНА</p>		
	<p>ИНЦИНАЛЫ, ФАМИЛИЯ</p>		

Лист 4

Помещение		Вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер: 78:07-0003189:1119			
6	Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной; сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	данные отсутствуют	
7	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
10	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
	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	

ВЕДУЩАЯ ПОЛНОМОЩЕННАЯ ДОЛЖНОСТНАЯ ЛИЦА
ПО ДОКУМЕНТАЛЬНОМУ
САМОМУСКОМУ
СВЯЗЬ ЗАРУБАЖИКА
ЛЮДИНОВА
МАРИЯ АНДРЕЕВНА 12.12

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
С Сертификатом: 309419748348E1E07A3475FAD6A78
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Доступно с: 17.05.2022 по 10.05.2023

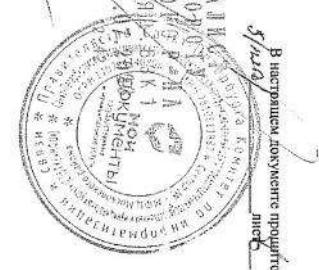
Раздел 5 Лист 5

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	Всего листов выписки: 5
Лист № 1 раздела 5	Всего разделов: 3
11.07.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1119	Номер этажа (этажей): 7
Масштаб 1:200	
<p>полное наименование должности БЕДУНОВА НАТАЛЬЯ АЛЕКСАНДРОВНА ПО ДОКУМЕНТАЦИИ С 4 МОЩ. МОСКОВСКОЙ С ПЬ УЛ. ЗАРЯВСКАЯ, 53А ПЯНУНОВА МАРЕНА АЛЕКСАНДРОВНА</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094E794E5CA5E1E04347CFA06FA78 Федерация: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
инициалы, фамилия	

ВЕДУЩЕЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТОБОРОТКЕ
САМОИ МОСКОВСКОГО
СНБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ ДМ
ЯКУНОВА 11
МАРИЯ АНДРЕЕВНА

В настоящем документе проделано
5/10/2024
лицо



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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер:	78:07:0003189:1122		
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023		
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 3, строение 1, квартира 306		
Площадь, м2:	173.2		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 8		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.	42749400.82		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003189:891		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Мейков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"		
В СЛУЖБЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПО Д.У. ПОИЩЕВОМУ НАИМЕНОВАНИЮ ДОЛЖНОСТИ С.А. ФИЛ. МОСКОВСКОГО РАЙОНА СПБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ Д. 58 ЛИНУНОВА 11.07.2023 МАРНЯ АНДРЕЕВНА 12:12		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 39487948546E187A32CE4BFA78 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Санкт-Петербург Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
		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: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1122			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:1122-78/011/2023-1 11.07.2023 11:43:59
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:	11.07.2023 11:43:59
		номер государственной регистрации:	78:07:0003189:1122-78/011/2023-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	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

ВЕДУЩАЯ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТАЛЬНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ
САМЦЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
С/Б УЛ. ЗАРШАВСКАЯ Д. 30/2
ЛЯУНОВА
МАРИЯ АНДРЕЕВНА 12:14

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
№ 00487948XAMENF004L7C6AD6A78
№ 00487948XAMENF004L7C6AD6A78
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Департамент с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 3

Помещение	
Лист № 2 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Лист № 2 раздела 2	Всего листов: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего разделов: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.	78-07:0003189:1122
Кадастровый номер:	78-07:0003189:1122
	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
	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, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022
	данные отсутствуют
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

БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ
 ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЛИ
 ПО БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ
 ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
 САМОСКОВОДСКОГО Р-НА
 С/Б УЛ. ЗАРНАВСКАЯ Д. 50А
 ЛЯТУНОВА 16.07.2023
 МАРИЯ АНДРЕЕВНА 12:18

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 3040F974B5CABE160A35CFAD6E478
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Дата подписания: 17.05.2022, до 10.08.2023

инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер: 78-07-0003189-11.22			
6	Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной; сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	данные отсутствуют	
7	Заявленные в судебном порядке права требования; сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
11	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	

БЕЛУШИЦА СЛЕНЦИАЛИСТ
 ПО ДОКУМЕНТАМ ПОДПИСАНИЕ/ДОЛЖНОСТИ
 С4 МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
 СЛБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ Д. 54
 ЛЯГУНОВА
 МАРНА АНДРЕЕВНА 18.12

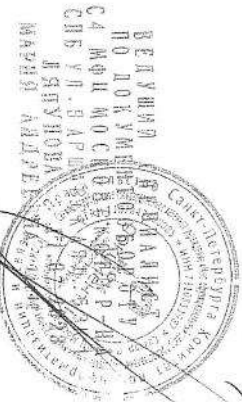
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 30448794B3CA8E1E07A347CFA0BFA78
 Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
 Деловые центры, с 17.05.2022 по 10.08.2023

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			
Лист № 1 раздела 5	Вид объекта недвижимости	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер: 78-07/0003189/1122		Номер этажа (этажей): 8	
<p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН План этажа (подземный этаж) Формат: А4 (плоский формат) №: 309/3.10</p>			
Масштаб 1:200			
<p>Всего листов выписки: 5</p> <p>Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Служба: ЗОНА УРАЛЬСКОЕ И ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ Региональная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Деятельность с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> <p>С 4 МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА С 5 УЛ. ВАРШАВСКАЯ Д. 33К ЛЯПУНОВА С. И. О. 2028 МАРИЯ АДРЕЕВНА 12772</p>			
			инициалы, фамилия



В документе доумента прѣдѣлѣно
лист 2

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		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.		
Кадастровый номер:	78:07-0003189:899	
Номер кадастрового квартала:	78:07-0003189	
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023	
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 3, строение 1, квартира 105	
Площадь, м2:	120.7	
Назначение:	Жилые	
Наименование:	данные отсутствуют	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3	
Вид жилого помещения:	Квартира	
Кадастровая стоимость, руб:	32569794.64	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07-0003189:891	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"	
<p>полное наименование органа регистрации прав</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>С ПБ УЛ. ВАШКАРОВА, Д. 63 К. 1</p> <p>ЛОБАНОВА</p> <p>15.04</p>		

Раздел 1 Лист 1

Раздел 2 Лист 2

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

Поименно	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
29.05.2023г.	Всего листов выписки: 5
Катастровый номер: 78:07:0003189:899	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:899-78/011/2023-1 29.05.2023 13:52:43
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:	29.05.2023 13:52:43
		номер государственной регистрации:	78:07:0003189:899-78/011/2023-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		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

полное наименование документа: ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

№ документа: 309497945САМЕИВТЗТСДБГАЯ

Сфера: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Специальный код документа: 17.05.2022 по 10.08.2023

15.07

ЛОБАНОВА

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
29.05.2023г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 78:07:0003189:899	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018	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	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019	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, № 3414-5, 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, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022
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

полное наименование: **ТКБ Инвестмент Партнерс (АО)**
 Документ подписан Электронной подписью
 Сертификат: 3094B704745C46E189425F3A067A78
 Выдан: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023
 Д.У. ЗПИФН "Нева Хаус"
 15.07

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 5	
29.05.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:899	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11 Правовитязания 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: _____

инициалы, фамилия: _____

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 89487946САМЕИР/АЗСТ/АДБАТК
Владельца: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ГАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

15.08.24

ЛОБАНОВА

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 выписки: 5
Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
29.05.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:899	
Номер этажа (этажей): 3	
Масштаб 1:200	
<p>полное наименование должности: ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>С 4 МФЦ СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ ЛОБАНОВ</p> <p>СПБ УЛ. ВЕРХНЕВАЛЕНТИНОВСКАЯ</p> <p>Д. 63 ЛОБАНОВ</p> <p>15.07</p>	
инициалы, фамилия	

В настоящем документе прошито:
3 листа листы: 1, 2, 3
СПЕЦИФИКАЦИЯ
ПО РАБОТАМ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ
САМОСТОЯТЕЛЬНОГО Р-НА
СПЕЦИАЛИСТ
Д.У. ЗПИФН "Нева Хаус"
03.01.2023
документ



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: 1	Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.		
Кадастровый номер: 78:07:0003189:990		
Номер кадастрового квартала: 78:07:0003189		
Дата присвоения кадастрового номера: 13.01.2023		
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 3, строение 1, квартира 188		
Площадь, м2: 153.9		
Назначение: Жилое		
Наименование: данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 6		
Вид жилого помещения: Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.: 40727504.07		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 78:07:0003189:891		
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки: данные отсутствуют		
Получатель выписки: Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя),
Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТАЛЬНЫМ РАБОТАМ
САМОИ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
ОТДЕЛ НАИМЕНОВАНИЕ/ДЛЯ ЦЕЛИ: Д.У. ЗПИФН "НЕВА ХАУС"
полное наименование/для цели, кадастра и картографии
Д. 63 К. 1 24.05.2024
ЛОБАНОВА О.С.

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: 3
Лист № 1 раздела 2	Всего разделов: 3
29.05.2023г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	78:07-0003189:990

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:990-78/011/2023-1 29.05.2023 13:45:40
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:	29.05.2023 13:45:40
		номер государственной регистрации:	78:07:0003189:990-78/011/2023-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Специальный агент по регистрации: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Срок действия: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.	78:07-0003189:990
Кадастровый номер:	78:07-0003189:990
	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
	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, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022
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

полное наименование: **ТКБ Инвестмент Партнерс (АО)**

СБС УЧ Д.У. ЗПИФН "Нева Хаус"

ЛОБАНОВА *15.02*

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Идентификатор: 204870745346104325743645438

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 12.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.	
Кадастровый номер:	78:07:0003189:990
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	
6 Завлечения в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют
11 Правовые ограничения 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 объекта недвижимости: _____

СЛБ УПВ _____

Д. 63 _____

ЛОБАНОВА _____

15:30

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Идентификатор: 3694579185САМЕВРОА/СТ/СД/Б/Б/А/Т/Р

Издатель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия _____

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 5 Лист 5
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
29.05.2023г.			
Кадастровый номер: 78:07:0003189:990			
Номер этажа (этажей): 6			
Масштаб 1:200			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности лица, подписавшего документ

С П Б У Я В А

Д. 83 К

ЛОБАНОВА

15.30

инициалы, фамилия

В настоящем документе прошито
31/12/2023 лист 06
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ
И МЕТРОЛОГИИ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ
СПЕЦИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ
ЛОКАЛИЗАЦИИ
2023

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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.			
Кадастровый номер:	78:07-0003189:1032		
Номер кадастрового квартала:	78:07-0003189		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023		
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 3, строение 1, квартира 225		
Площадь, м2:	51,7		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	14488389,93		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07-0003189:891		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Мельков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"		
полное наименование документа	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование документа	С.П.Б. УЛ. ВАРШАВСКАЯ, Д. 63 К. 1, 2 (Федеральное казначейство) ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Идентификатор: с 17.05.2022 по 10.06.2023		
полное наименование документа	ЛОБАНОВА О.С.		
полное наименование документа	19.03		

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение		
Лист № 1 раздела 2	Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.	Всего листов раздела 2: 3	
Кадастровый номер:	78:07:0003189:1032	

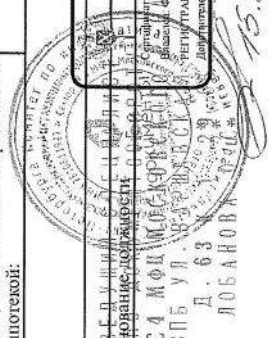
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:1032-78/01/1/2023-1 29.05.2023 13:34:35
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:	29.05.2023 13:34:35
		номер государственной регистрации:	78:07:0003189:1032-78/01/1/2023-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		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

полное наименование должника	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
СЧ МФЦ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СПБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ 20	СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ	
Д. 63 К. 1	№ 794003489723	
ДОБАНОВА О.А.	срок действия с 17.05.2022 по 10.08.2023	

15.03

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 5	
29.05.2023г.	78:07-0003189:1032
Кадастровый номер:	
	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
	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, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022
	данные отсутствуют
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



полное наименование документа: _____

инициалы, фамилия _____

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 5	Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07-0003189:1032	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	
6 Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют
8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица;	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют
11 Правопризнания 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 объекта недвижимости: ПОДЪЕЗД № 10 ДОКУМЕНТАЛЬНЫЕ ПОДПИСЬЮ ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

С.А. ИФН МУЗЕЙСКО-ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

СПБ, УЛ. В. В. КИРОВА, Д. 63 К

ЛОБАНОВА

15.03

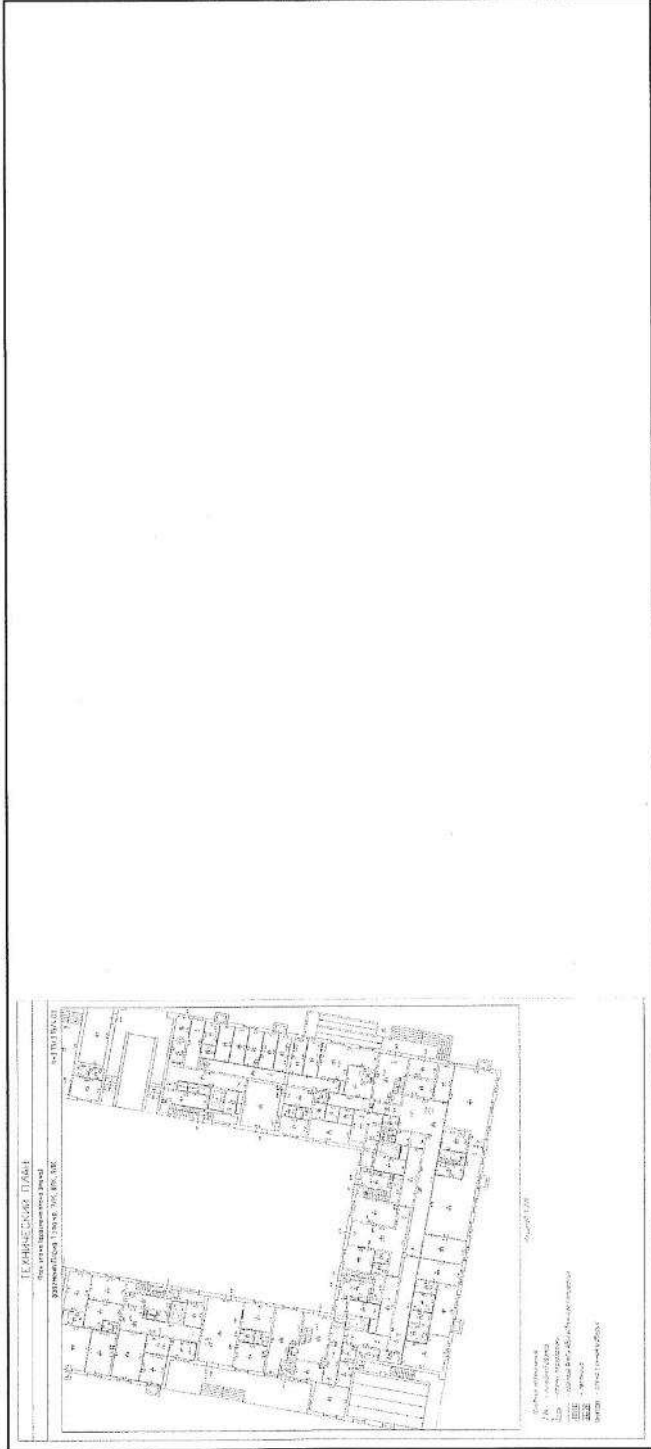
инициалы, фамилия

Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: ЭИИЧ7974ВСАКЕН107А12С7АДКЕА7К
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И САРГОТРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

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	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
29.05.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1032	
Номер этажа (этажей): 1	



полное наименование государственного органа
ВЕДУЩИЙ
С.А. М. Ф. Ц. М. П. О.
СПБ.УЛ.
Д. 63
ЛОБАНОВ

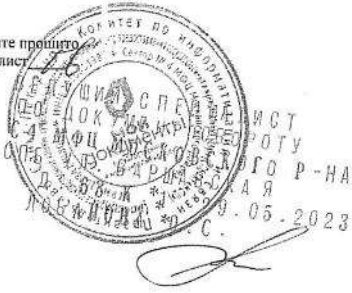
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Электронный идентификатор: 3004379743456104748756486748
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Идентификатор: с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

15.33

В настоящем документе прописано

3 (три) листа



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:

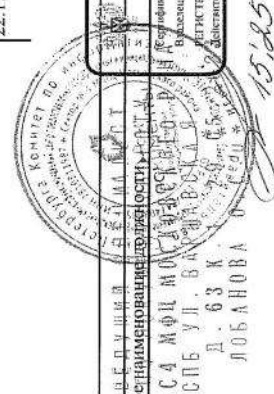
Раздел 1 Лист 1	
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела: 3
Всего листов выписки: 5	
29.05.2023г.	
Кадастровый номер:	78:07-0003189:1198
Номер кадастрового квартала:	78:07-0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1, квартира 53
Площадь, м2:	179,3
Назначение:	Жилые
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	44255007,6
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07-0003189:891
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"
<p>полное наименование должника</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>С 4 Ю Ф Ц М В С Ч В Р Е К А Д Р</p> <p>СПБ У Л . В А Р Ш А В С К А Я</p> <p>ОБЛАСТНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА</p> <p>Д . 63 К . 4</p> <p>ЛОБАНОВА</p> <p>15.05</p>	
<p>инициалы, фамилия</p>	

Раздел 2 Лист 2

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

Поименное	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
29.05.2023г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 78:07-0003189:1198	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07-0003189:1198-78/011/2023-1 29.05.2023 13:53:05
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:		29.05.2023 13:53:05
	номер государственной регистрации:		78:07-0003189:1198-78/011/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	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

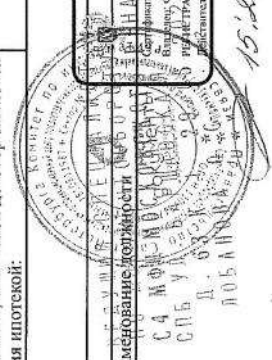


полное наименование организации:	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
инициалы, фамилия:	

С.А. МОЦКОВА
СПБ УЛ. ВАН ДЕР БУМ
Д. 63 К
ЛОБАНОВА

15.185

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.			
Кадастровый номер: 78:07-0003189:1198			
<p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022</p>			
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	



полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 5	Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1198	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	
6 Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
7 Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют
8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют
11 Правовыяснения 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

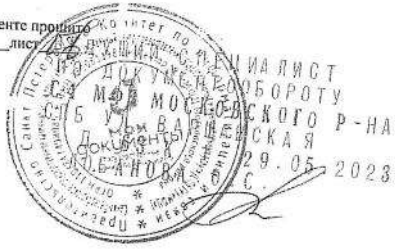
полное наименование объекта недвижимости	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
САМОЕЛОВА АРШАВУ	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
С.П.Б.	Сертификат: ЭИ04079706САМЕГ07АУКСГА06АУК	
НОБЯНЧУ И.И.И.И.	Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии	
	Республика Беларусь, с 17.05.2022, № 10.08.2023	
	15.25	

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
29.05.2023г.		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1198		
Номер этажа (этажей): 3		
полное наименование должности		инициалы, фамилия
<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Исполнитель: ДИРЕКТОР ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СЧМ У ПИИ» Д.У. ЗПИФН «НЕВА ХАУС»</p> <p>Исполнитель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Д. ОБАНОСА</p> <p>15.05</p>		
Масштаб 1:200		

В настоящем документе проиндексировано 5 (пять) листов



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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.	Кадастровый номер:	78:07:0003189:1230	
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023		
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 3, строение 1, квартира 82		
Площадь, м2:	157,4		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:	41653707,05		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003189:891		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
С 4 МОФ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
полное наименование должности
Д. 63 К 1 29.05.2023
ЛОБАНОВА О.А.
инициалы, фамилия

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

Раздел 2 Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.			
Кадастровый номер: 78:07-0003189:1230			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паясового инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 78:07-0003189:1230-78/011/2023-1 29.05.2023 13:54:12
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:	29.05.2023 13:54:12
		номер государственной регистрации:	78:07-0003189:1230-78/011/2023-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		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

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТАЛЬНОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ
С.М. МАСЛОВ

полное наименование должности: _____

Д.БЗ К.11
ЛОБАНОВА О.С.


15.03

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
309479781536МЕГАОЛТАСРДБФАН
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Официальный сайт: www.rosreestr.ru
Средства связи: 8(800)3023707
С/Д: 8(800)3023707
С/Т: 8(495)7070000
С/Ф: 8(495)7070000
С/А: 8(495)7070000
С/В: 8(495)7070000
С/Э: 8(495)7070000
С/Д: 8(495)7070000
С/Т: 8(495)7070000
С/Ф: 8(495)7070000
С/А: 8(495)7070000
С/В: 8(495)7070000
С/Э: 8(495)7070000

инициалы, фамилия

Лист 3

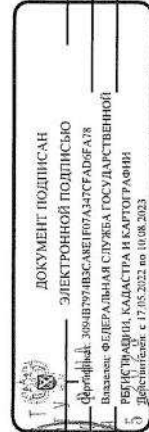
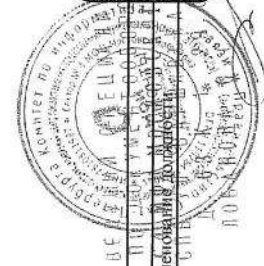
Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.			
Катастровый номер: 78:07:0003189:1230			
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018			
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018			
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, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021			
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022			
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022			
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022			
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	

полное наименование должника:

 ДОБАТОВА О.А.
 Д. 63 К. 1
 15.12.23

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 ЗАКОННОУПРАВЛЯЕМЫМ ЛИЦОМ
 КАМЧАТКА ОБЛАСТНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 5	
29.05.2023г.	
Кадастровый номер:	78:07:0003189:1230
Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
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 документа

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Фирма: ЗАО «ТКБ ИНВЕСТИМЕНТ ПАРТНЕРС»
Волеизъявление: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.03.2023 по 10.08.2023

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)

Раздел 5 Лист 5

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего листов выписки: 5	Всего разделов: 3
29.05.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1230	
Номер этажа (этажей): 4	
Масштаб 1:200	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 ЗОИЧАНСКОЙ АЛЕКСАНДРЫ АЛЕКСАНДРОВНЫ
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 17.05.2023 № 10/08.2023

ПОДПИСАТЕЛЬ
 ПОД ПОКРЫТИЕМ
 ПОСМОТРЕТЬ ДОКУМЕНТ
 С П/С УЛ. ВАШУКОВСКОГО
 Д. 63 К. 1
 ЛОБАЧОВА О.А.

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

В настоящем документе прошито
Итого лист 46

Специалист
Ю. В. Воробьев
С. 4 МОЩ. МОСК. ОБЩ. ОРТУ
УЛ. САРМАТСКАЯ Р-НА
630000
Владимирская обл.
05.05.2023



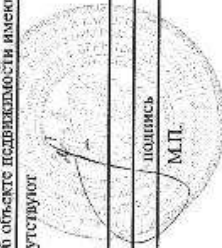
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
наименование органа регистрации прав

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
04.05.2022г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 78:07:0003189:606	

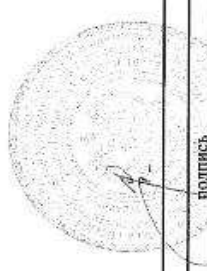
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, 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 жилью помещением наемного дома социального использования или взаимного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус залога об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют



полное наименование должности	подпись
	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.			
Кадастровый номер: 78:07:0003189:006			
Получатель выписки: Лаурина Анастасия Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", 7825489723			

	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

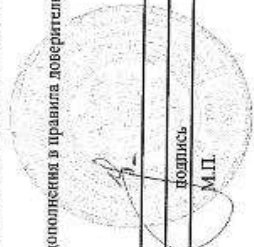
Раздел 2 Лист 3

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

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

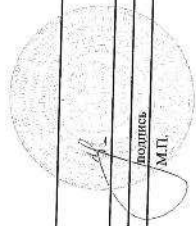
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78-07:0003189-606-78/011/2022-1 04.05.2022 15:40:48
4	Сведения об осуществлении 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 15:40:48
	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
	М.П.
	Инициалы, фамилия



Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:606	
<p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без специального в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управлении залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>6 Заявленные в судебном порядке права требования;</p> <p>7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;</p> <p>8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;</p> <p>9 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;</p> <p>10 ПравотранSACTION и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявителем о прощении государственной регистрации права (переохла, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости;</p>	<p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдане 12.12.2019</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдане 21.01.2021</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдане 09.06.2021</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления №7, зарегистрированные, № 3414-7, выдане 29.12.2021</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p>
полное наименование должности	
подпись _____	
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 (планы этажа)

Помещение	
Лист № 1 раздела 5	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
04.05.2022г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189/606	
№ этаж (этажей): 7	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>ТКБ ИВЕСТМЕНТ ПАРТНЕРС Полное наименование</p> <p>Местоположение: 7 этаж кв. 6/10</p> <p style="text-align: right;">Этаж: 7.00</p> </div>	
Масштаб 1:200	
полное наименование должности	
подпись	инициала, фамилия

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
адрес: национальное учреждение государственной 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:

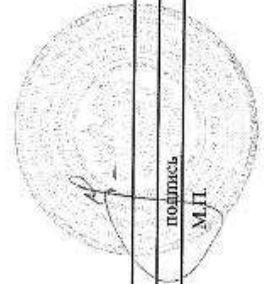
Раздел 1 Лист 1	
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
04.05.2022г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	78:07:0003189:632
Всего листов выписки: 5	

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 муниципального округа 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 жилищным помещениям жилого дома социального использования или жилого 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
	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.	
Кадастровый 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	



полное наименование должности	подпись	М.П.
		инициала, фамилия

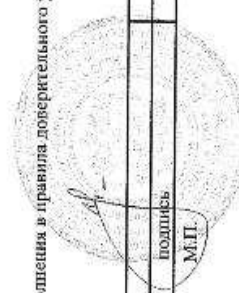
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2 Лист 3

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

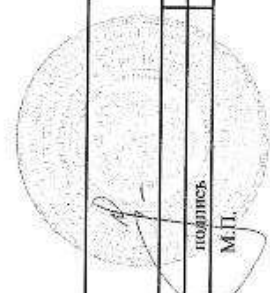
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паяного инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 78:07:0003189-632-78/011/2022-1 04.05.2022 14:53:14
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Отражение 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
	М.П.
	инициалы, фамилия



Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Лист № 2 раздела 2	Всего разделов: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 78:07:0003189:632	
04.05.2022г.	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 управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
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:



полное наименование должности: С.С. ШИШОВА инициалы, фамилия

подпись: [подпись] М.П.

Раздел 5 Лист 5

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего листов выписки: 5	
04.05.2022г.	
Кадастровый номер: 78:07:00603189:632	Номер этажа (этажей): 8
Масштаб 1:200	
полное наименование должности подпись М.П. Кутыпов С.В. инициалы, фамилия	

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

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

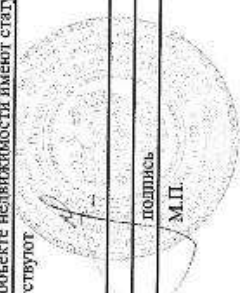
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

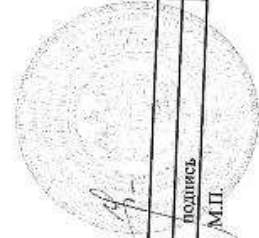
Помещение		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер: 78:07:0003189-633			

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 муниципального округа округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1, квартира 130
Площадь, м ² :	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	М.П.
		Катяков С. В.
		инициалы, фамилия



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



полное наименование должности	Куриков С.В.
подпись	Инициалы, фамилия
М.П.	

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

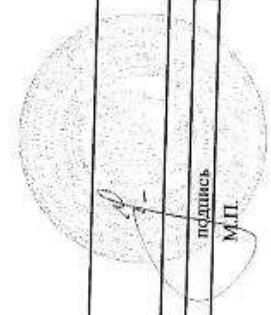
Раздел 2 Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
04.05.2022г.	Всего листов выписки: 5
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: 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 С.В.
		МП.

Помещение		Лист 4
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 3
04.05.2022г.		
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 управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют	
6 Заявления 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 возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
10 Правовитязия 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

схематика 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	
Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер: 78:07:0003189/633	
Номер этажа (этажей): 9	
Масштаб 1:200	
ПОДПИСЬ ПОДПИСАВШЕГО ДОЛЖНОСТИ	
инициалы, фамилия	М.П.

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

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

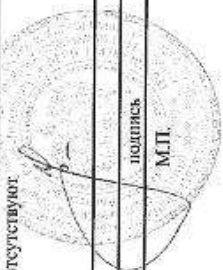
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1	
Поименные вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
04.05.2024г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 78:07:0003189:680	

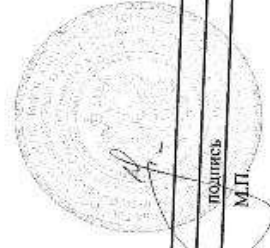
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципального округа Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1, квартира 173
Площадь, м2:	121.6
Назначение:	Житое
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
-------------------------------	---------	-------------------



Лист 2

Помещение		Лист № 2 раздела 1	
вид объекта недвижимости	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов раздела 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер:	78:07:0003189:680		
Получатель выписки:	Ляуткина 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 ПОЛНОМОЩНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		КУЛИКОВ С.Е.
	М.П.	

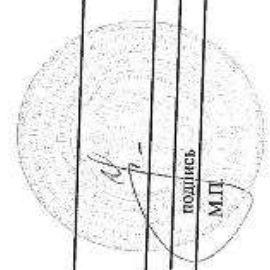
Раздел 2 Лист 3

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 паевых инвестиционных фондов "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: 782549723, 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.	
		инициалы, фамилия	

Лист 4

Помещение	
Лист № 2 раздела 2	Вид объекта недвижимости
04.05.2027г.	Всего листов раздела 2: 2
Кадастровый номер:	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 5
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 таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о взыскании в отпущении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9 Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10 Правотриазания 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

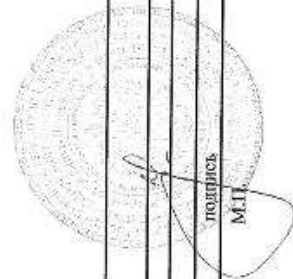


полное наименование должности	подпись
	М.П.
	инициала, фамилия

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 (планы этажа)

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего листов выписки: 5	Всего разделов: 3
04.05.2022г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189-680	
Номер этажа (этажей): 2	
Масштаб 1:200	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ
	ИНЦИДАЛЫ, ФАМИЛИЯ



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

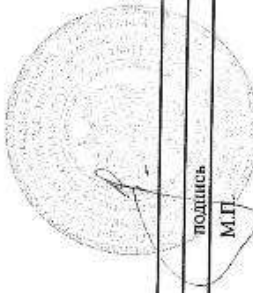
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1. Лист 1	
Помещение	
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости
04.05.2022г.	Всего листов раздела 1: 2
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 3
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 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 отпеснении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома создаваемого использованием или нежилого 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
	М.П.
	Куликов С.В. инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
выд объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2024г.			
Календарный 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.

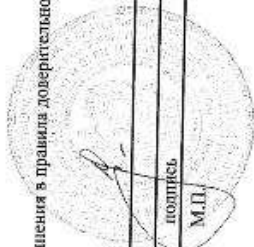
Раздел 2 Лист 3

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

Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		78:07:0003189:682					

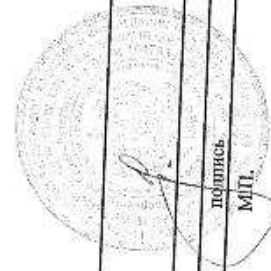
Помещение		вид объекта недвижимости	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Зарятого паявого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:682-78:011/2022-1 (04.05.2022 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 права 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
	М.П.
	инициалы, фамилия



Лист 4

Помещение		Лист 4	
Лист № 2 раздела 2	Вид объекта недвижимости	Лист № 2 раздела 2	Вид объекта недвижимости
04.05.2022г.	78.07.0003189-682	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов раздела 3
Кадастровый номер:	78.07.0003189-682	Всего листов выписки: 5	
6	Заволенные в судебном порядке права требования;	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	Изменения и дополнения в правила доверительного управления №7, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021	
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.	данные отсутствуют	
полное наименование должности		данные отсутствуют	
подпись		данные отсутствуют	
инициалы, фамилия		данные отсутствуют	



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 листов выписки: 5	Всего разделов: 3
04.05.2022г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:682	
Номер этажа (этажей): 2	
Масштаб 1:200	
полное наименование должности	подпись
	М.П.
Куликов Л.В. личными, фамилия	

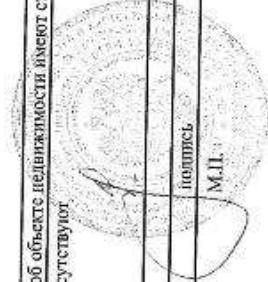
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.
Филиал государственного органа регистрации прав

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:

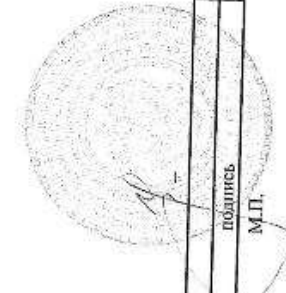
Раздел 1 Лист 1	
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
04.05.2022г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	78:07:0003189:688
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутреннее муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный 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 определённому виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям внемного дома социального использования или внемного 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



Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
04-05/2022г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 5
78:07:0003189:688	
Получатель выписки:	
Лазутина Анастасия Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ТKB Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", 7825489723	



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

Раздел 2 Лист 3

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
Всего листов выписки: 5	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.	
Кадастровый номер:	78:07:0003189:688

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Зарятого 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	Отражение 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.

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

Раздел 5 Лист 5

Помещение	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего листов выписки: 5	
04.05.2024г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:688	
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
Помер этажа (этажей): 3	
Масштаб 1:200	
полное наименование должности	
подпись	
М.П.	
Матвиюк С.С.	
инициалы, фамилия	

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

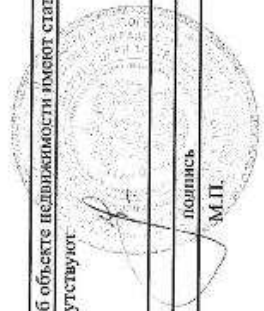
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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 листов выписки: 5
04_05_2022г.		
Кадастровый номер:	78:07:0003189:721	

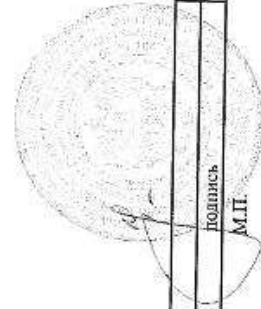
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189	
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2021	
Рацее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург; муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, 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.:	313 11231,89	
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 частного жилищного использования или частного 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
		КУДИНОВ С.В.
	М.П.	

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела I	Всего листов раздела I: 2	Всего разделов: 3	Всего листов-выписки: 5
04.05.2024г.			
Кадастровый номер:		78:07:0003189-721	
Получатель выписки:			
Дзугина Анастасия Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым левым ипшестичноным фондом недвижимости "Нева Хаус", 7825489723			



Подпись	Котляков С.В.
М.П.	ИНЦИПАЛ, ФАМИЛИЯ
ВОЛНОС ПРИМЕРОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	

Раздел 2 Лист 3

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 листов выписки: 5
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.

Лист 4

Имущество		Имущество	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2	Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2
04-05.2022г.	78:07:0003189:721		
Кадастровый номер:			
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019		Всего листов выписки: 5
	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		
	данные отсутствуют		
	данные отсутствуют		
	данные отсутствуют		
	данные отсутствуют		
	данные отсутствуют		
	данные отсутствуют		
6	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;		
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;		
7	Заявления в судебном порядке права требования;		
	Сведения о возвращении в отношении зарегистрированного права;		
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;		
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;		
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 (планы этажа))

Ракдел 5 Лист 5

Помещение	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
04.05.2022г.	Всего листов Выписки: 5
Помещение	
Вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 5: 1	
Всего листов Выписки: 5	
Кадстровый номер: 78:07:0003189:721	
Номер этажа (этажей): 8	
Масштаб 1:200	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ПОДПИСЬ	
М.П.	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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

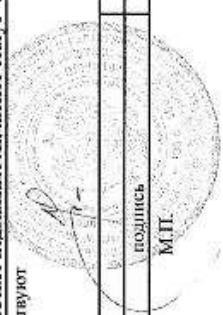
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости по кадастровому номеру 78-07/0003189/819

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
04.05.2023г.	Всего листов выписки: 5
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 муниципального округа 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 отнесенной жилой недвижимости 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



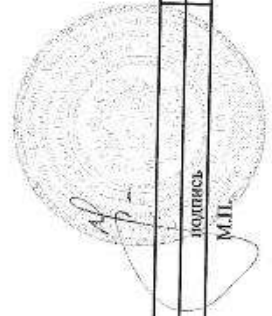
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

Куликов С.В.
инициалы, фамилия

М.П.

Лист 2

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



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

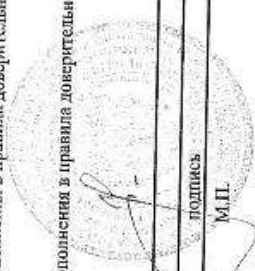
Раздел 2 Лист 3

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

Помещение	
Лист № 1 раздела 2	Вид объекта недвижимости
04.05.2022г.	Всего листов раздела 2: 2
Кадастровый номер: 78:07:0003189-819	Всего листов вписки: 5

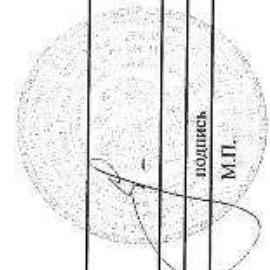
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189-819-78/011/2022-1 04.05.2022 14:46:45
4	Сведения об осуществлении 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: 1027869213596
	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.
	инициалы, фамилия



Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Лист № 2 раздела 2	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	
78:07:00403189:819	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 34/4-4, выдан 12.12.2019	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 34/4-4, выдан 12.12.2019
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 34/4-5, выдан 21.01.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 34/4-5, выдан 21.01.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 34/4-6, выдан 09.08.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 34/4-6, выдан 09.08.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления №7, зарегистрированные, № 34/4-7, выдан 29.12.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления №7, зарегистрированные, № 34/4-7, 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 взыскании 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 Правовые ограничения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют



полное наименование должности	подпись	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	
Лист № 1 раздела 5	Вид объекта недвижимости
04.05.2022г.	Всего листов раздела 5: 1
Кадастровый номер: 78:07:0003189-819	Всего разделов: 3
	Всего листов в листе: 5
	Номер этажа (этажей): 5
Масштаб 1:200	
полное наименование должности	подпись
	И.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. № б/н

От 07 февраля 2024 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 20 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1;
- в количестве 8 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1.

Таблица 1. Видовые характеристики жилых помещений (квартир)

№ п/п	Кадастровый номер	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Вид из окна
1	78:07:0003189:899	105	3	120,7	Вид на соседний корпус
2	78:07:0003189:1198	53	3	180,7	Вид на реку
3	78:07:0003189:1230	82	4	157,4	Вид на реку
4	78:07:0003189:1125	30	7	143,6	Вид на город
5	78:07:0003189:929	132	1	205,6	Вид на реку
6	78:07:0003189:946	148	2	211,5	Вид на реку, вид на соседний корпус
7	78:07:0003189:949	150	3	211,5	Вид на реку, вид на соседний корпус
8	78:07:0003189:934	137	4	210,3	Вид на реку, вид на соседний корпус
9	78:07:0003189:952	153	5	157,6	Вид на реку
10	78:07:0003189:955	156	6	208,0	Вид на реку, вид на соседний корпус
11	78:07:0003189:1094	281	1	72,5	Вид на соседний корпус
12	78:07:0003189:1093	280	1	171,6	Вид на реку, вид на соседний корпус
13	78:07:0003189:1032	225	1	51,7	Вид на соседний корпус
14	78:07:0003189:1099	286	3	178,6	Вид на реку
15	78:07:0003189:1106	292	4	76,8	Вид на соседний корпус
16	78:07:0003189:1073	262	4	200,9	Вид на реку, вид на соседний корпус
17	78:07:0003189:1109	295	5	174,3	Вид на реку, вид на соседний корпус
18	78:07:0003189:990	188	6	156,3	Вид на город
19	78:07:0003189:1119	303	7	174,1	Вид на реку, вид на город
20	78:07:0003189:1122	306	8	174,7	Вид на реку
21	78:07:0003189:819	70	5	155,6	Вид на соседний корпус
22	78:07:0003189:606	106	7	140,1	Вид на город
23	78:07:0003189:632	129	8	143,5	Вид на город
24	78:07:0003189:633	130	9	111,9	Вид на город
25	78:07:0003189:680	173	2	121,6	Вид на город
26	78:07:0003189:682	175	2	87,4	Вид на город
27	78:07:0003189:688	180	3	121,1	Вид на реку
28	78:07:0003189:721	209	8	117,6	Вид на город

Также ТKB Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" настоящим письмом сообщает, что по состоянию на текущую дату оцениваемые квартиры находятся в состоянии как на дату последнего осмотра (26.08.2022 г. и 20.02.2023 г.) и с даты осмотра до даты оценки в физических характеристиках оцениваемых объектов не произошло никаких существенных изменений.

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"

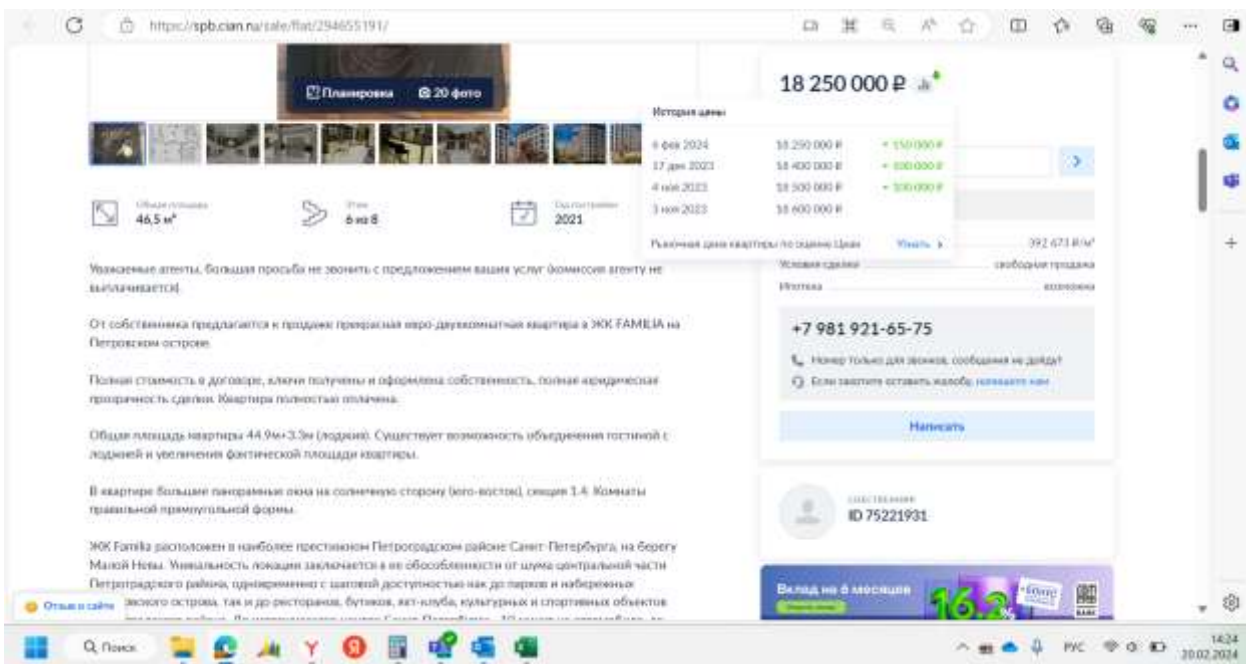
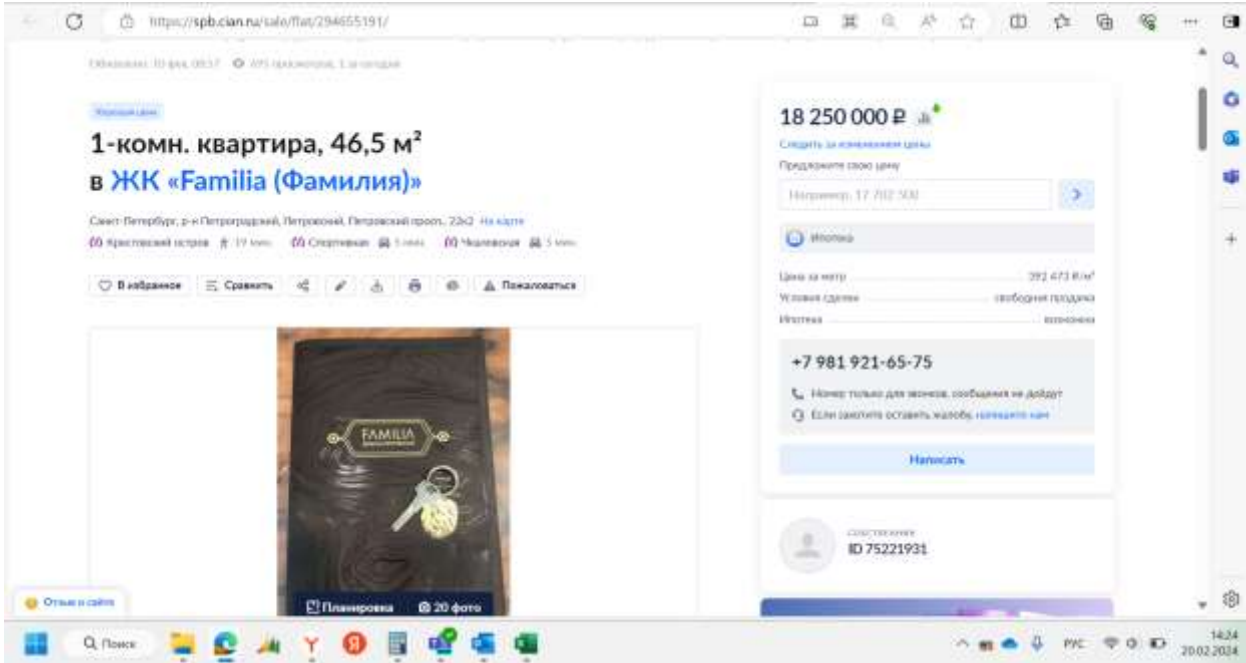
Исполнитель:

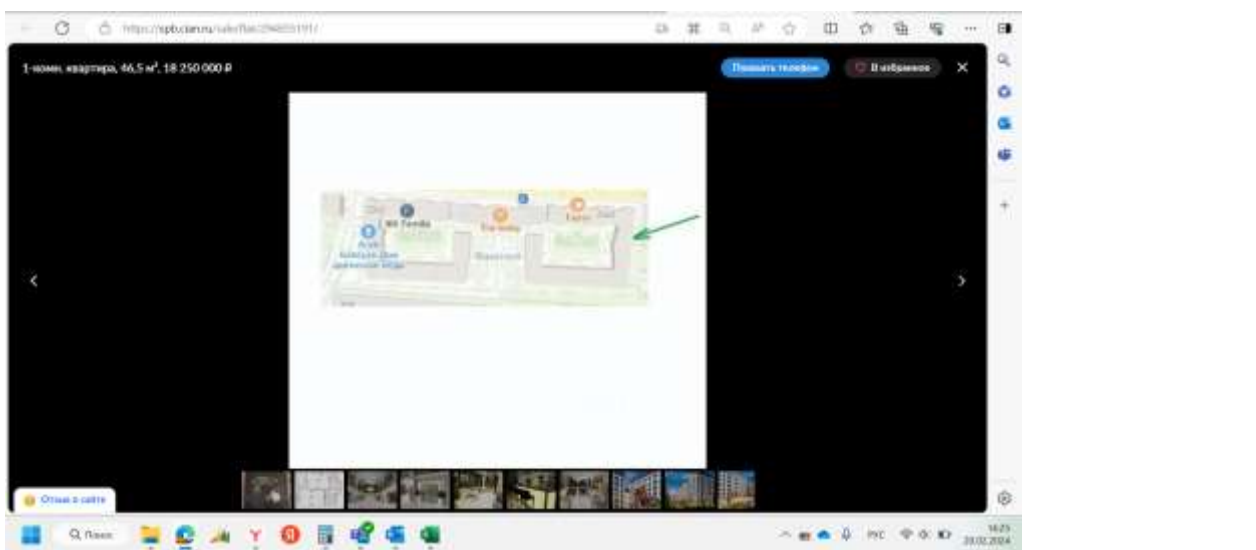
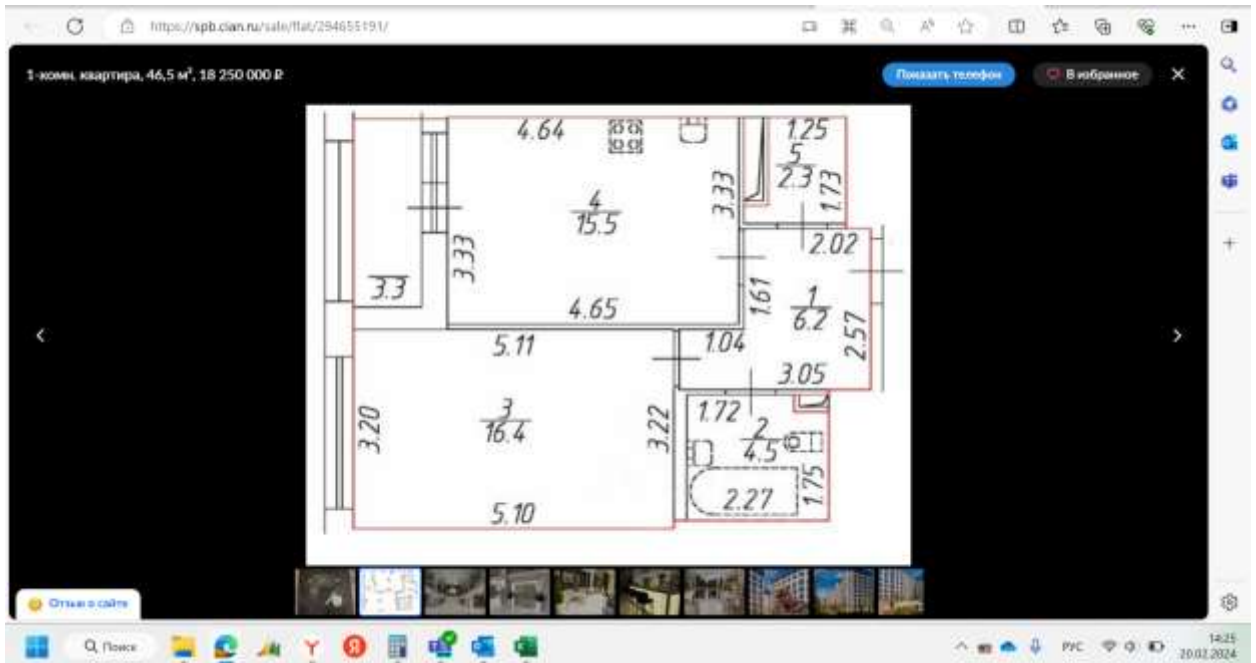
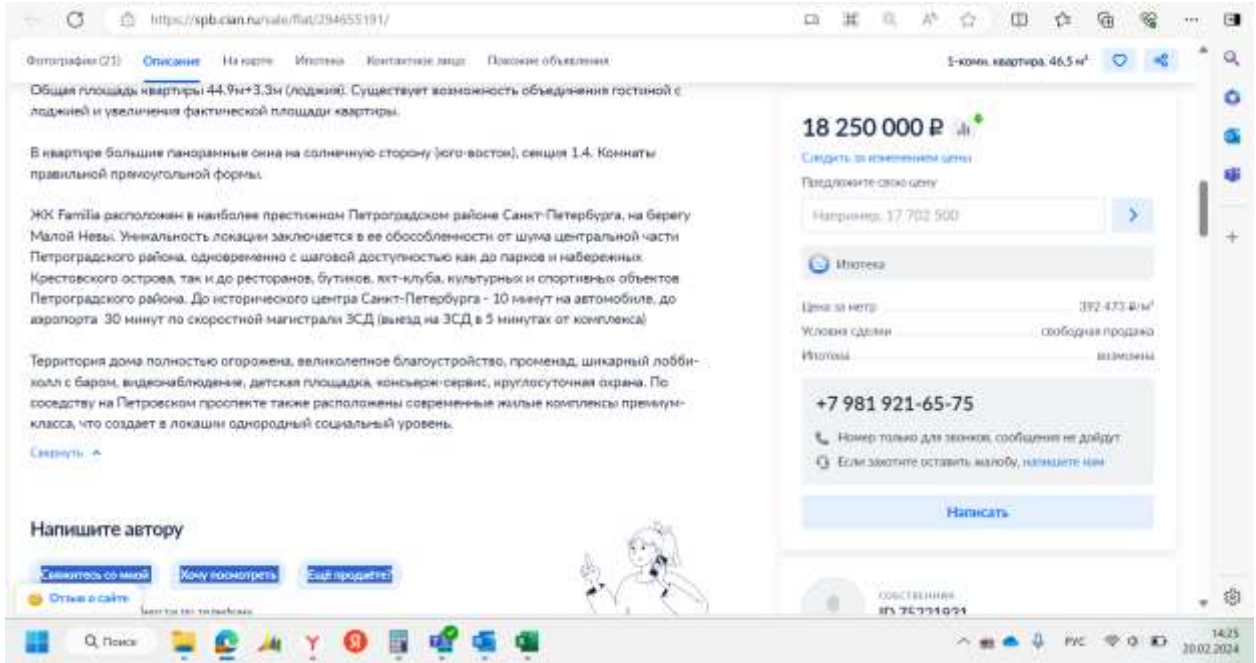
АО "НЭО Центр"

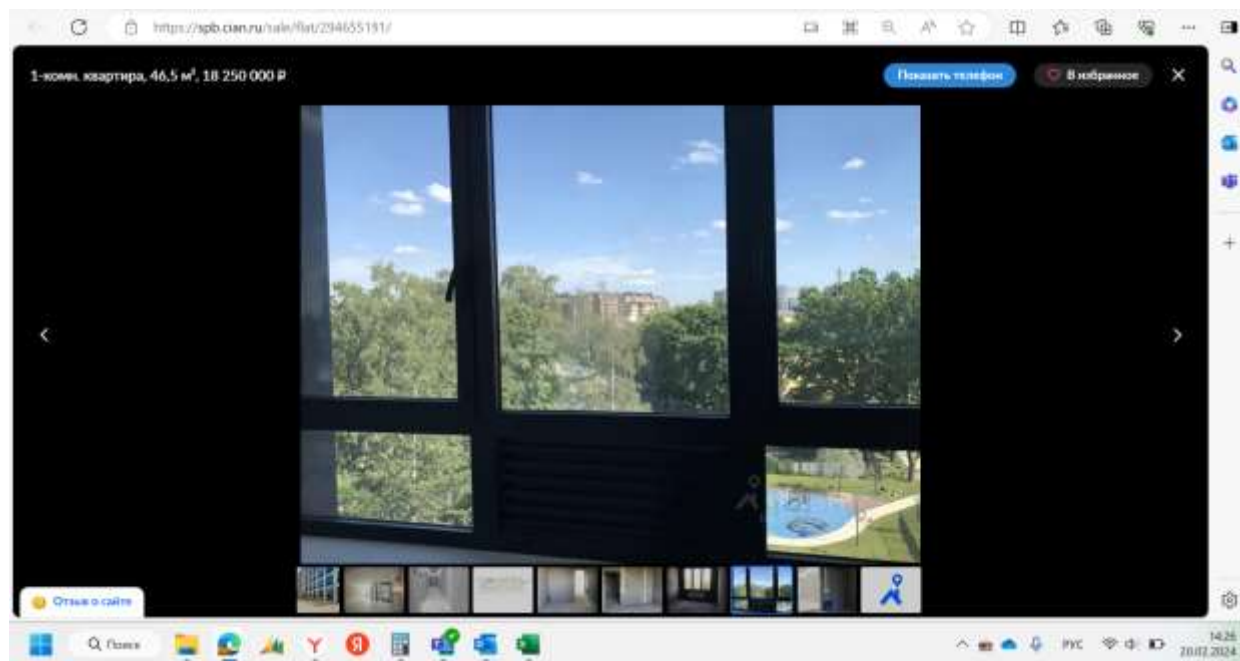
Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости 1-комнатных квартир в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

<https://spb.cian.ru/sale/flat/294655191/>

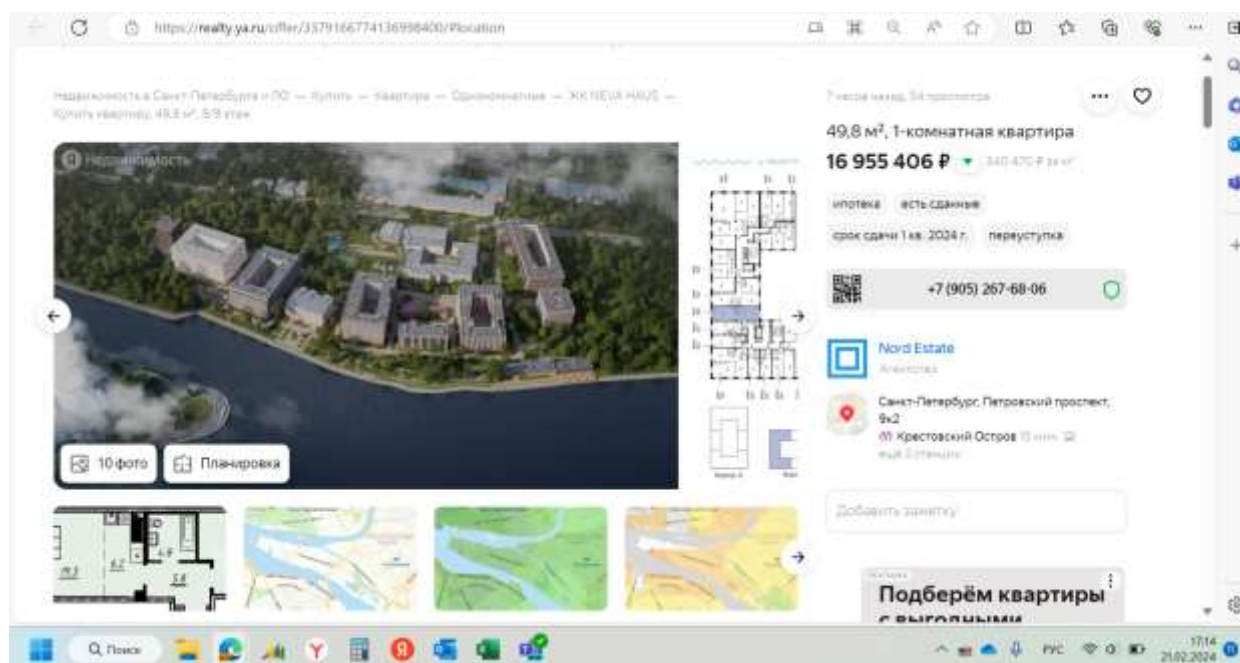






Аналог №2

<https://realty.ya.ru/offer/3379166774136998400/#location>



https://realty.ya.ru/offer/3279166774136996400/#location

Планировка: Схема размещения

Расположение: Объекты рядом

Яндекс.Драйв: Очень высокая

Транспорт: Связанка

49,8 м² общая, 25,5 м² жилая

8 этаж из 9

3 м потолки

2024 год строительства

340 470 Р за м²

Отделка — требуется ремонт

Санузел совмещенный

Вид из окон во двор и на улицу

Интернет

Кондиционер

О доме

Застройщик ПСР, Недвижимость - Север...

Дом 2024 г.

Кирпично-монолитное здание

от 7 до 9 этажей

3 м потолки

Лифт

Охрана/консьерж

Закрытая территория

Подземная парковка

История объявлений в этом доме

Последняя цена

Дата отклика

49,8 м², 1-комнатная квартира

16 955 406 Р ↓ 340 470 Р за м²

ипотека: есть сделаны

срок сдачи 1 кв. 2024 г., переуступка

+7 (905) 267-68-06

Nord Estate

Санкт-Петербург, Петровский проспект, 9к2

Крестовский Остров 15 мин. на машине

ряд 2 станции

Подберём квартиры с выгодными

https://realty.ya.ru/offer/3279166774136996400/#location

Рассчитайте ежемесячный платеж по ипотеке для покупки квартиры в ЖК НЕВА ХАУС по актуальным программам со ставкой от 3,9%

Стоимость квартиры: 16 955 406 Р

Первый взнос: 5 086 622 Р (30%)

Срок ипотеки: 20 лет

Ставка по кредиту: 8 %

99 275 Р
Ежемесячный платеж

Подобрать квартиру

Все ипотечные программы в ЖК NEVA HAUS

Описание

В продаже 1-комнатная квартира на 8 этаже в ЖК NEVA HAUS (корпус 7) площадью 49,8 кв.м. ПЕРЕУСТУПКА ОТ ИНВЕСТОРА, доступна Семейная, IT и ипотека с господдержкой.

Корпус 7 на первой линии реки Малая Нева. Элитный 9-этажный дом у набережной реки Малая Нева, облицовка фасада клинкерным кирпичом, большие деревянно-алюминиевые окна, дизайнерский внутренний двор. На территории ЖК собственная пешеходная набережная с пирсом и лужайками, закрытая и охраняемая придомовая территория, подземный паркинг. В доме подземный паркинг, кладовые для жильцов, индивидуальные вентиляционные клапаны в каждой квартире.

Прямая продажа без обременений, полная стоимость в договоре, готовы выходить на сделку. Поможем с подбором и одобрением ипотеки!

49,8 м², 1-комнатная квартира

16 955 406 Р ↓ 340 470 Р за м²

6 февраля 2023 17 479 800 Р

25 января 16 955 406 Р ↓ 524 394 Р

Следить за изменением цены

+7 (905) 267-68-06

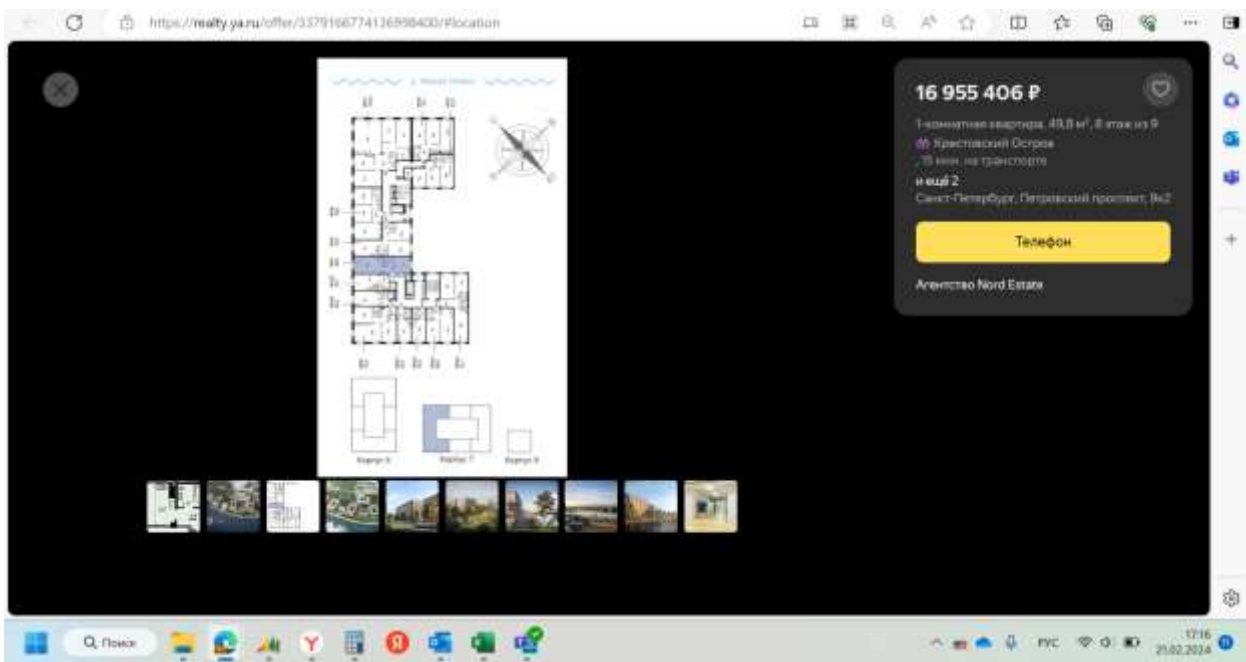
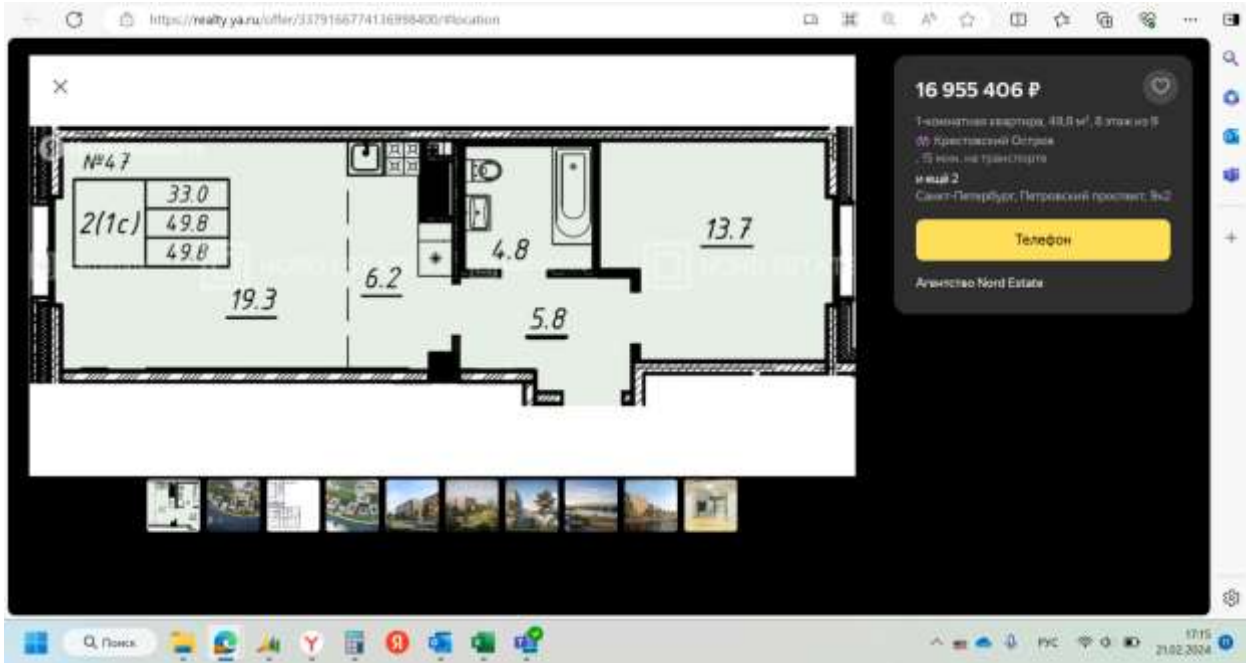
Nord Estate

Санкт-Петербург, Петровский проспект, 9к2

Крестовский Остров 15 мин. на машине

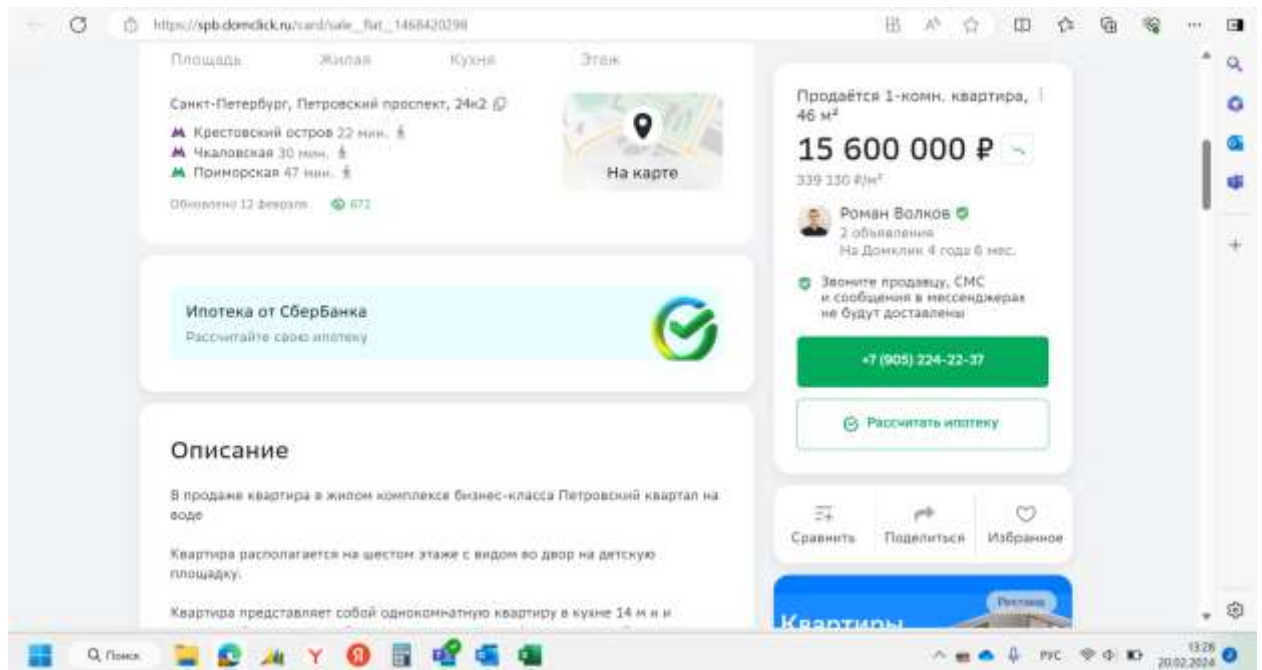
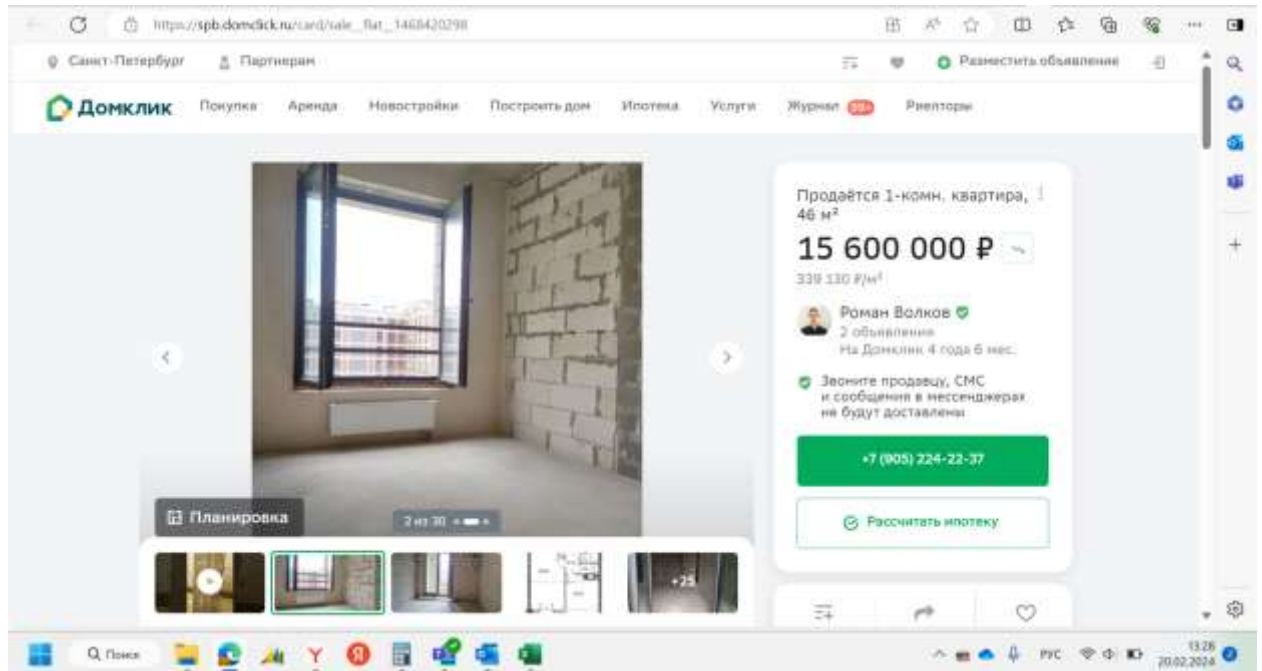
ряд 2 станции

Подберём квартиры с выгодными



Аналог №3

https://spb.domclick.ru/card/sale_flat_1468420298



https://spb.domclick.ru/card/sale_fat_1468420298

площадью:

Квартира представляет собой однокомнатную квартиру в кухне 14 м и в комнате 18 м, в прихожей имеется место под шкаф, и отдельный санузел, застеклённая лоджия тёплым остеклением (при желании можно объединить с комнатой).

На этаже располагается всего лишь четыре квартиры, 1 полуторной лифт.

Также имеется сплит-система под вывод кондиционеров.

Территория жилого комплекса находится под круглосуточной охраной вход производится через ресепшн.

Двор свободный без машин имеется подземный паркинг в отдельную продажу.

Удобная транспортная доступность до Петроградской василеостровской и центра города.

Также съезд к ЭСД.

Пешей доступности располагается метро Крестовский остров, а также непосредственно в парке троллейбуса и ЦПКиО.

Квартира без обременений

Прямая продажа

Один собственник

Продаётся 1-комн. квартира, 46 м²
15 600 000 Р
 339 130 Р/м²

Роман Волков
 2 объявления
 На Домклик 4 года 6 мес.

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (905) 224-22-37

Рассчитать ипотеку

Сравнить Поделиться Избранное

https://spb.domclick.ru/card/sale_fat_1468420298

18.59

4.14

3.24

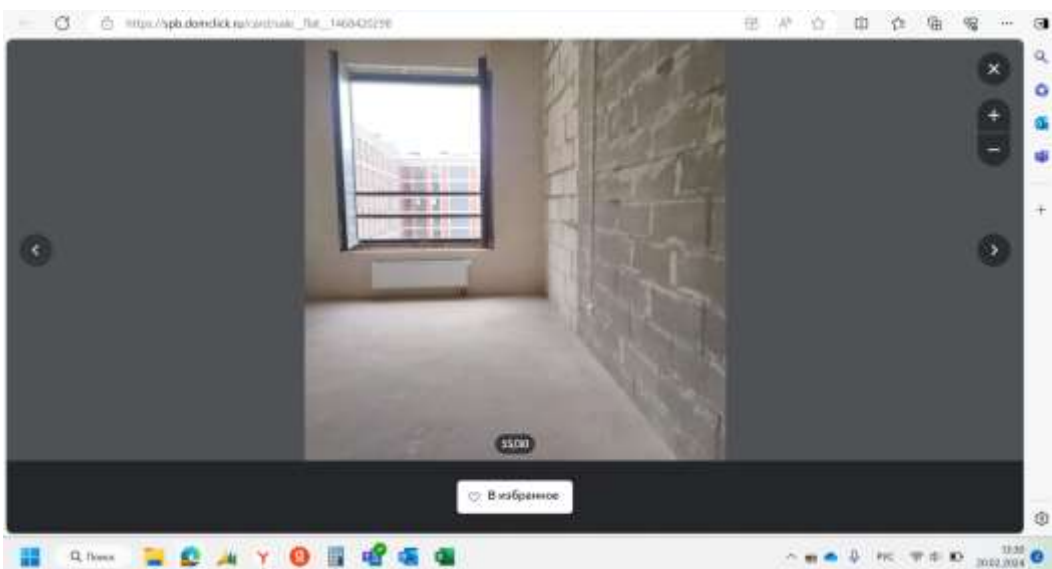
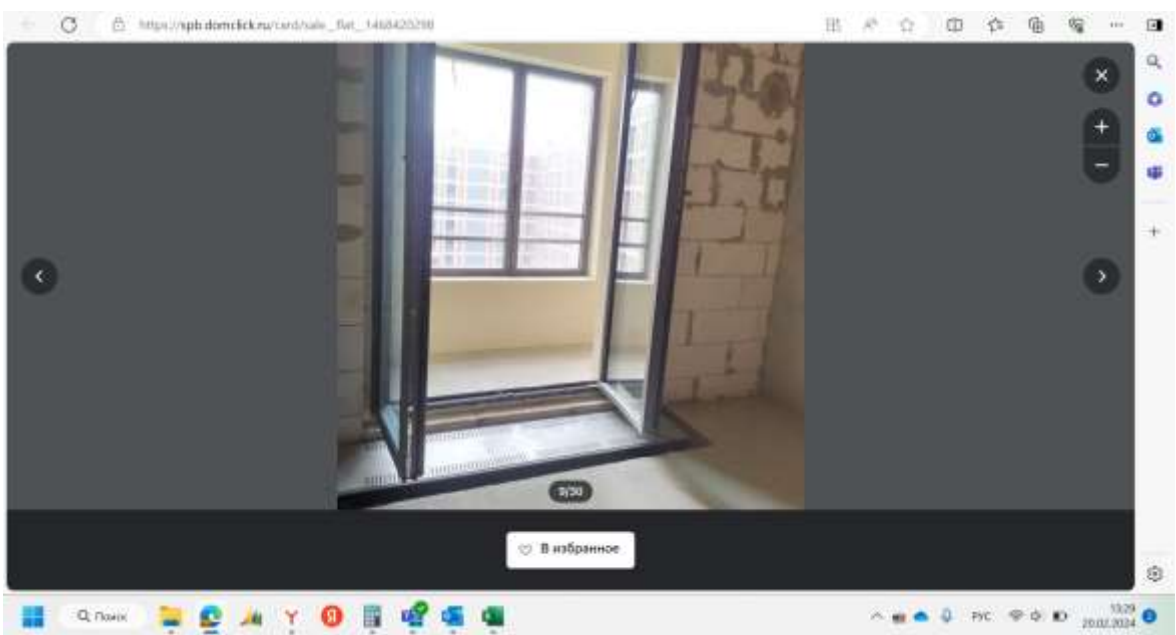
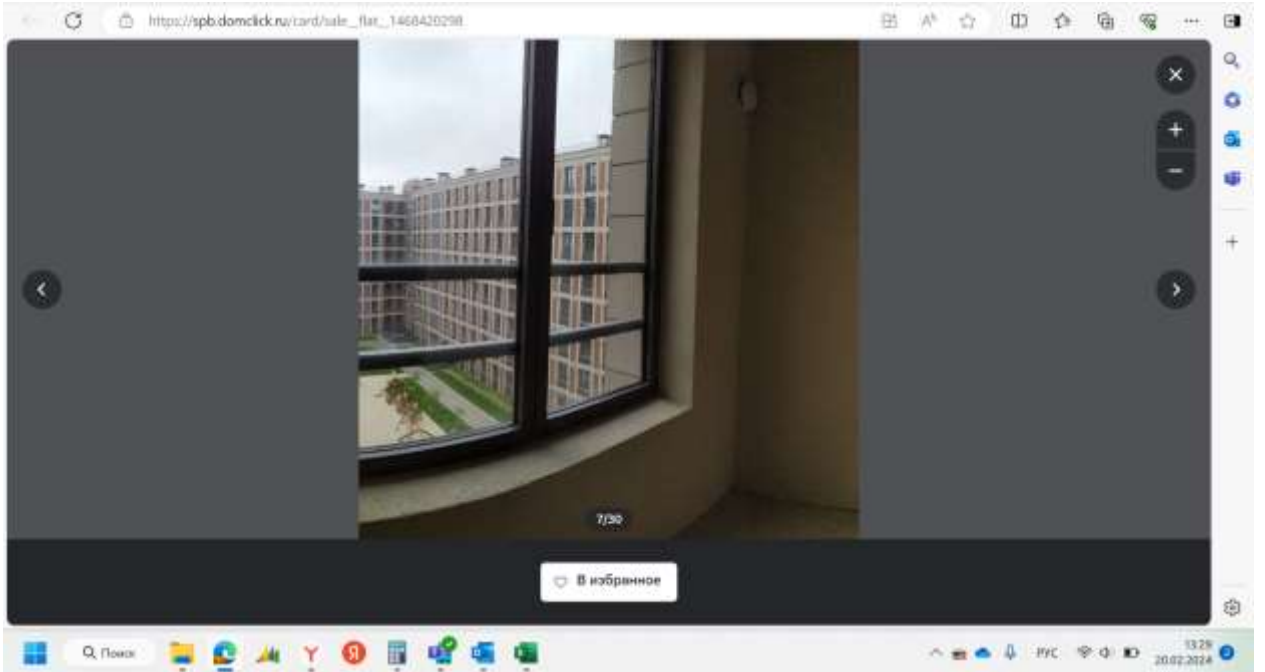
1.72

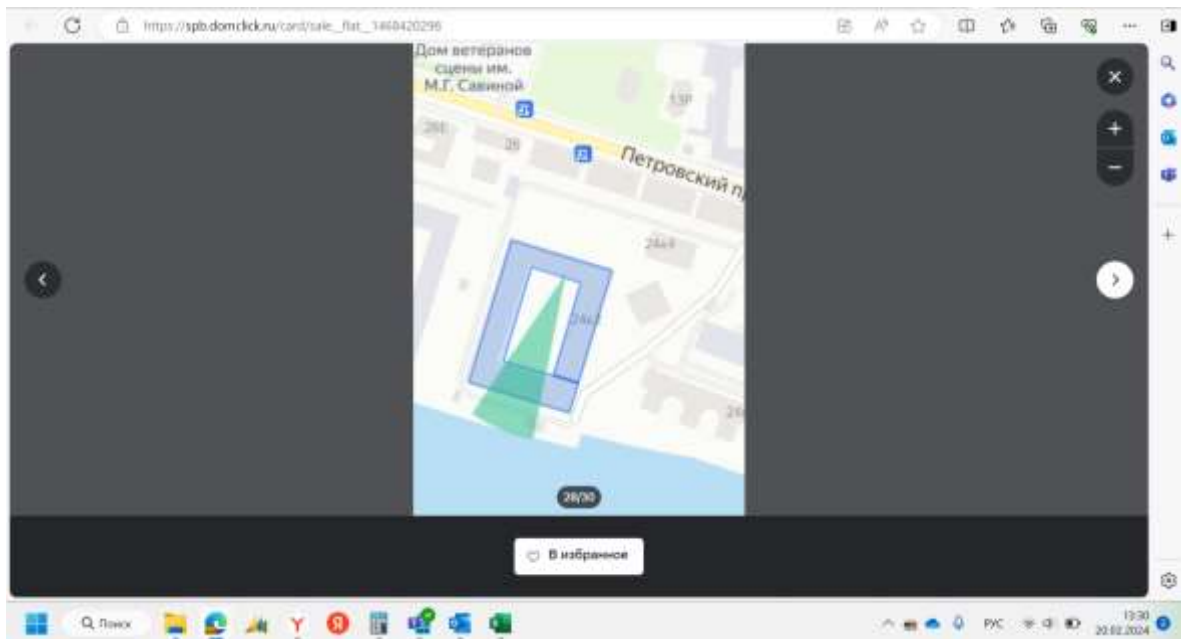
14.41

3.82

46.00

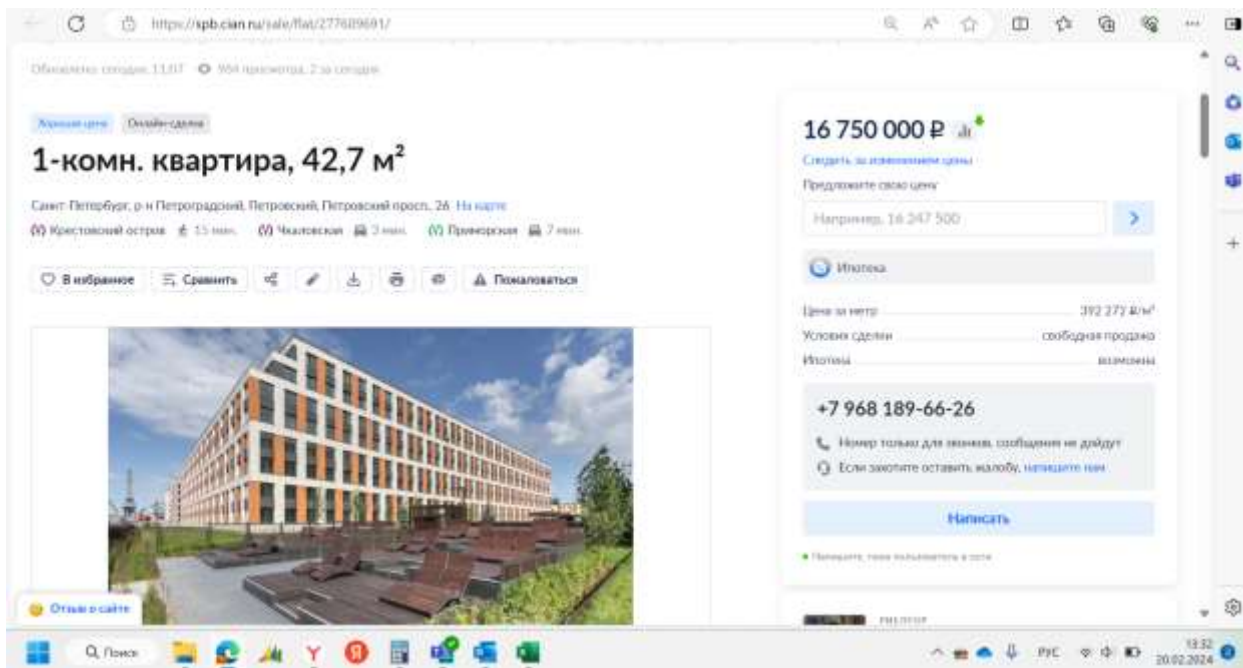
В избранное

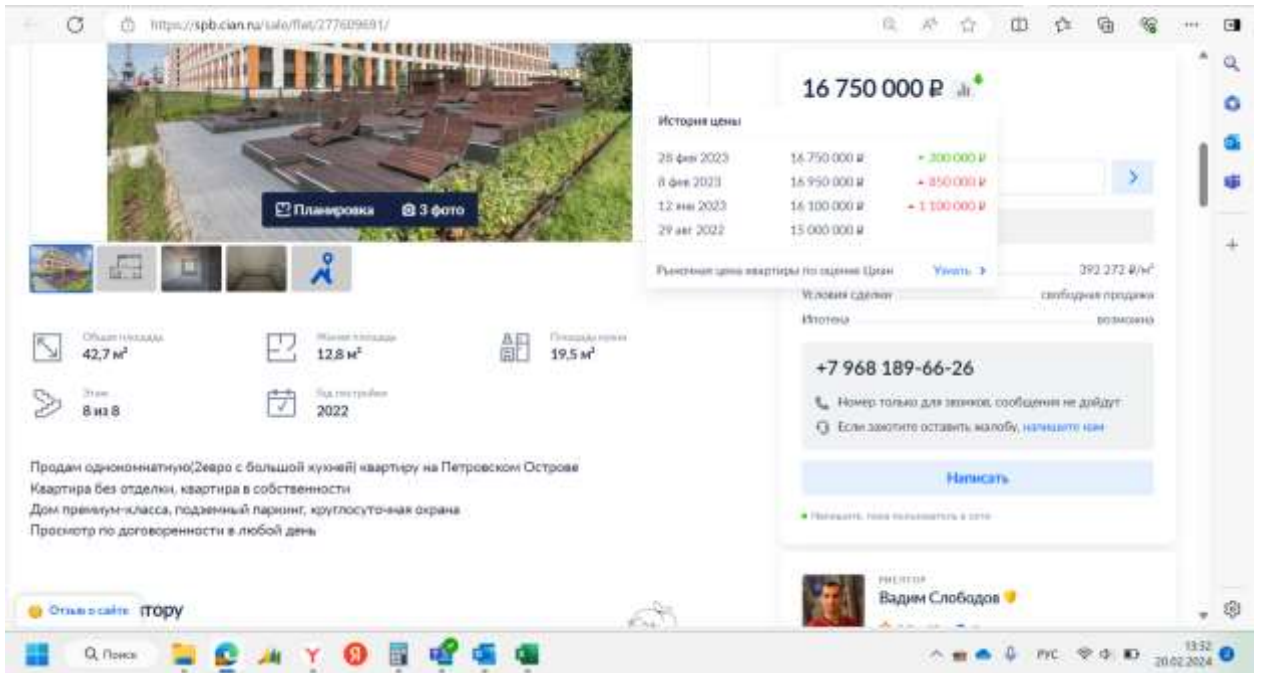




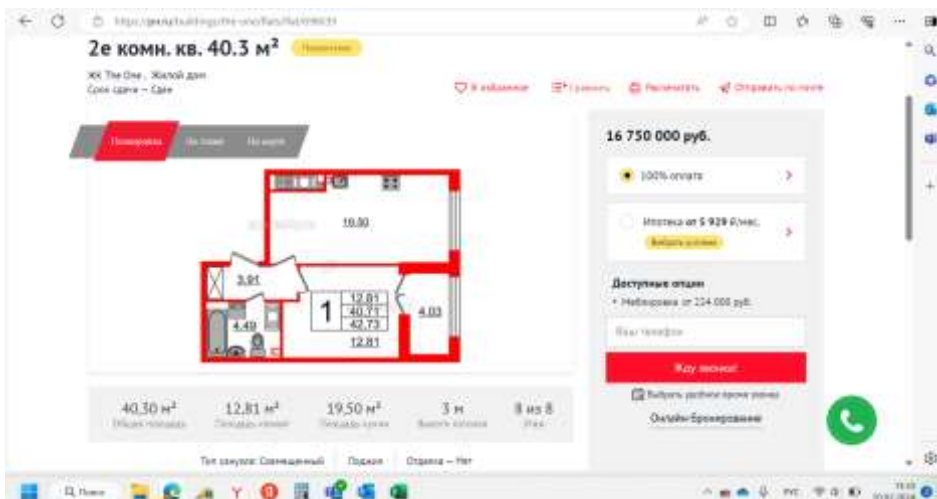
Аналог №4

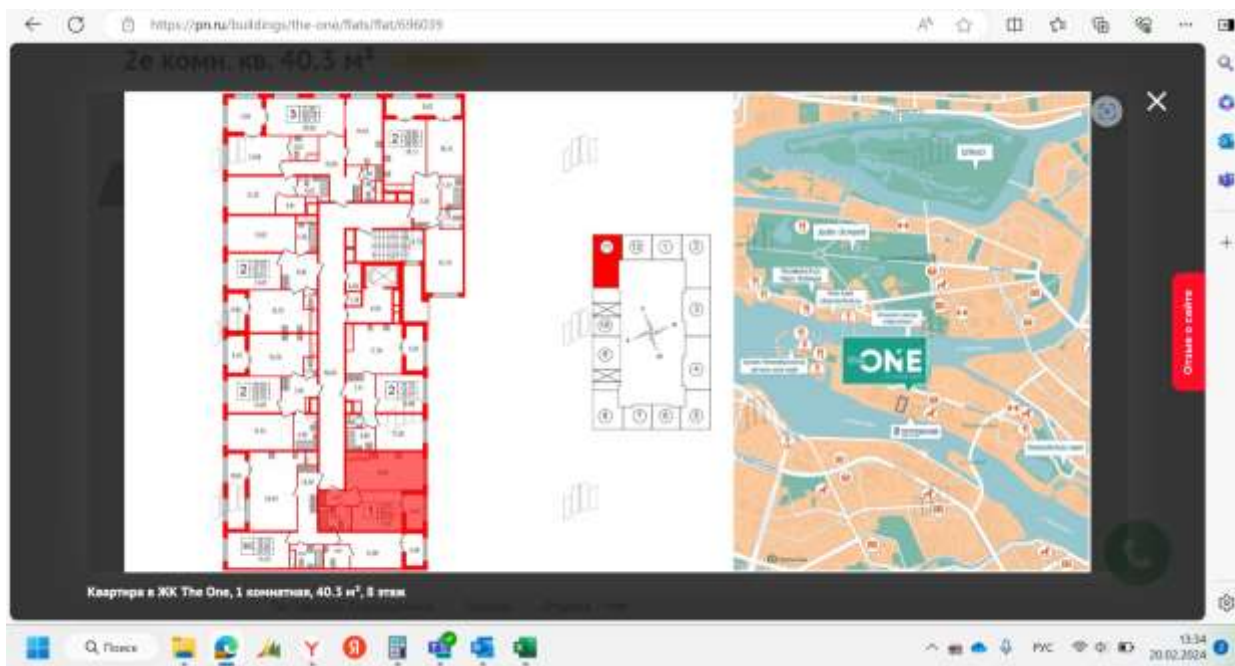
<https://spb.cian.ru/sale/flat/277609691/>





<https://pn.ru/buildings/the-one/flats/flat/696039>

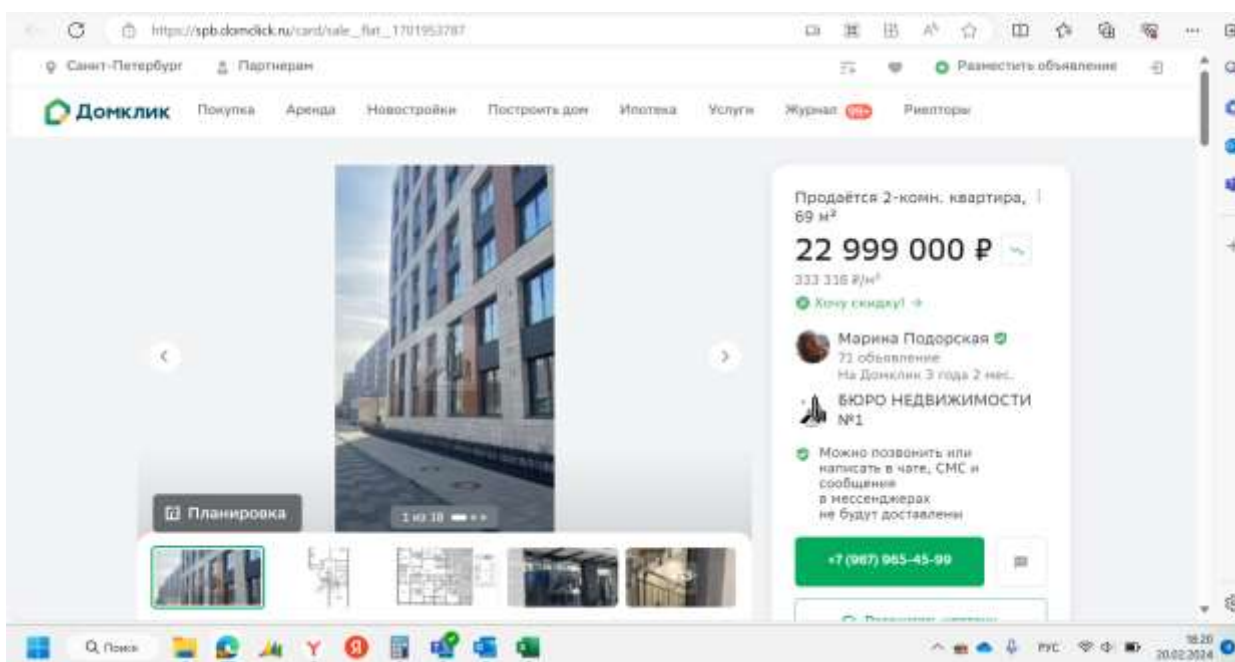


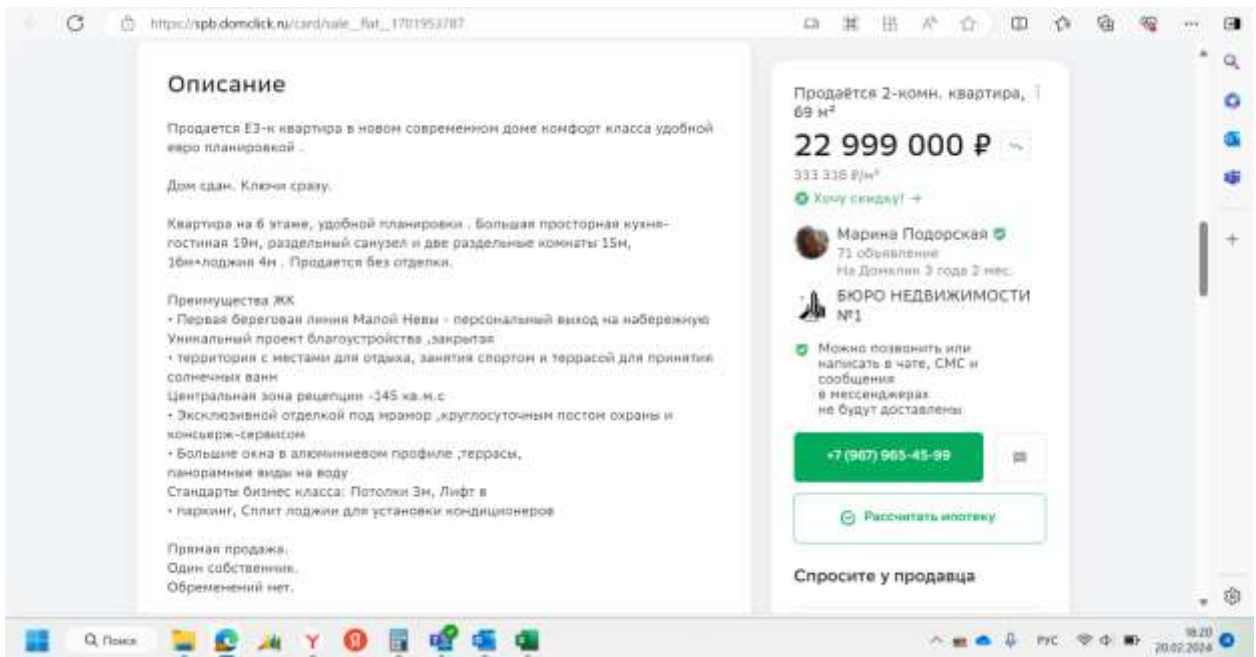
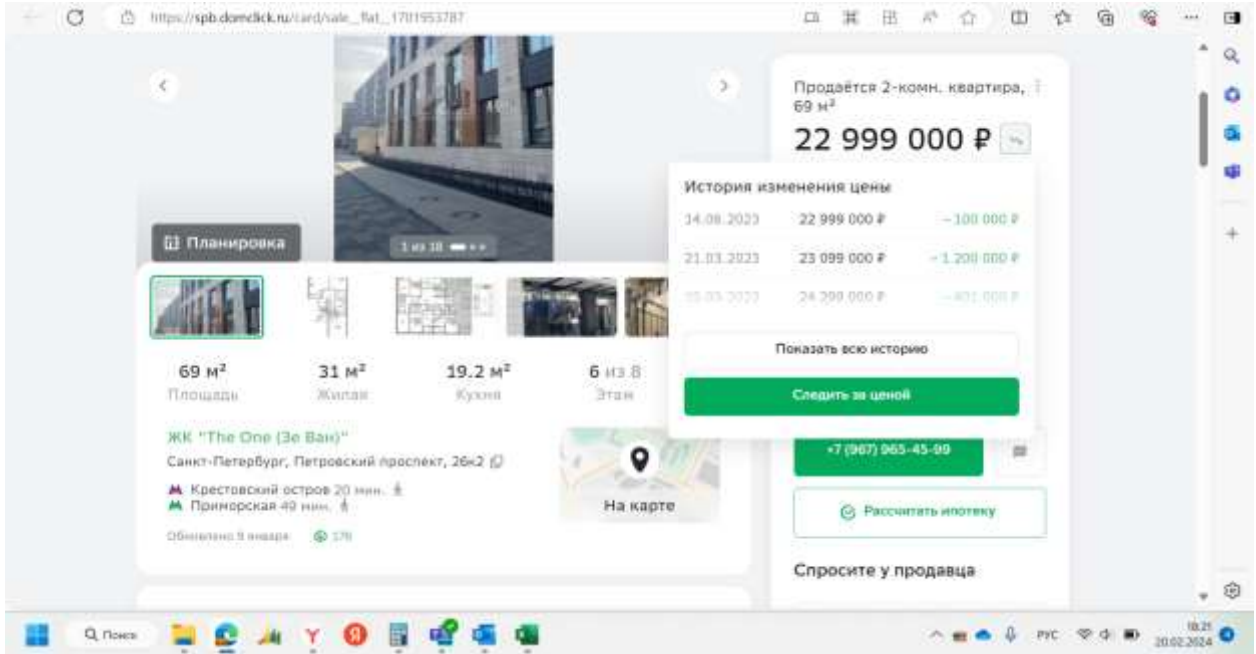


Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости 2-комнатных квартир в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

https://spb.domclick.ru/card/sale_flat_1701953787

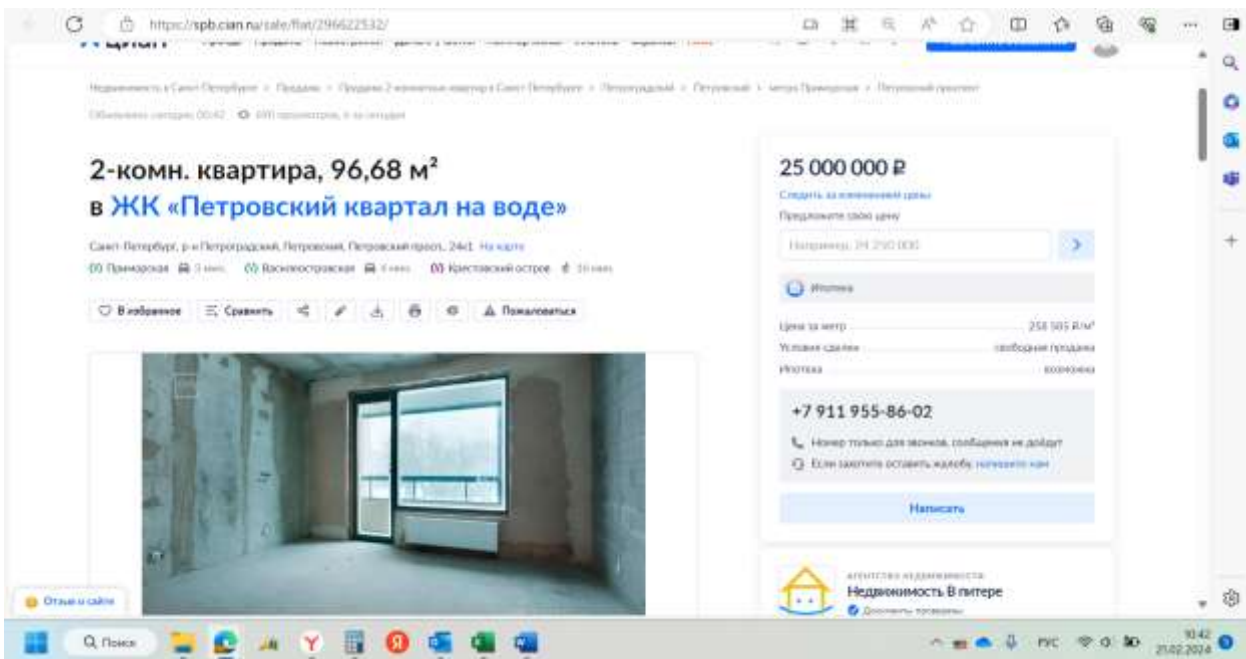


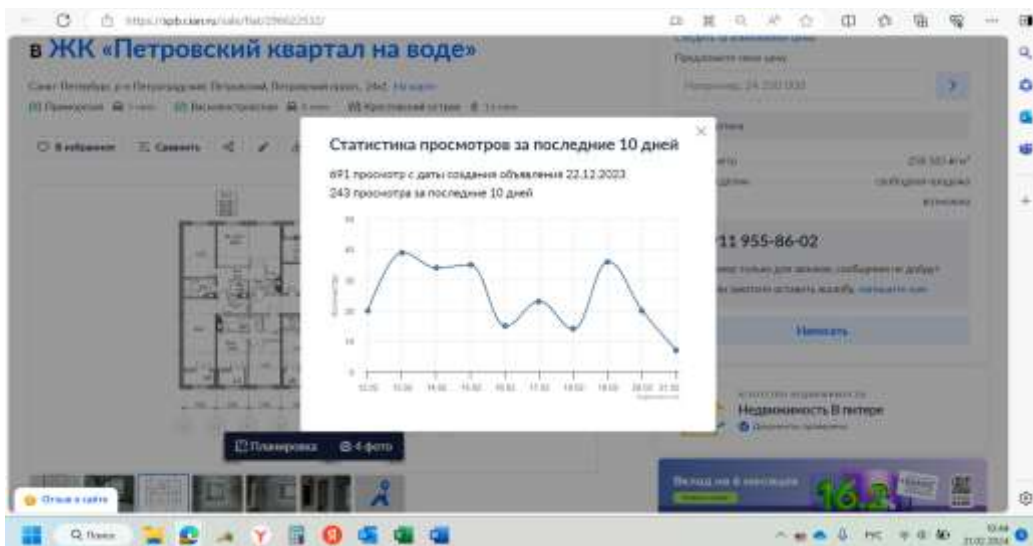
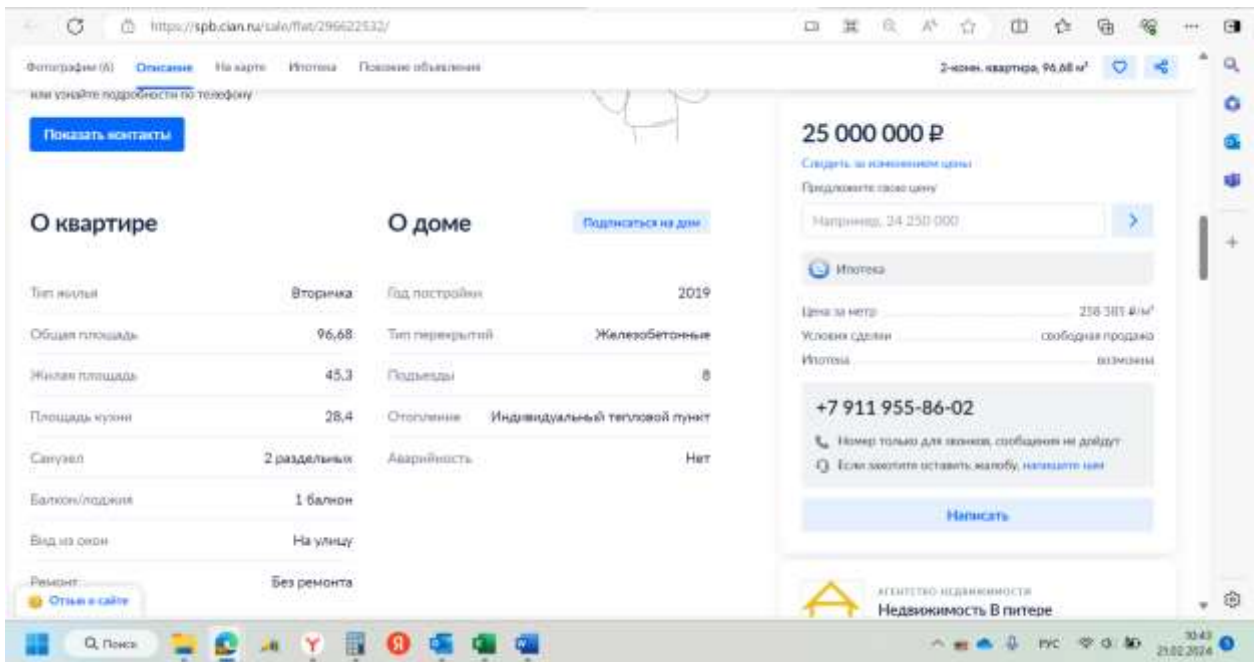
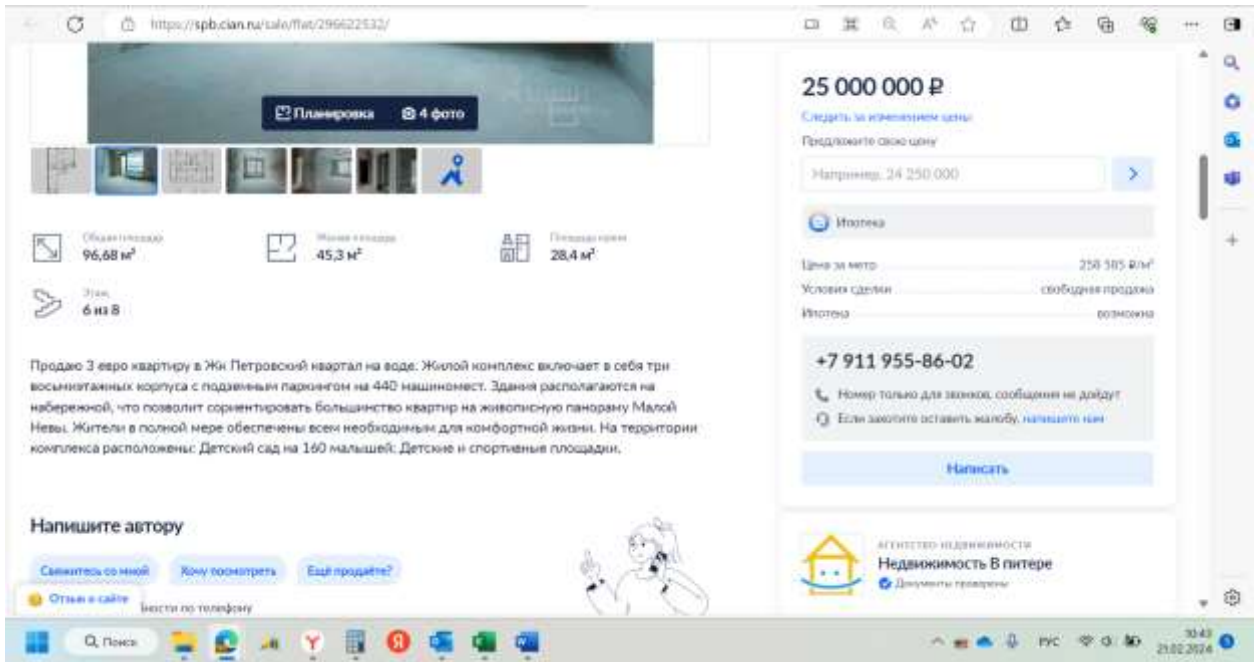


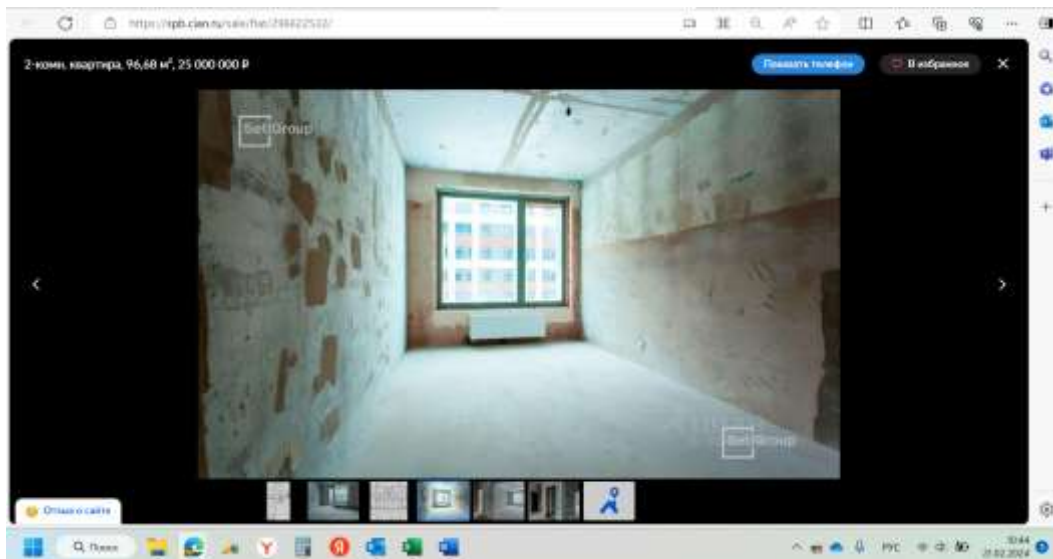
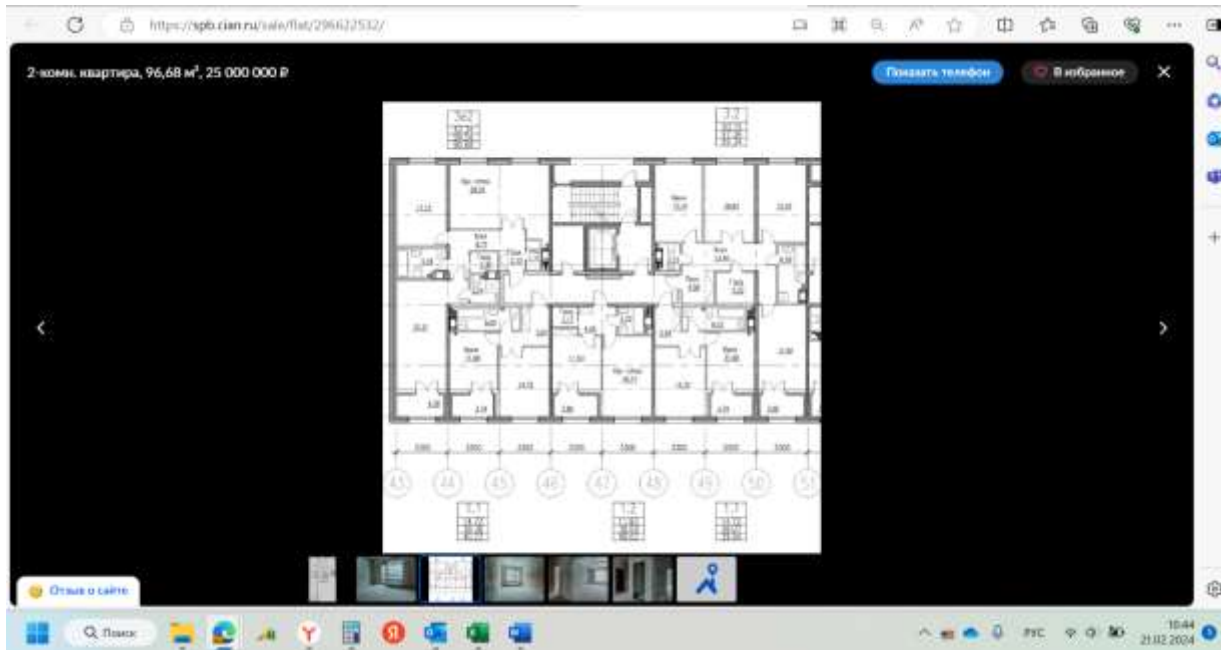
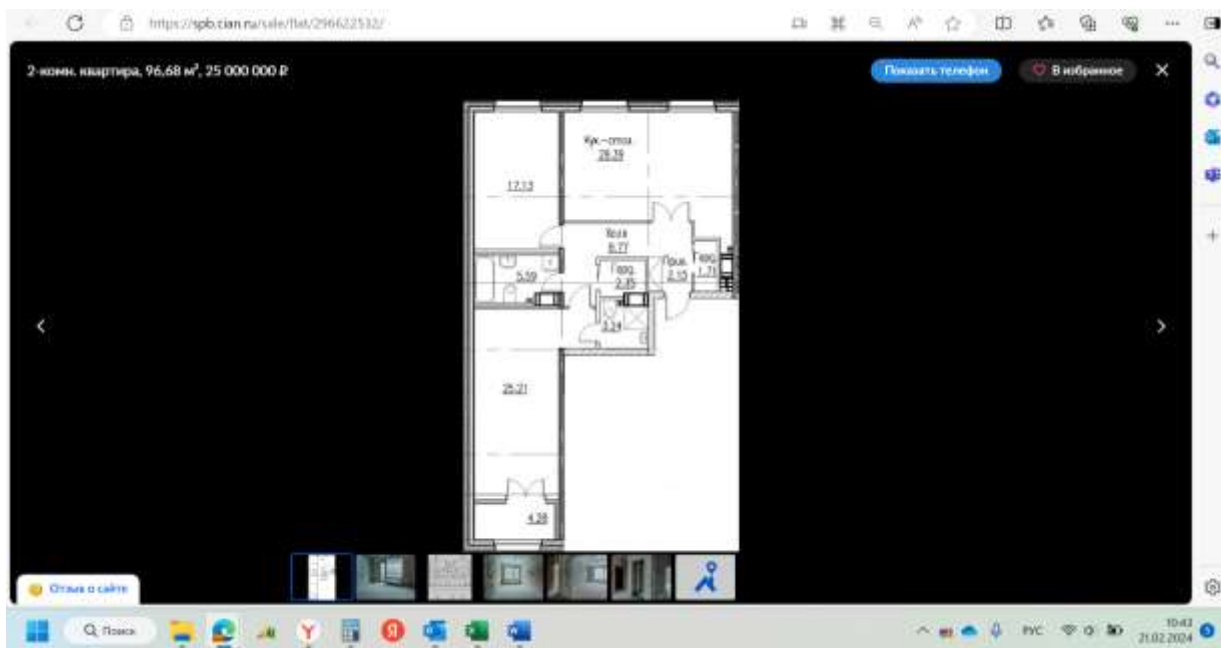


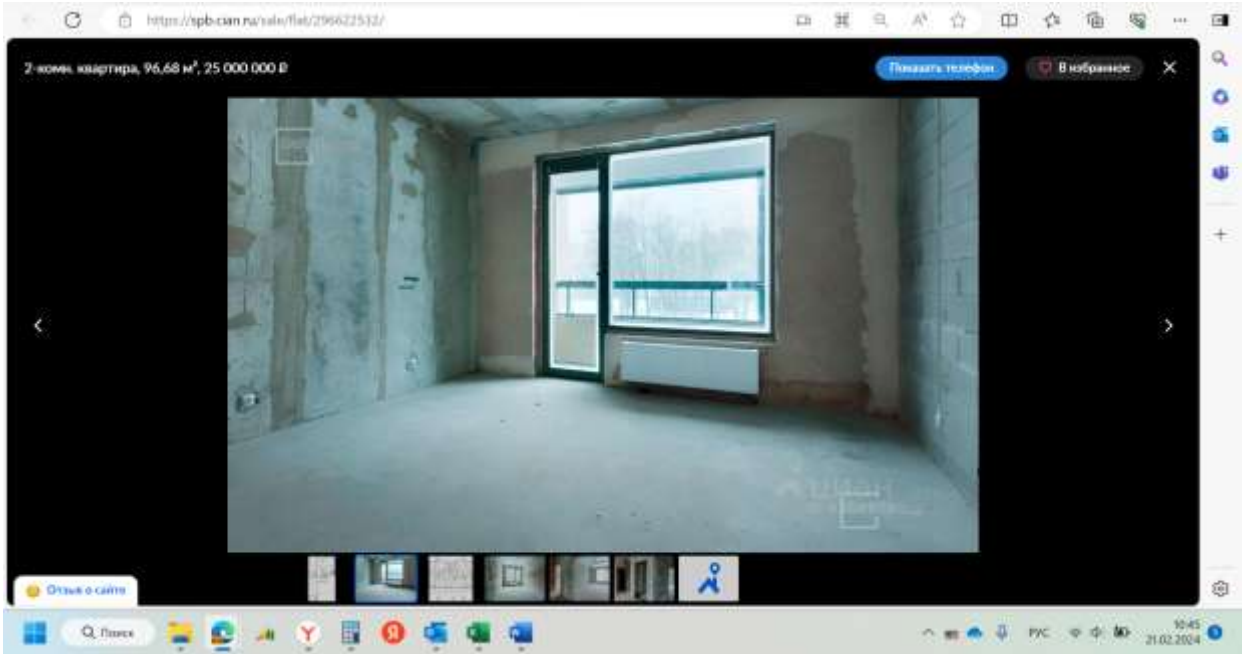
Аналог №2

<https://spb.cian.ru/sale/flat/296622532/>



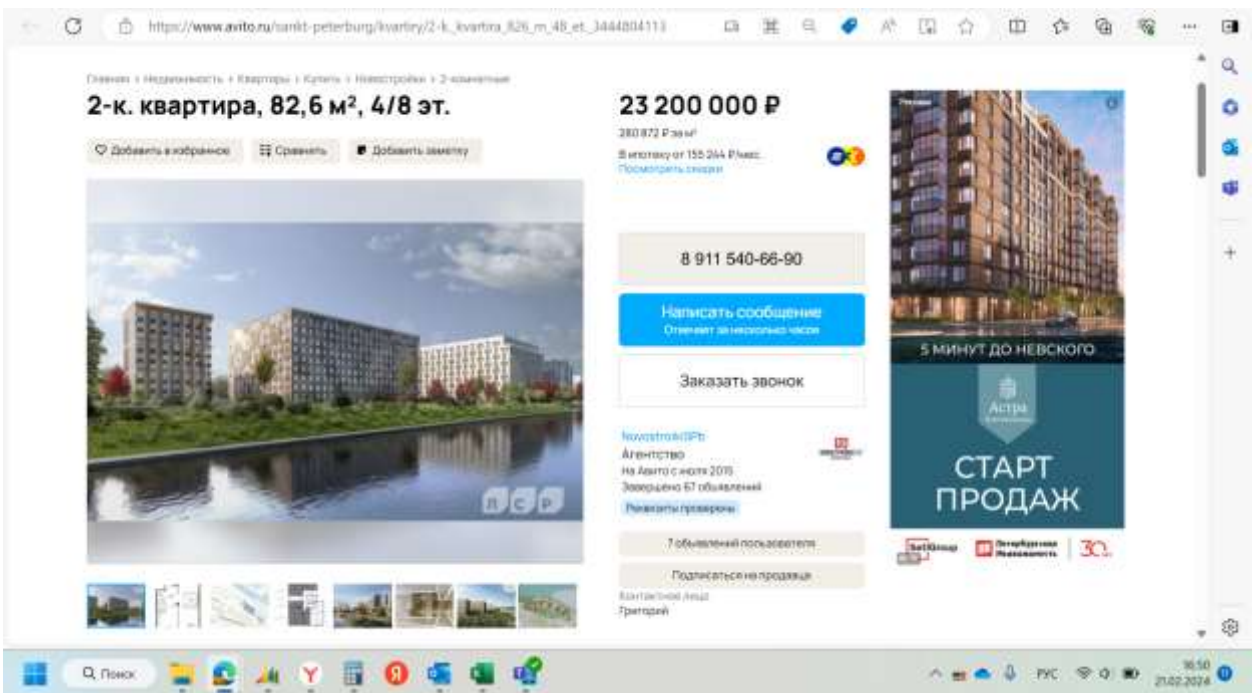






Аналог №3

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/2-k._kvartira_826_m_48_et._3444804113



https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/2-k_kvartira_826_m_48_et_3444804113

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 82,6 м²
Площадь кухни: 22,4 м²
Жилая площадь: 40,2 м²
Этаж: 4 из 8
Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 3 м
Санузел: раздельный
Отопление: во двор, на улице, не солнечную сторону
Отделка: без отделки
Вид сделки: возможна ипотека

23 200 000 Р
-280 872 Р за м²
8 ипотеку от 155 244 Р в мес.
[Посмотреть оценки](#)

8 911 540-66-90

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Заказать звонок](#)

Новости СРБ
Агентство
На Avito с июля 2015
Завершено 87 объявлений
[Написать сообщение](#)

7 объявлений по вашему запросу

[Подписаться на продавца](#)

Контрольное лицо
Григорий

Расположение

пр-т Петровский, д. 9, лит. В

- Чкаловская Δ 21-30 мин.
- Крестовский остров Δ 21-30 мин.
- Спортивная Δ 21-30 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Добрый День! Продаем просторную евро-трех комнатную квартиру в ЖК "НЕВА НАУС".

ПРО ДОКУМЕНТЫ: Приобретали у застройщика по ДДУ за свои средства, продаем по переуступке, подходит под семейную и ипотеку, ставка от 5%! Если что, поможем Вам с одобрением.

ПРО КВАРТИРУ: удобная планировка, кухня - гостиная 22,4 кв.м., две просторные комнаты на разную сторону 22,8 кв.м. и 17,4 кв.м., два санузла 5,5 кв.м. и 2,6 кв.м., гардеробная 2,4 кв.м. Квартира свободной планировки. Высота потолков 3м. Сдача дома в 4 квартале 2025 года.

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/2-k_kvartira_826_m_48_et_3444804113

группа комнат, уютная планировка, кухня - гостиная 22,4 кв.м., две просторные комнаты на разную сторону 22,8 кв.м. и 17,4 кв.м., два санузла 5,5 кв.м. и 2,6 кв.м., гардеробная 2,4 кв.м. Квартира свободной планировки. Высота потолков 3м. Сдача дома в 4 квартале 2025 года.

23 200 000 Р
-280 872 Р за м²
8 ипотеку от 155 244 Р в мес.
[Посмотреть оценки](#)

8 911 540-66-90

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Заказать звонок](#)

Новости СРБ
Агентство
На Avito с июля 2015
Завершено 87 объявлений
[Написать сообщение](#)

7 объявлений по вашему запросу

[Подписаться на продавца](#)

Контрольное лицо
Григорий

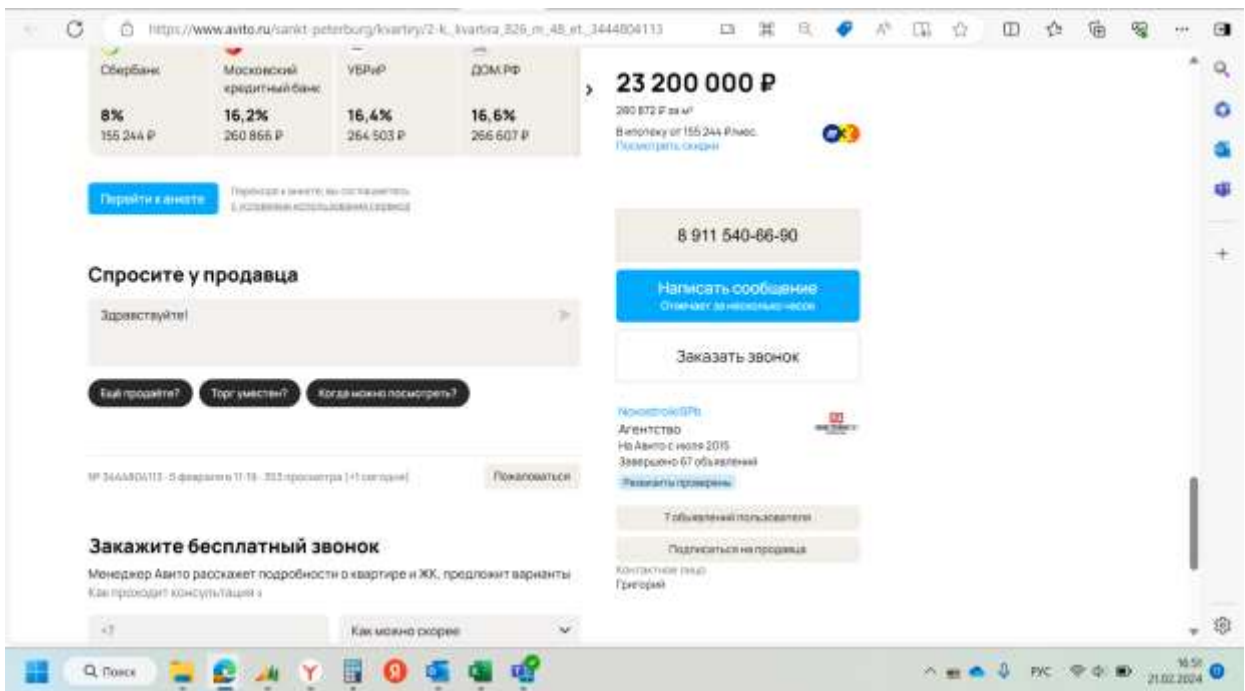
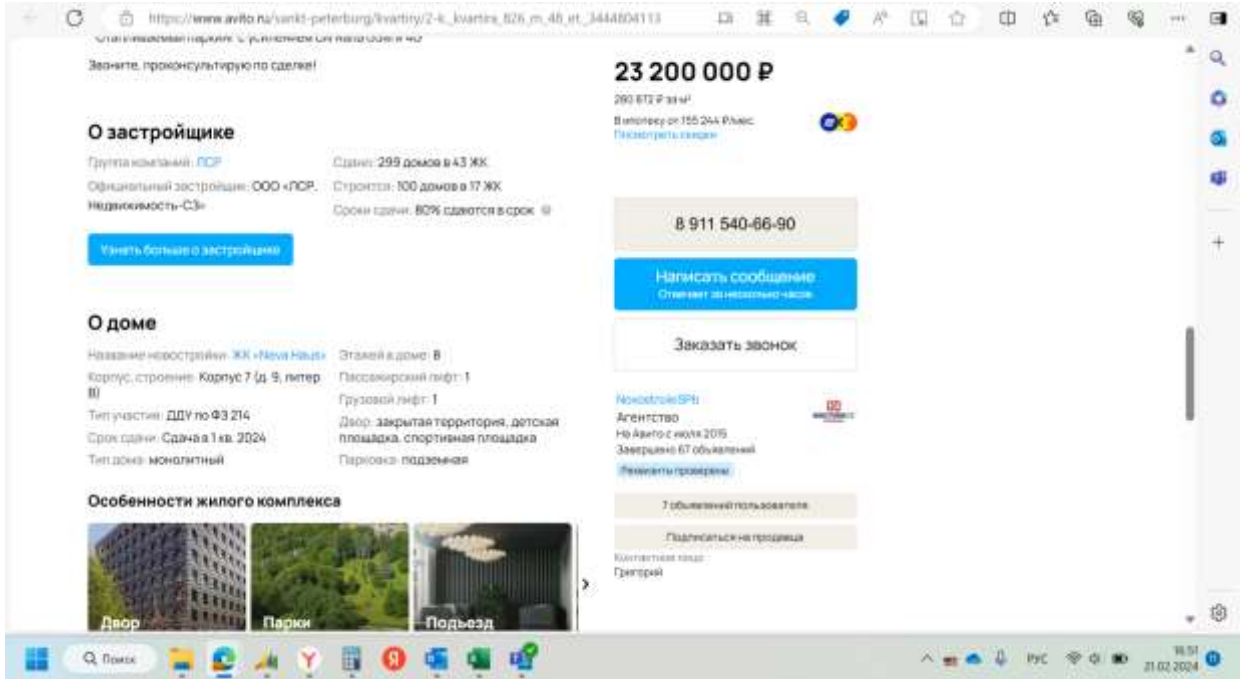
О застройщике

Группа компаний: СРБ
Сдано: 299 домов в 43 ЖК
Средняя оценка: 4,5 из 5

Жилой комплекс расположен на Петровском острове в районе с развитой инфраструктурой: здесь работают детские сады, школы, магазины, спортивные центры, военный клуб и стадион Петровский. Собственная благоустроенная набережная в 5 минуте пешком. Экологическая ситуация благоприятна: в районе ЖК отсутствует транспортная загруженность дорог, а в пешей доступности находится Большой Петровский парк с прудом и зонами отдыха. Жилой комплекс Neva Haus включает в себя 8 корпусов высотой в 7-9 этажей. На территории комплекса спроектированы школа, детские площадки и места для отдыха, проводятся работы по озеленению. Территория находится под круглосуточным видеонаблюдением, а входы в дом оснащены IP-домофонами для контроля доступа. Для автолюбителей предусмотрен подземный, отапливаемый паркинг на 907 мест. К паркингу можно спуститься на лифте.

- *Дубовые деревянные окна
- *Многоступенчатая система очистки воды
- * Адаптивная котельная;
- * Закрытый двор;
- * Охрана, видеонаблюдение, консьерж-сервис;
- * Отапливаемый паркинг с усилением сигнала GSM и 4G

Звоните, проконсультируем по сделке!





<https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/files/70726F6A6465636C2E646F63732E697A643A03500DC8C0EC4342920F0B20EC57FC26?inline=1>

	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 1 квартал 2023 г.
17.1 (5) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 1 квартал 2024 г.
17.2 О сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства в соответствии со статьей 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2016, N 27, ст. 4237)	17.2.1	Первоначальная дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: 30.06.2023

Аналог №4

<https://spb.cian.ru/sale/flat/297845953/>

Объявление 23 дня, 15:28 | 479 просмотров, 17 комментариев

2-комн. квартира, 66,63 м²
в ЖК «Авторский дом Tesoro by Akvilon (Тесоро от Аквилон)»

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловская, Подьячешевская ул., в Набережной
Чкаловская | 0 км.

В избранное | Сравнить | Добавить в избранное | Показать фото

24 450 000 Р
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 23 716 500

Ипотека

Цена за метр: 366 952 Р/м²
Условия сделки: поручителя
Ипотека: возможна

+7 981 875-59-12
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости ТРЕНД

Общая площадь: 66,63 м² | Жилая площадь: 34 м² | Площадь кухни: 16,2 м²
Этаж: 5 из 9 | Построено: 2023 | Статус: Без отделки

Арт. 50488732. Продается по переуступке, большая 2-х комнатная квартира в ЖК Tesoro.

Удобная двусторонняя планировка с остекленным балконом из кухни-гостиной, отделка черновой, потолок 3 метра. Всего 7 квартир на этаже. Квартира расположена на 5 этаже (из 9).

Дом сдан!

Элитный ЖК "TESORO" - дом бизнес-класса от топового застройщика Аквилон-Инвест. По периметру видеонаблюдение и круглосуточная охрана. Подземный паркинг. Закрытый двор с ландшафтным дизайном, игровыми и спортивными площадками.

Авторский дом Tesoro расположен в тихой части Петроградки на пересечении улиц Лодьячешевской и Петрозаводской, вдали от шумных проспектов, в двух шагах от набережной Малой Невы 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. Дом окружает множество инфраструктурных объектов: премиальные магазины, рестораны, салоны красоты, а также детские сады и школы, театры и музеи.

Свернуть

24 450 000 Р
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 23 716 500

Ипотека

Цена за метр: 366 952 Р/м²
Условия сделки: поручителя
Ипотека: возможна

+7 981 875-59-12
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости ТРЕНД

https://spb.cian.ru/sale/flat/297845951/

2-комн. квартира, 66,63 м²

О квартире

Тип жилья	Новостройка	Количество лифтов	2 пассажирских
Общая площадь	66,63	Тип дома	Монолитно-кирпичный
Жилая площадь	34	Парковка	Подземная
Площадь кухни	16,2		
Высота потолков	3 м		
Санузел	2 раздельных		
Балкон/лоджия	1 балкон		
Вид из окон	На улицу и двор		

24 450 000 Р

Средняя за последние 30 дней

Предложите свою цену

Например, 23 716 500

Ипотека

Цена за метр: 366 952 Р/м²

Условия сделки: переступка

Ипотека: возможна

+7 981 875-59-12

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если вы хотите оставить жалобу, нажмите сюда

Написать

Открыть сайт

https://spb.cian.ru/sale/flat/297845951/

ЖК бизнес-класса «Modum»

Квартиры с отделкой от 220 тыс. руб/м², скидки до 20%! Квартиры с саунами, бассейном и SPA-центр в доме.

+7 (812) 250-05-55

Статистика просмотров за последние 10 дней

680 просмотров с даты создания объявления 29.01.2024

258 просмотров за последние 10 дней

Дата просмотра	Количество просмотров
11.02	28
12.02	23
13.02	30
14.02	29
15.02	27
16.02	35
17.02	28
18.02	23
19.02	19
20.02	18

50 000 Р

Средняя за последние 30 дней

Предложите свою цену

Например, 23 716 500

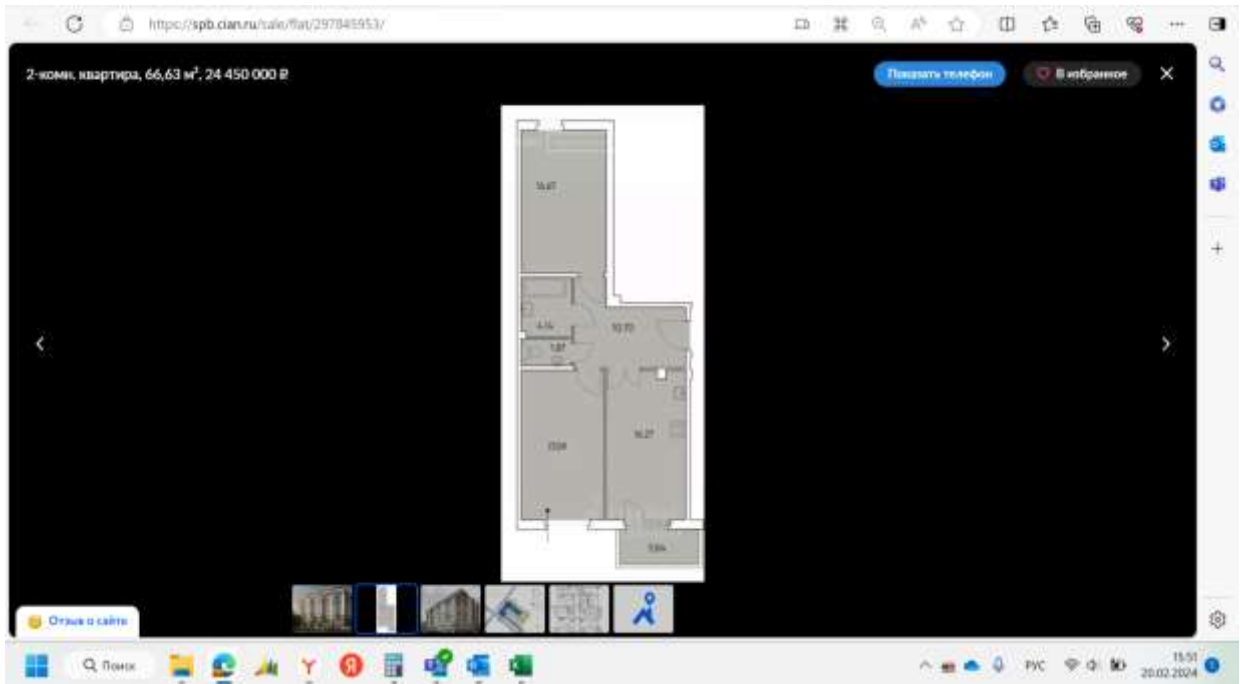
Ипотека

Цена за метр: 366 952 Р/м²

Условия сделки: переступка

Ипотека: возможна

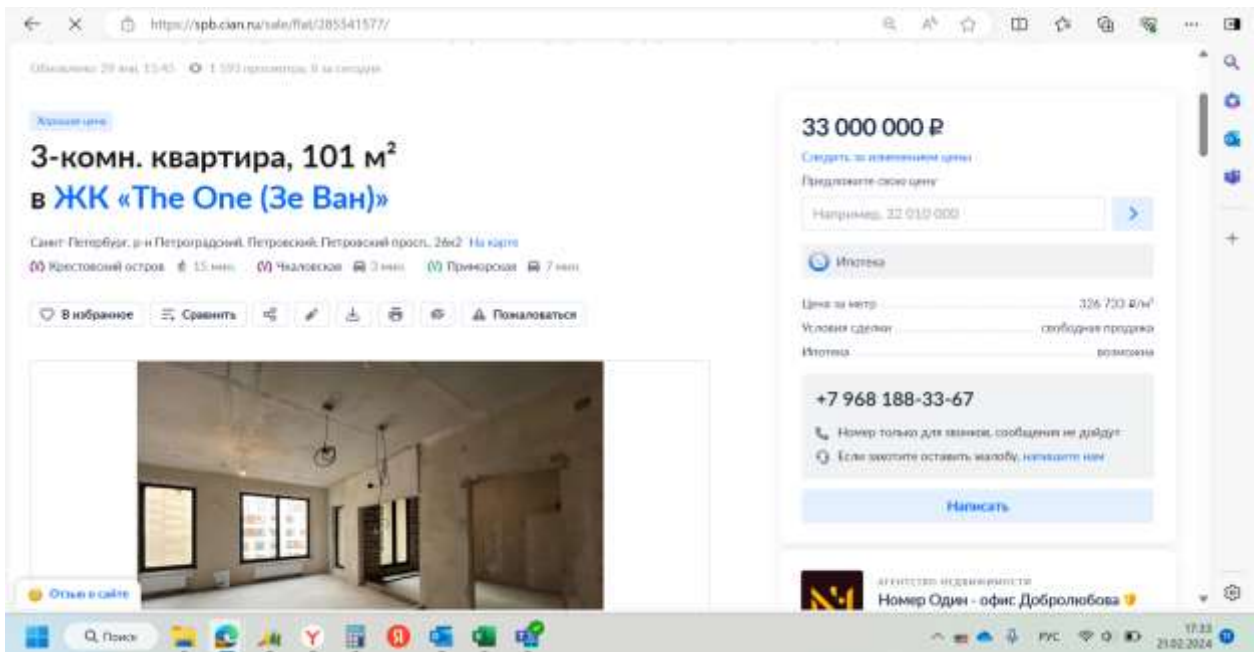
Открыть сайт

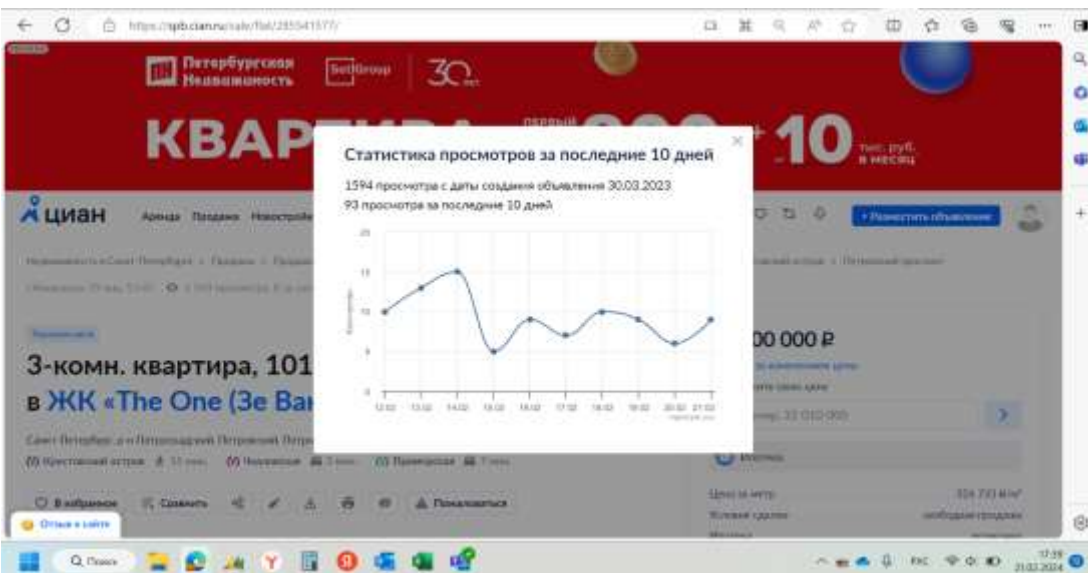
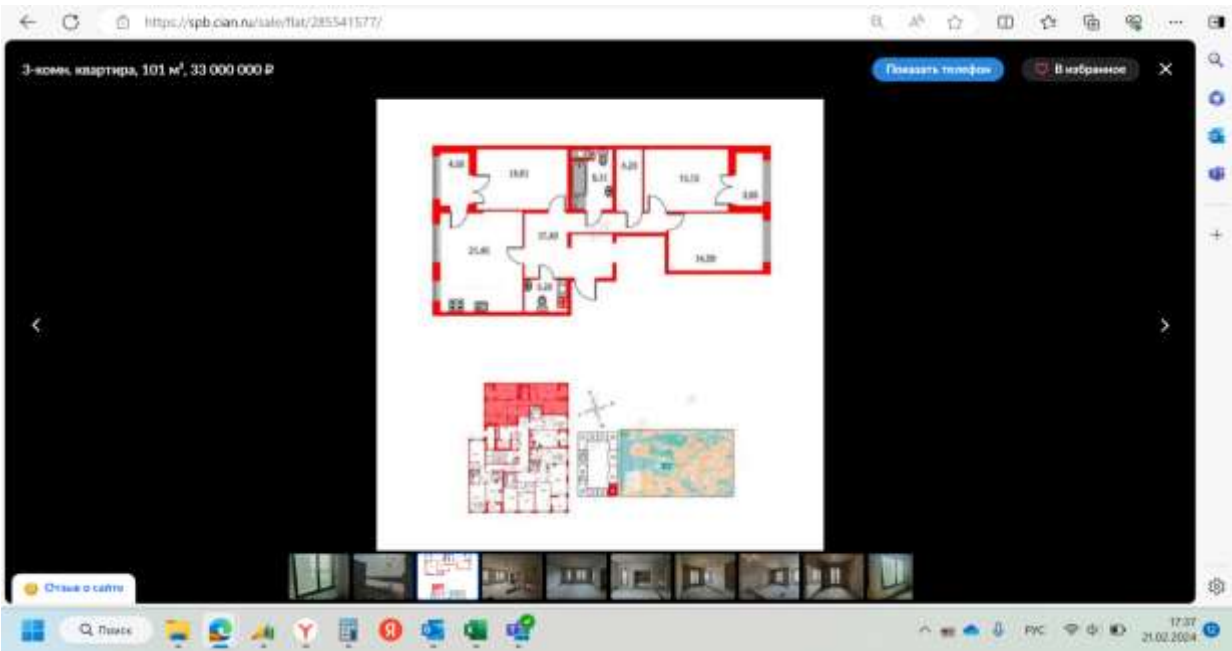
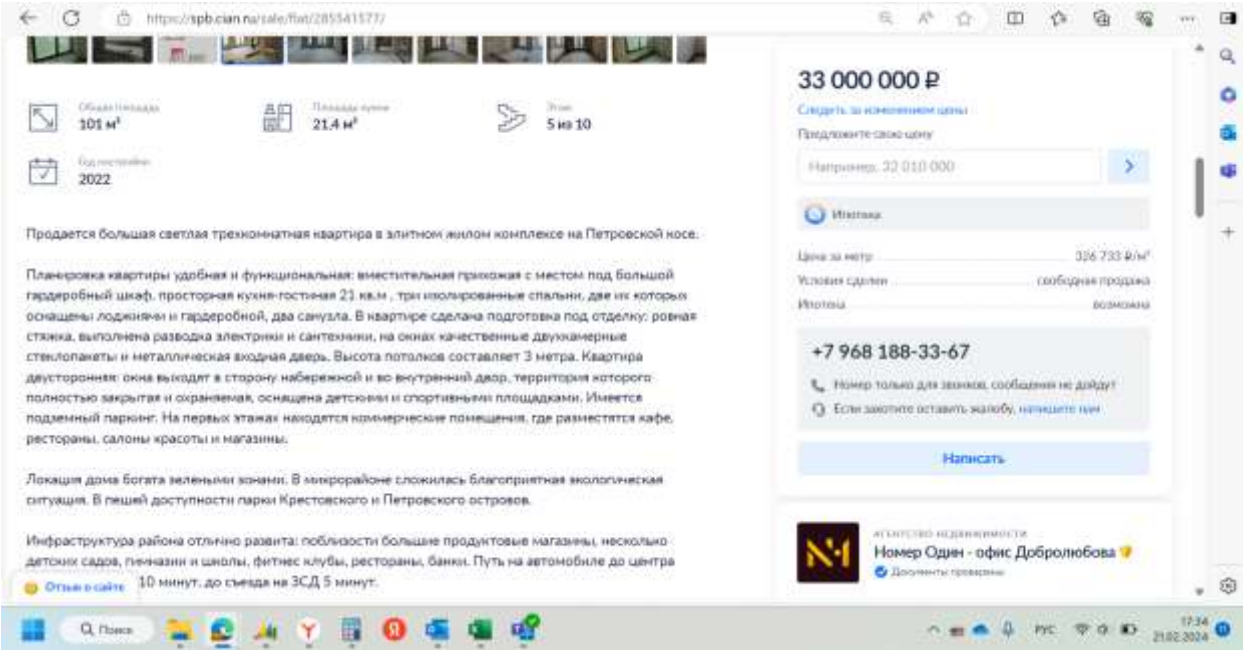


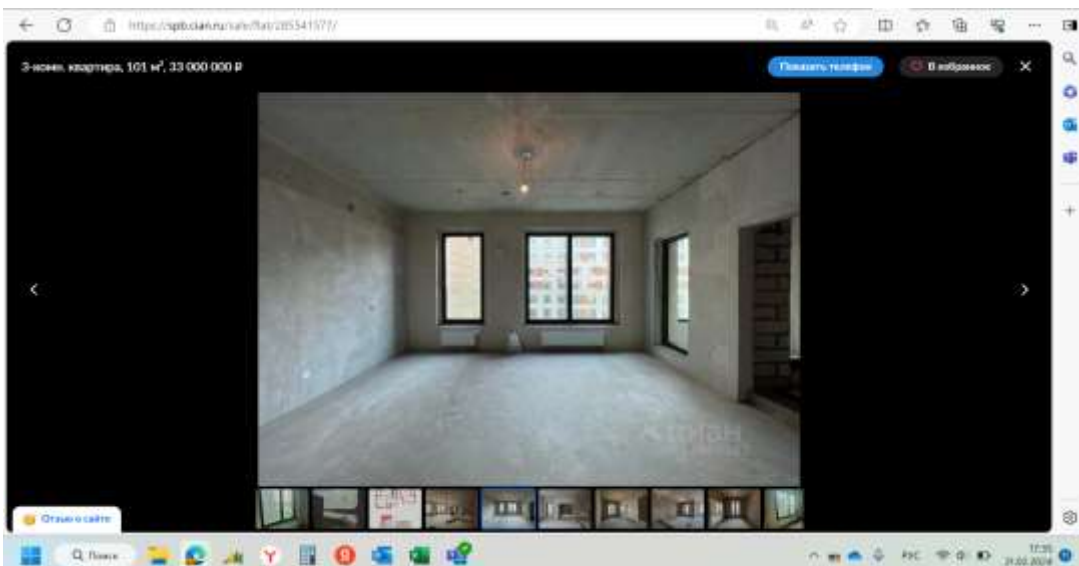
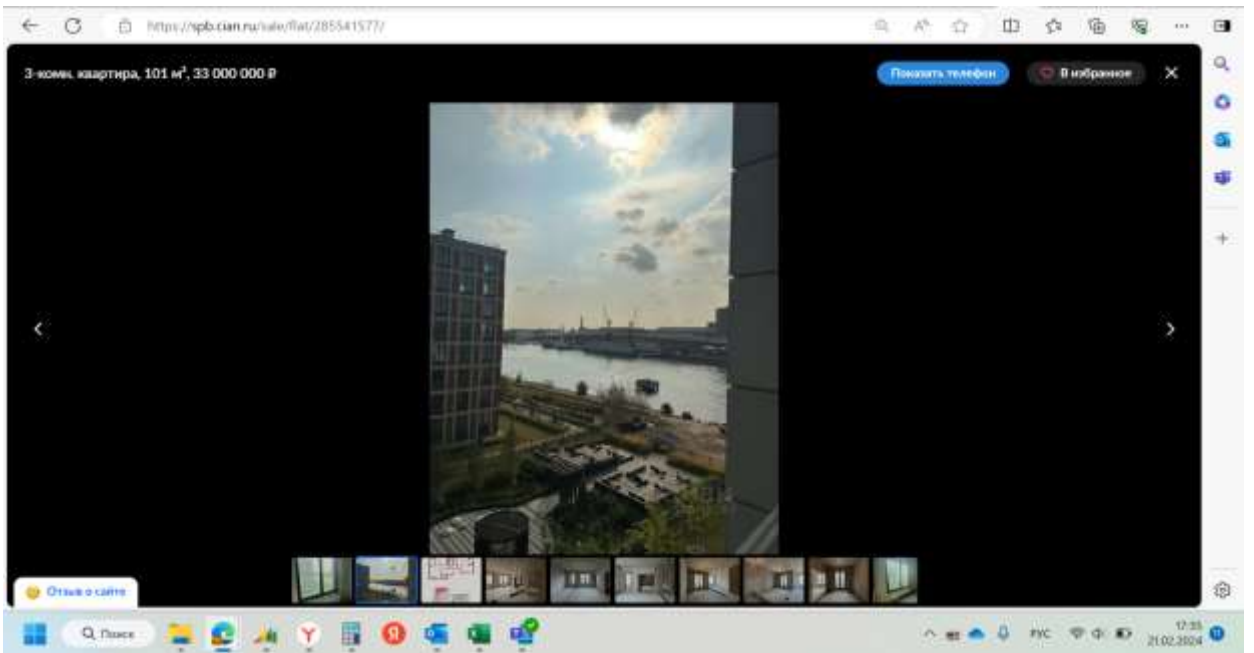
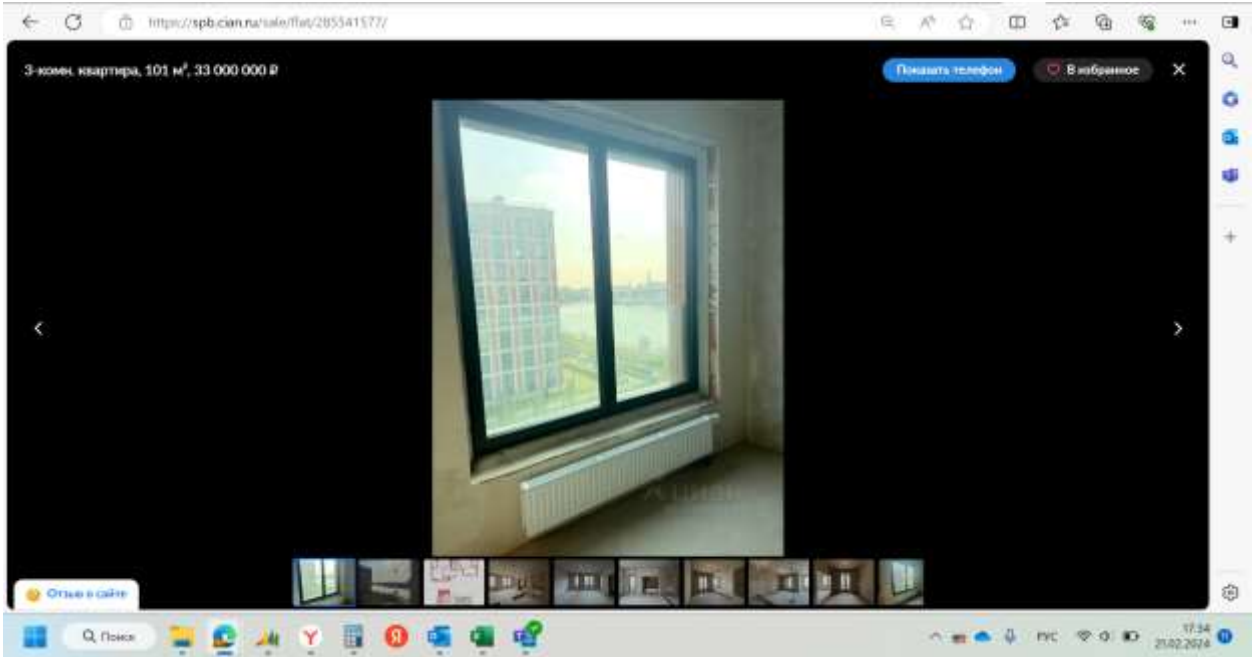
Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости многоквартирных квартир в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

<https://spb.cian.ru/sale/flat/285541577/>

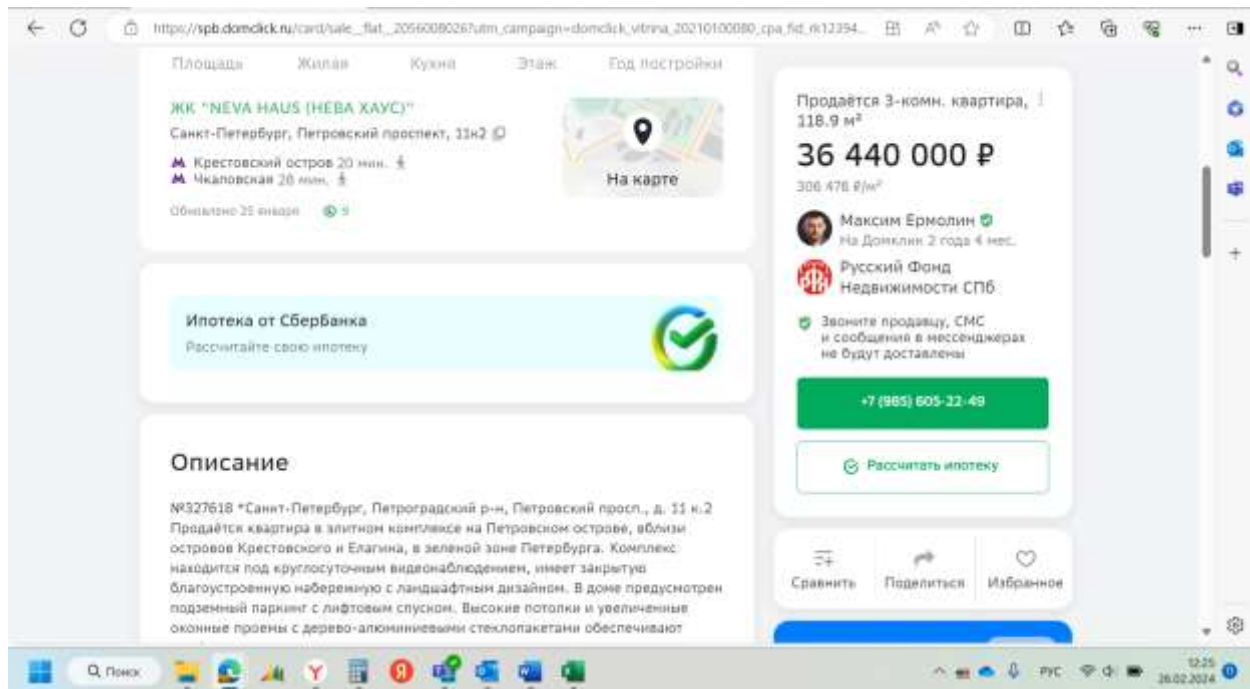
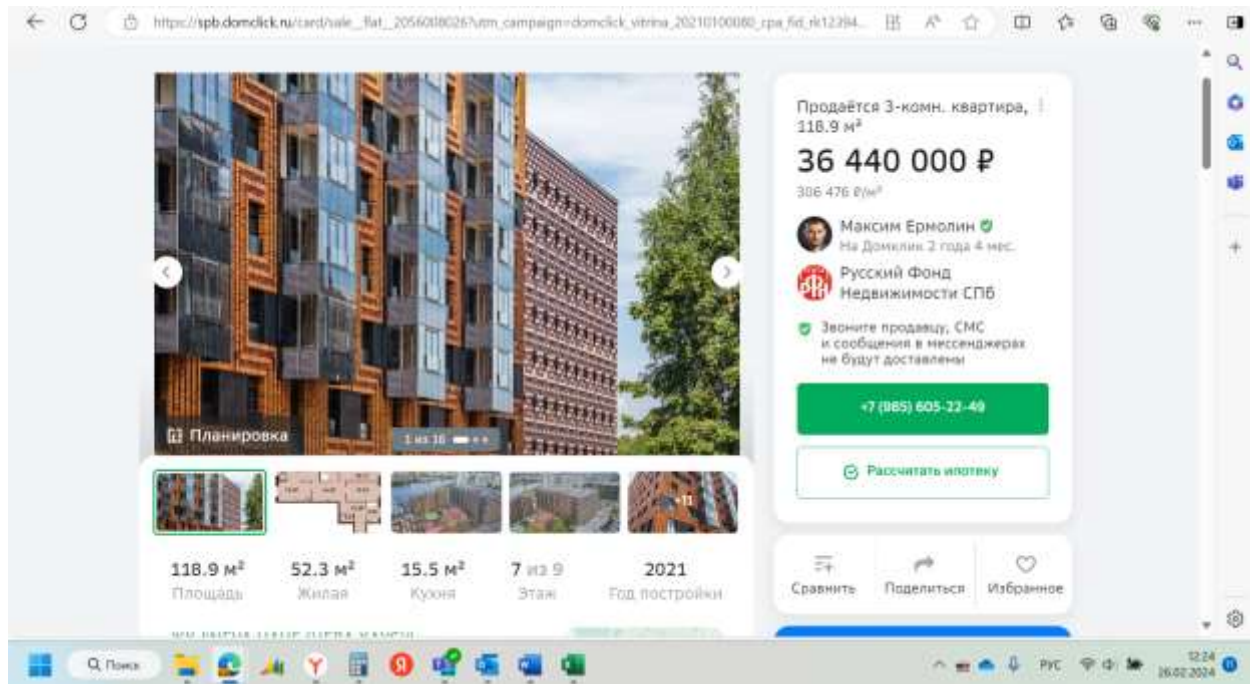






Аналог №2

https://spb.domclick.ru/card/sale_flat_2056008026?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cp_a_fid_rk123942gr408&utm_source=onreal&utm_medium=cpa&utm_content=71764309



https://spb.domclick.ru/card/sale_flat_2056008026?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_flat_#12394...

благоустроенную набережную с ландшафтным дизайном. В доме предусмотрен подземный паркинг с лифтовым спуском. Высокие потолки и увеличенные оконные проемы с дерево-алюминиевыми стеклопакетами обеспечивают комфортное проживание. В непосредственной близости расположены детские сады, магазины, спортивные комплексы, конноспортивный клуб, стадион "Петровский". Планируем одобрить ипотеку, показ по предварительной договоренности.

Продается 3-комн. квартира, 118,9 м²
36 440 000 ₽
306 476 ₽/м²

Максим Ермолин
На Домклик 2 года 4 мес.
Русский Фонд Недвижимости СПб

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (885) 605-22-49

Расчитать ипотеку

Сравнить | Поделиться | Избранное

О квартире

Кол-во комнат	3	Площадь	118,9 м²
Жилая	52,3 м²	Кухня	15,5 м²
Этаж	7	Ремонт	Под чистовой ремонт
Количество балконов	1	Высота потолков	3
Количество лифтов	1		

Скрыть

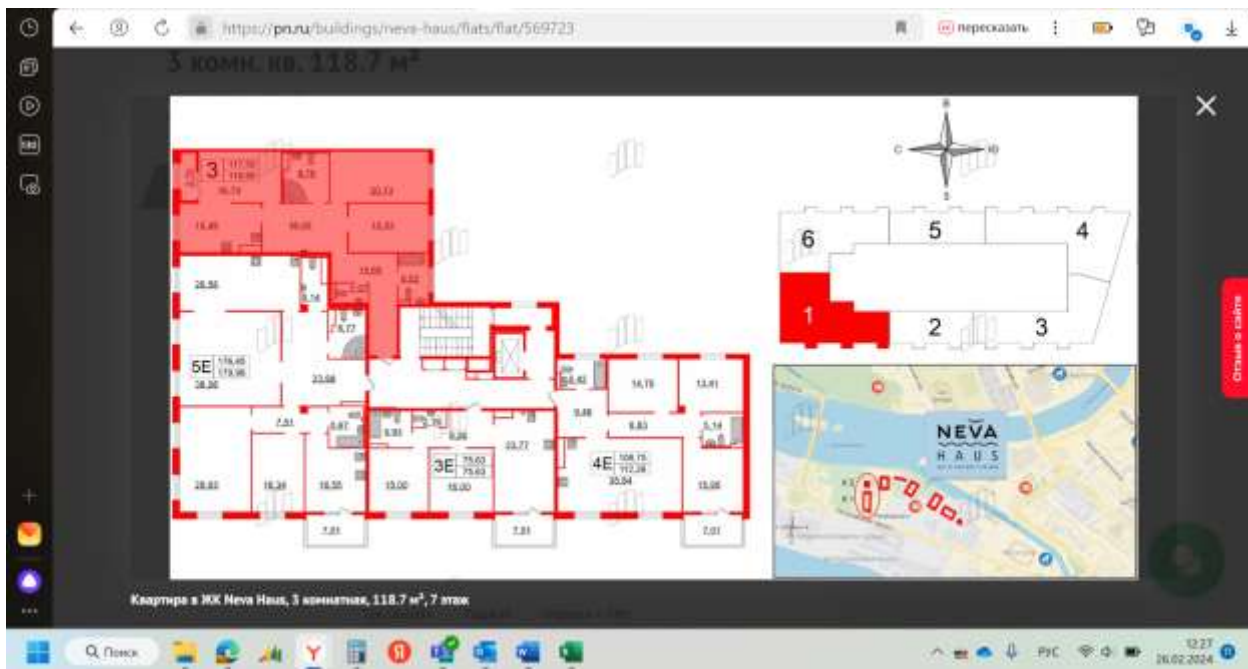
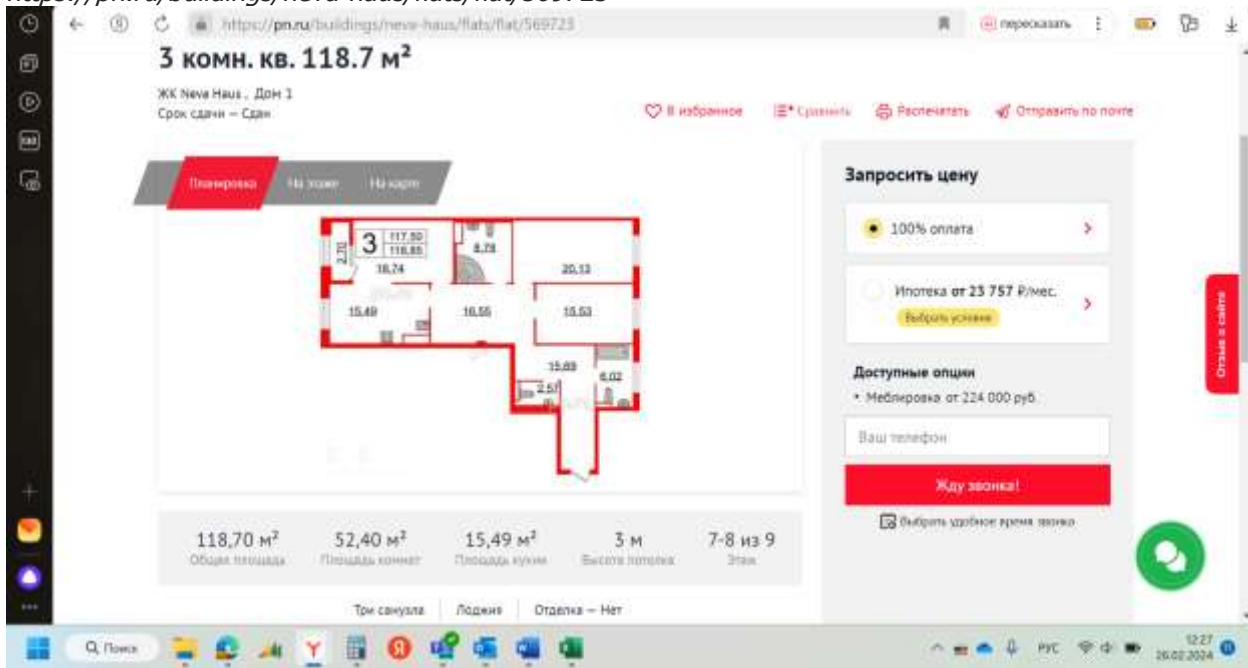
Купите в ипотеку со скидкой

https://spb.domclick.ru/card/sale_flat_2056008026?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_flat_#12394...

3/18

В избранное

<https://pn.ru/buildings/neva-haus/flats/flat/569723>



Аналог №3

<https://onreal.ru/sankt-peterburg/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/185409>

3-КОМНАТНАЯ КВАРТИРА, 108.1 М2, ЭТАЖ 8 / 9, НА ПРОДАЖУ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ, ЛОДЕЙНОПОЛЬСКАЯ УЛИЦА, 7

Санкт-Петербург, Петроградский район, муниципальный округ Чкаловское, метро Петроградская, метро Чкаловская, метро Гарькинская, Лодейнопольская улица, 7

ОПИСАНИЕ | НА КАРТЕ | ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ | Скрыть объявление | Пожелать | В избранное

36 296 000 ₪
335 800 ₪/м²

РЕМОНТЫ ПОД КЛЮЧ
Бесплатный замер
Расчет за 1 час
Без переплат
Фиксированная цена

Ремонтируем квартиры в Сталинках

Наличие ЖК: ЖК Тесара

Тип жилья: вторичка

Количество комнат: 3

Общая площадь: 108.1 м²

Жилая площадь: 48.7 м²

Площадь кухни: 34.8 м²

Высота потолков: 3 м

Этаж / Этажность: 8 / 9

Ремонт: требует ремонта

Санузел: 1 раздельный

Балкон, лоджия: 1 балкон и 1 лоджия

Вид из окна: двор, улица

Лифт: 1 пассажирский и 1 грузовой

Тип дома: кирпичный

Этап строительства: сдана

Срок сдачи: 4 кв. 2022 г.

Парковка: подземная

Условия покупки: ипотека

ОПИСАНИЕ

Предлагается отличный вариант 4 евро квартиры с качественной отделкой в новом элитном жилом комплексе, расположенном в историческом центре Санкт-Петербурга — на Петроградской стороне!

Преимущества ЖК:

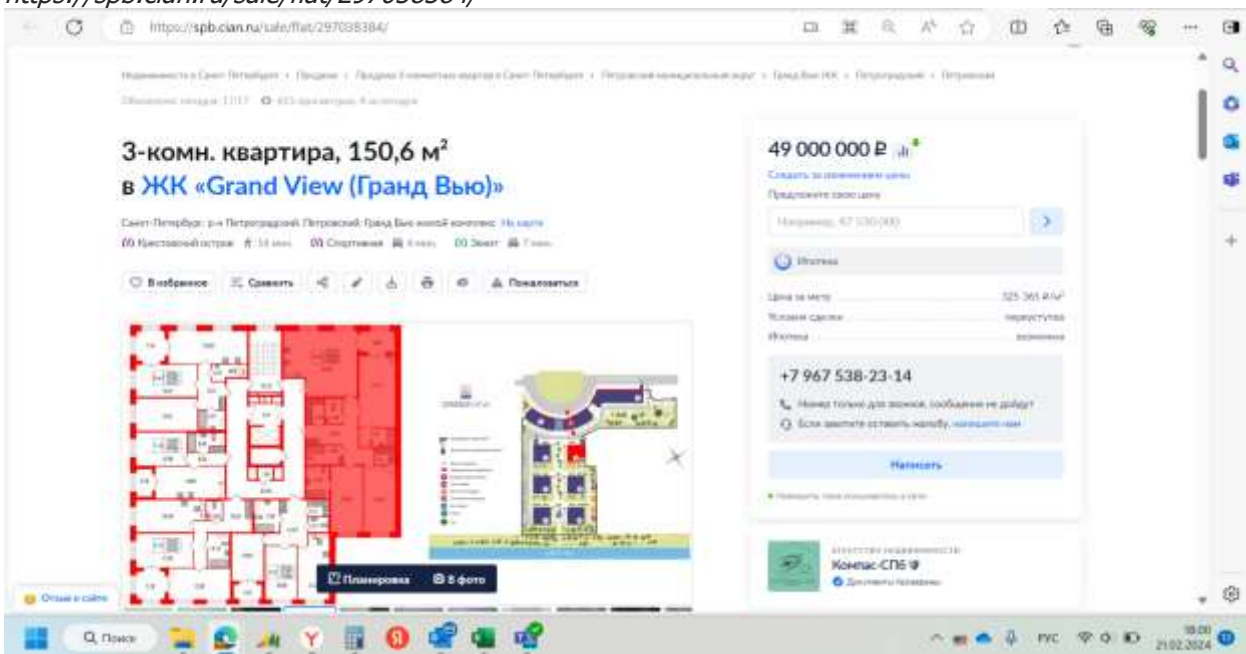
- Монолитная таунхаусная застройка дома
- Всего 355 квартир
- Дизайнерская отделка квартир
- Высота потолков 3-3.4 метра
- Подземный озеленяемый паркинг
- Детский клуб в соседнем доме
- Благоустроенный двор огорожен и находится под круглосуточным охраной
- Панорамное остекление с зонами отдыха во дворе
- По территории комплекса виден вид на Финляндский о-ва
- Рядом знаменитые места города на Неве: Стрелка Васильевского о-ва, Зимний дворец, Петропавловская крепость, парковые наб. ервенье, скверы, сады и парки в пяти минутах ходьбы, рестораны и Кожевинский остров
- До метро комплекса удобно добраться как от метрополитана, так и от основных вокзалов: Финляндского и Московского.
- 9 минут пешком до метро Чкаловская!

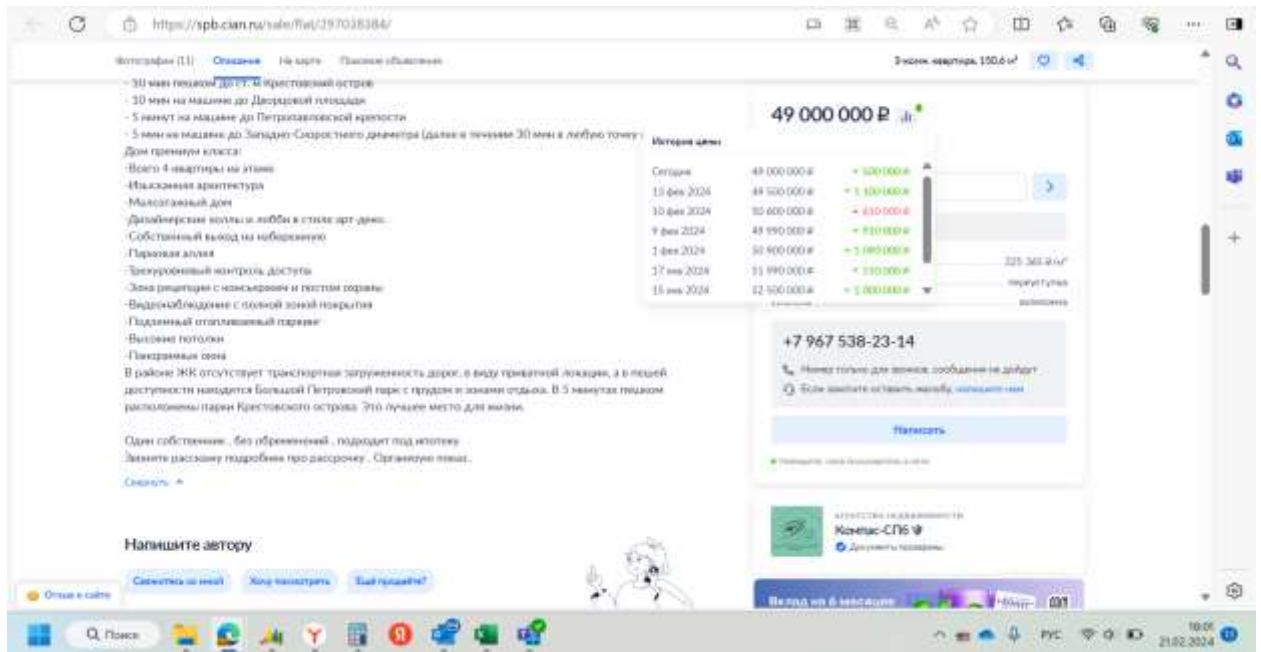
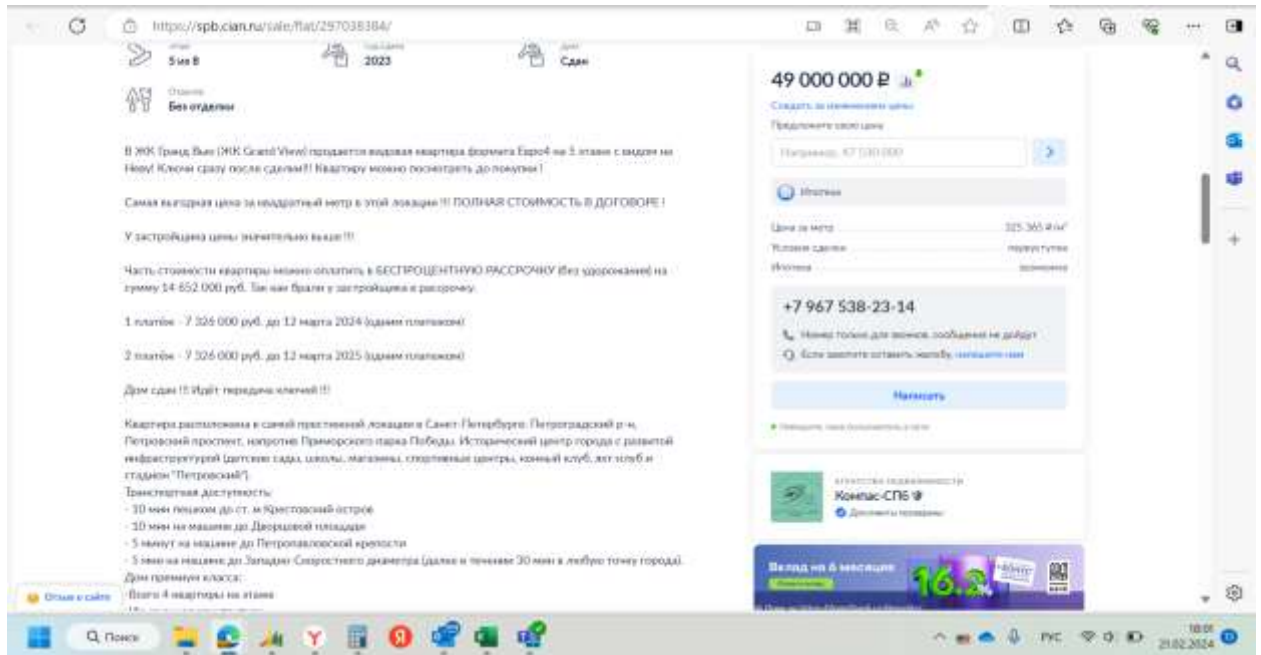
Дополнительные удобства:

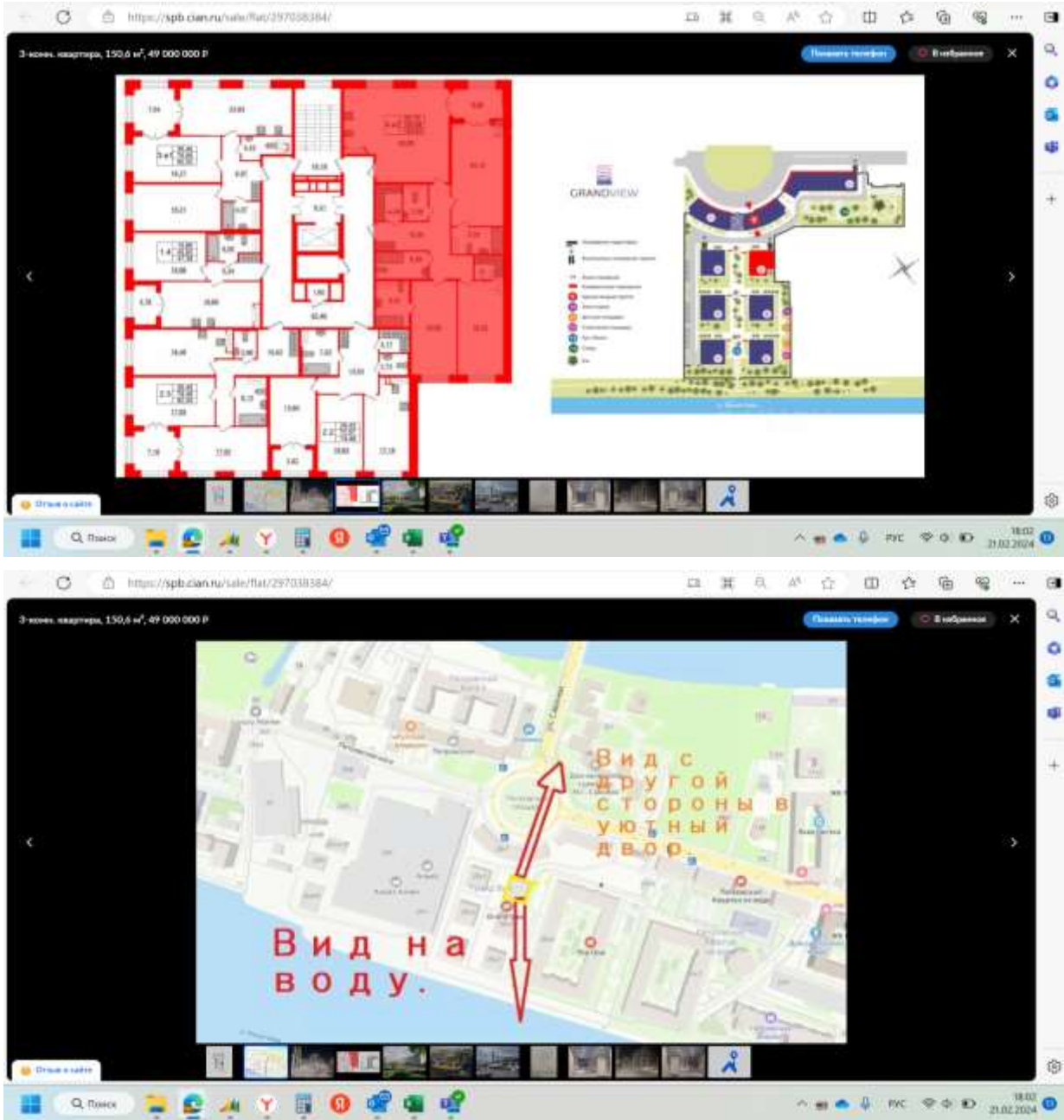


Аналог №4

<https://spb.cian.ru/sale/flat/297038384/>







Копии материалов и распечаток, используемых для расчета стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода

Корректировка на торг

"Сборник рыночных корректировок СРК-2024" под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2024 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	4-8 (6)	6-9 (7,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	3-5 (4)	7-11 (9)	5-7 (6)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-7 (6)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Новосибирск	4-6 (5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-12 (9,5)	5-6 (5,5)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	11-12 (10,5)	11-13 (12)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	6-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-10 (8)	5-9 (7)	8-12 (10)	4-6 (5)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-14 (12)	10-13 (11)
Среднее по крупным городам	4,3	7,9	5,6	9,3	5,1	10,1	6,9	11,4	11,5

Корректировка на видовые характеристики

<https://ygrad.ru/kak-vid-iz-okna-vliyaet-na-stoimost-kvartiry/>

The screenshot shows a webpage from 'Квартал' (Kvartal.ru) with the URL <https://ygrad.ru/kak-vid-iz-okna-vliyaet-na-stoimost-kvartiry/>. The article discusses how different views affect apartment prices. Key points include:

- Views from the top floors of high-rise buildings are 15-20% more expensive than views from the middle floors.
- Views from the center of Moscow are more expensive than views from the outskirts.
- Views from the center of Moscow are 15-15% more expensive than views from the outskirts.
- Views from the center of Moscow are 15-15% more expensive than views from the outskirts.
- Views from the center of Moscow are 15-15% more expensive than views from the outskirts.
- Views from the center of Moscow are 15-15% more expensive than views from the outskirts.

The article also includes a section titled 'Как быстро и выгодно продать квартиру с видом на Москву?' (How to quickly and profitably sell an apartment with a view of Moscow?).

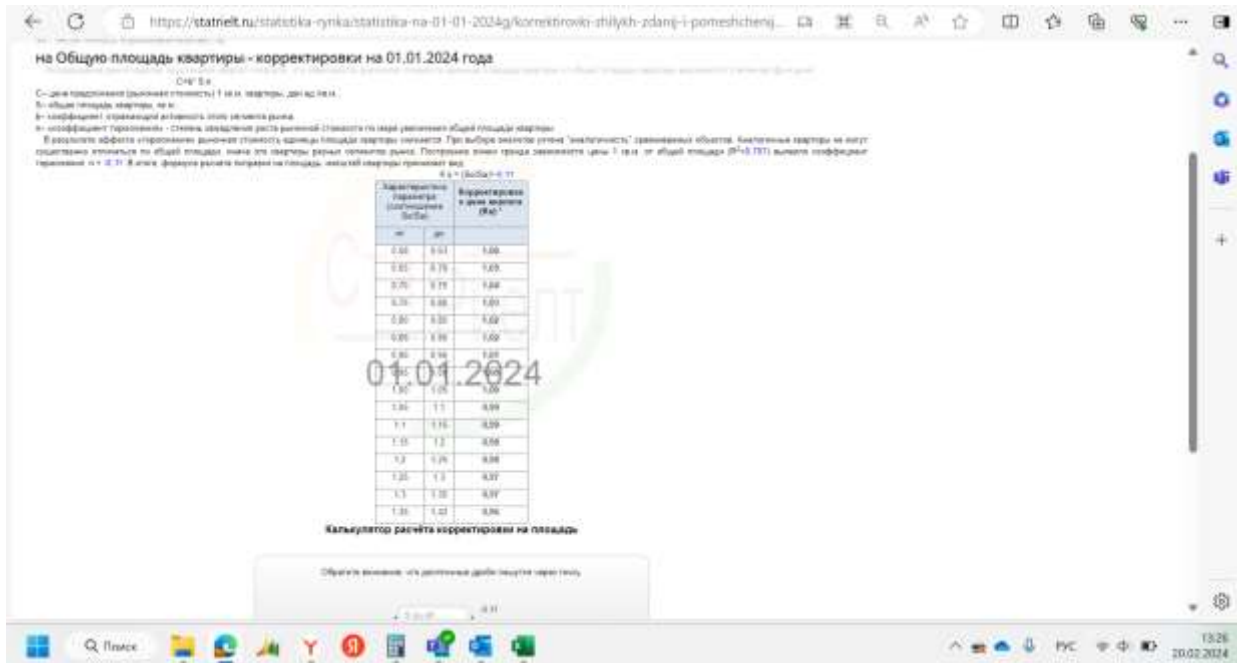
Корректировка на этаж расположения

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



Корректировка на общую площадь

<https://statiret.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrekcirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrekcirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3338-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrekcirovki-na-01-01-2024-goda>



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>

Ассоциация
СтатРиелт
некоммерческая организация

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.01.2024 года

Латинский Кириллица Квартиры квартир (использованы 18.01.2024 г.)

типичные для рынка сроки рыночной экспозиции - сроки продажи¹ - сроки ликвидности квартир (в неделях)

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов не менее 100 предложений в различных регионах Российской Федерации

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регистрацией сделок), при участии риэлторов

Источники расчета StatRielt на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды

№	Объекты недвижимости	Площадь, кв.м.	Высота, этажи	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	5	3	3	3	4
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	3	7	4	3	4	4
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	4	8	6	5	5	5
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	5	10	8	7	5	5
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0	4	2	2	2	3
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	1	5	3	3	3	5
7	Гардеобные места, машино-места	1	5	3	3	3	5

Примечания
1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регистрацией сделок), при участии риэлторов

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	125	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	3	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	285	3	4	178,6
6.	78:07:0003189:1068	238	3	3	125,8
7.	78:07:0003189:1105	292	4	2	75,8
8.	78:07:0003189:1073	262	4	4	200,9
9.	78:07:0003189:985	183	4	2	87,9
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	83
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 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, _____, 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	Кадастровый номер квартиры	М² квартиры по ППЗ	Этаж	Услов. этаж, эт.	Общая площадь (ППЗ), кв. м	Общая полезная площадь (ППЗ), кв. м	Дата осмотра	Высота ЭТН	№ документа долевого участия
1.	78-07-00031-09-044	140	3	4	184,20	194,7	04.05.2022 г.	22078/1217/062-705	
2.	78-07-00031-09-049	70	5	4	155,60	154,2	04.05.2022 г.	22990/1217/062-705	
3.	78-07-00031-09-046	106	7	4	140,10	156,9	04.05.2022 г.	14000/1217/062-705	
4.	78-07-00031-09-037	129	6	3	149,50	140,2	04.05.2022 г.	2802/1217/062-705	
5.	78-07-00031-09-039	32	8	3	111,90	105,6	04.05.2022 г.	34004/1217/062-705	
6.	78-07-00031-09-033	130	9	3	112,90	110,2	04.05.2022 г.	2805/1217/062-705	
7.	78-07-00031-09-040	173	2	3	125,60	121,6	04.05.2022 г.	24109/1217/062-705	
8.	78-07-00031-09-042	176	1	2	87,40	86,2	04.05.2022 г.	24107/1217/062-705	
9.	78-07-00031-09-048	180	1	3	121,10	124,1	04.05.2022 г.	24889/1217/062-705	
10.	78-07-00031-09-031	209	8	3	117,60	116,2	04.05.2022 г.	24325/1217/062-705	

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 ОБЩЕГО ТРАНСПОРТА МЕНЬШЕ 200 МЕТРОВ, 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 ТОВАРИТЕЛЬНЫЕ, ЗЕЛЁНЫЕ НАСАЖДЕНИЯ

Наличие парковки (организованная/стихийная) ОРГАНИЗОВАННАЯ, ПОВЕРХНАЯ

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 20 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 30.



Фото 2. Квартира 30.



Фото 3. Квартира 30.



Фото 4. Квартира 30.



Фото 5. Квартира 30.



Фото 6. Квартира 30.



Фото 7. Квартира 30.

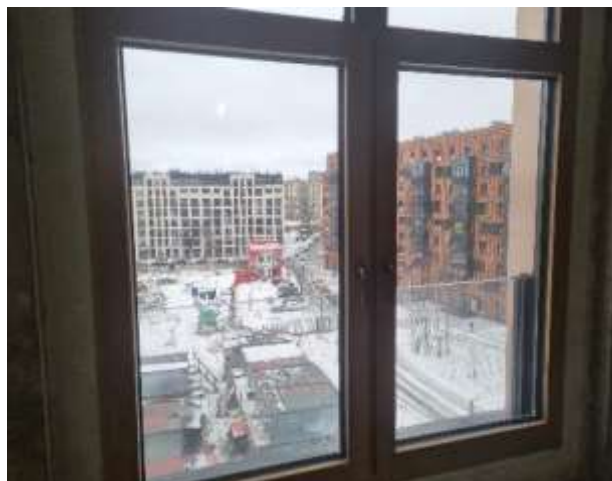


Фото 8. Квартира 30.



Фото 9. Квартира 30.



Фото 10. Квартира 30.



Фото 11. Квартира 30.



Фото 12. Квартира 30.



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 53.



Фото 22. Квартира 53.



Фото 23. Квартира 53.



Фото 24. Квартира 53.



Фото 25. Квартира 53.



Фото 26. Квартира 53.



Фото 27. Квартира 53.



Фото 28. Квартира 53.



Фото 29. Квартира 53.



Фото 30. Квартира 53.



Фото 31. Квартира 53.



Фото 32. Квартира 53.



Фото 33. Квартира 53.



Фото 34. Квартира 53.



Фото 35. Квартира 53.



Фото 36. Квартира 53.



Фото 37. Квартира 82.



Фото 38. Квартира 82.



Фото 39. Квартира 82.



Фото 40. Квартира 82.



Фото 41. Квартира 82.



Фото 42. Квартира 82.



Фото 43. Квартира 82.



Фото 44. Квартира 82.



Фото 45. Квартира 82.



Фото 46. Квартира 82.



Фото 47. Квартира 82.



Фото 48. Квартира 82.



Фото 49. Квартира 82.



Фото 50. Квартира 82.



Фото 51. Квартира 82.



Фото 52. Квартира 82.



Фото 53. Квартира 105.



Фото 54. Квартира 105.



Фото 55. Квартира 105.



Фото 56. Квартира 105.



Фото 57. Квартира 105.



Фото 58. Квартира 105.



Фото 59. Квартира 105.



Фото 60. Квартира 105.



Фото 61. Квартира 105.



Фото 62. Квартира 105.



Фото 63. Квартира 105.



Фото 64. Квартира 105.



Фото 65. Квартира 105.



Фото 66. Квартира 105.



Фото 67. Квартира 132.



Фото 68. Квартира 132.



Фото 69. Квартира 132.



Фото 70. Квартира 132.



Фото 71. Квартира 132.



Фото 72. Квартира 132.



Фото 73. Квартира 132.



Фото 74. Квартира 132.



Фото 75. Квартира 132.



Фото 76. Квартира 132.



Фото 77. Квартира 132.



Фото 78. Квартира 132.



Фото 79. Квартира 137.



Фото 80. Квартира 137.



Фото 81. Квартира 137.



Фото 82. Квартира 137.



Фото 83. Квартира 137.



Фото 84. Квартира 137.



Фото 85. Квартира 137.



Фото 86. Квартира 137.



Фото 87. Квартира 137.



Фото 88. Квартира 137.



Фото 89. Квартира 137.



Фото 90. Квартира 137.



Фото 91. Квартира 137.



Фото 92. Квартира 137.



Фото 93. Квартира 137.



Фото 94. Квартира 137.



Фото 95. Квартира 137.



Фото 96. Квартира 137.



Фото 97. Квартира 137.



Фото 98. Квартира 137.



Фото 99. Квартира 137.



Фото 100. Квартира 137.



Фото 101. Квартира 137.



Фото 102. Квартира 137.



Фото 103. Квартира 148.

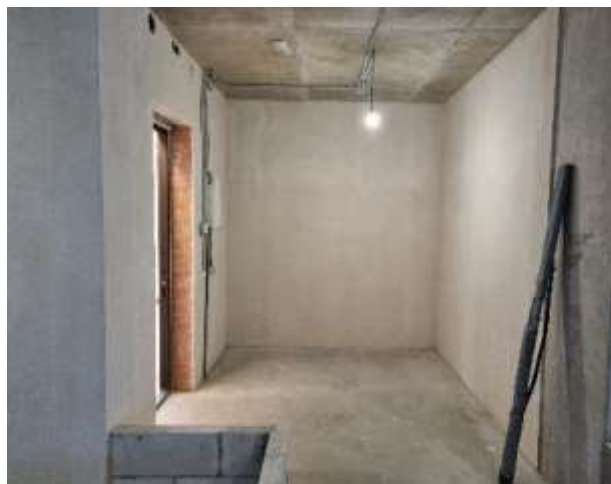


Фото 104. Квартира 148.



Фото 105. Квартира 148.



Фото 106. Квартира 148.



Фото 107. Квартира 148.



Фото 108. Квартира 148.



Фото 109. Квартира 148.



Фото 110. Квартира 148.



Фото 111. Квартира 148.



Фото 112. Квартира 148.



Фото 113. Квартира 148.



Фото 114. Квартира 148.



Фото 115. Квартира 148.



Фото 116. Квартира 148.



Фото 117. Квартира 148.



Фото 118. Квартира 148.



Фото 119. Квартира 150.



Фото 120. Квартира 150.



Фото 121. Квартира 150.



Фото 122. Квартира 150.



Фото 123. Квартира 150.



Фото 14. Квартира 150.



Фото 125. Квартира 153.



Фото 126. Квартира 153.



Фото 127. Квартира 153.



Фото 128. Квартира 153.



Фото 129. Квартира 153.

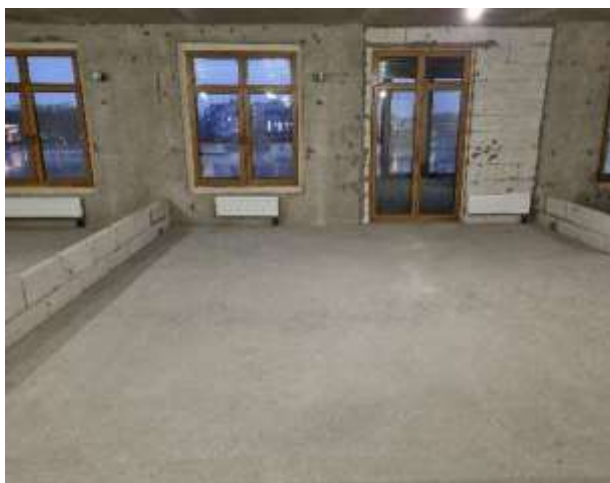


Фото 130. Квартира 153.



Фото 131. Квартира 153.



Фото 132. Квартира 153.



Фото 133. Квартира 153.



Фото 134. Квартира 153.



Фото 135. Квартира 153.



Фото 136. Квартира 153.



Фото 137. Квартира 156.



Фото 138. Квартира 156.



Фото 139. Квартира 156.

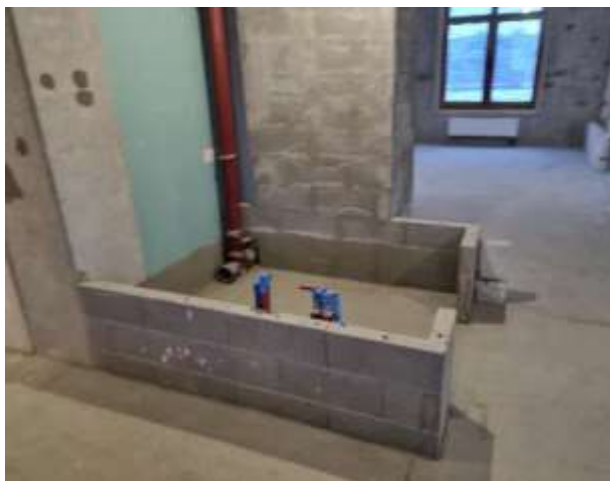


Фото 140. Квартира 156.



Фото 141. Квартира 156.



Фото 142. Квартира 156.



Фото 143. Квартира 156.



Фото 144. Квартира 156.

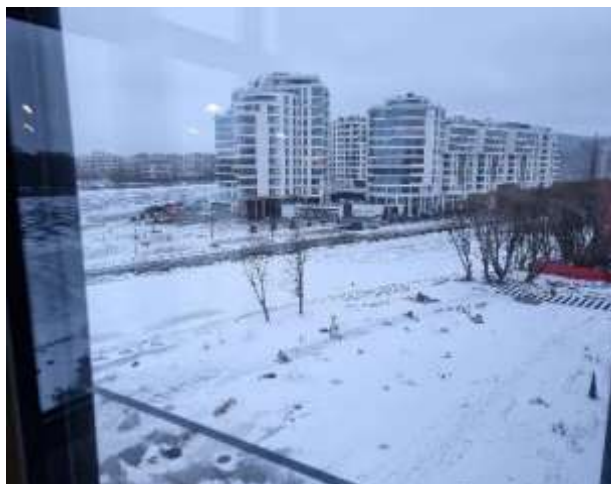


Фото 145. Квартира 156.



Фото 146. Квартира 156.



Фото 147. Квартира 156.



Фото 148. Квартира 156.



Фото 149. Квартира 156.



Фото 150. Квартира 156.



Фото 151. Квартира 156.



Фото 152. Квартира 156.



Фото 153. Квартира 188.



Фото 154. Квартира 188.



Фото 155. Квартира 188.



Фото 156. Квартира 188.



Фото 157. Квартира 188.



Фото 158. Квартира 188.



Фото 159. Квартира 188.



Фото 160. Квартира 188.



Фото 161. Квартира 188.



Фото 162. Квартира 188.



Фото 163. Квартира 188.



Фото 164. Квартира 188.



Фото 165. Квартира 225.



Фото 166. Квартира 225.



Фото 167. Квартира 225.



Фото 168. Квартира 225.



Фото 169. Квартира 225.



Фото 170. Квартира 225.



Фото 171. Квартира 262.



Фото 172. Квартира 262.



Фото 173. Квартира 262.

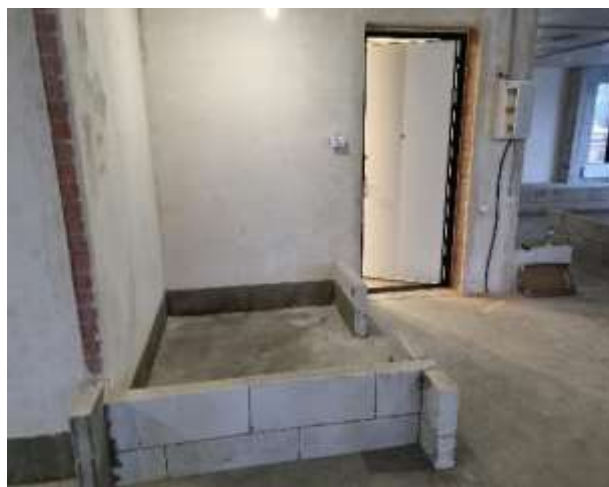


Фото 174. Квартира 262.



Фото 175. Квартира 262.



Фото 176. Квартира 262.



Фото 177. Квартира 262.



Фото 178. Квартира 262.



Фото 179. Квартира 262.



Фото 180. Квартира 262.



Фото 181. Квартира 262.



Фото 182. Квартира 262.



Фото 183. Квартира 262.



Фото 184. Квартира 262.



Фото 185. Квартира 262.



Фото 186. Квартира 262.



Фото 187. Квартира 262.



Фото 188. Квартира 262.



Фото 189. Квартира 262.



Фото 190. Квартира 262.



Фото 191. Квартира 280.



Фото 192. Квартира 280.



Фото 193. Квартира 280.



Фото 194. Квартира 280.



Фото 195. Квартира 280.



Фото 196. Квартира 280.

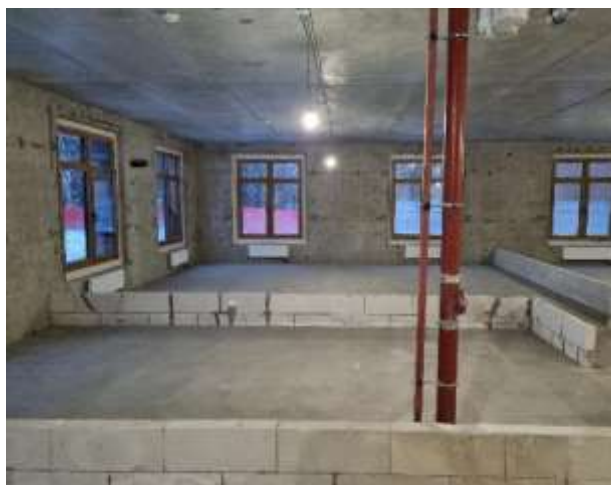


Фото 197. Квартира 280.



Фото 198. Квартира 280.



Фото 199. Квартира 280.



Фото 200. Квартира 280.



Фото 201. Квартира 280.



Фото 202. Квартира 280.

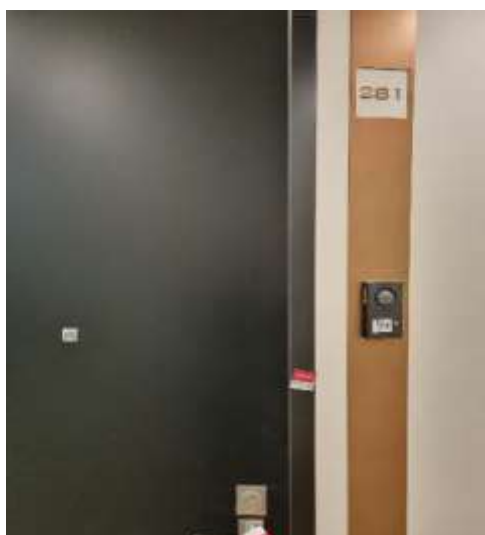


Фото 203. Квартира 281.



Фото 204. Квартира 281.



Фото 205. Квартира 281.



Фото 206. Квартира 281.



Фото 207. Квартира 281.



Фото 208. Квартира 281.



Фото 209. Квартира 281.



Фото 210. Квартира 281.



Фото 211. Квартира 281.



Фото 212. Квартира 281.



Фото 213. Квартира 286.



Фото 214. Квартира 286.



Фото 215. Квартира 286.



Фото 216. Квартира 286.



Фото 217. Квартира 286.



Фото 218. Квартира 286.



Фото 219. Квартира 286.



Фото 220. Квартира 286.



Фото 221. Квартира 286.



Фото 222. Квартира 286.



Фото 223. Квартира 286.



Фото 224. Квартира 286.



Фото 225. Квартира 286.



Фото 226. Квартира 286.



Фото 227. Квартира 292.



Фото 228. Квартира 292.



Фото 229. Квартира 292.



Фото 230. Квартира 292.



Фото 231. Квартира 292.



Фото 232. Квартира 292.

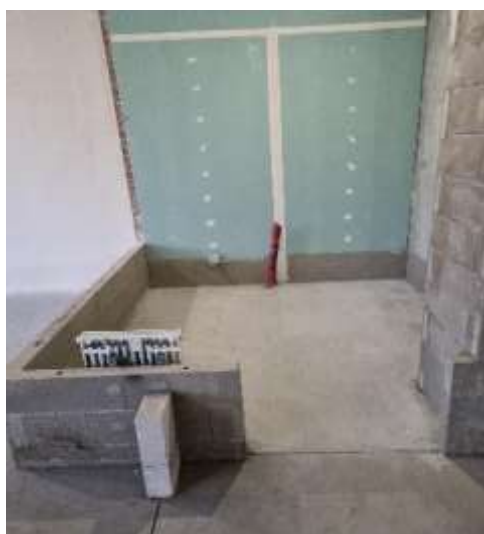


Фото 233. Квартира 292.



Фото 234. Квартира 292.



Фото 235. Квартира 292.



Фото 236. Квартира 292.



Фото 237. Квартира 295.



Фото 238. Квартира 295.



Фото 239. Квартира 295.



Фото 240. Квартира 295.



Фото 241. Квартира 295.



Фото 242. Квартира 295.



Фото 243. Квартира 295.



Фото 244. Квартира 295.



Фото 245. Квартира 295.



Фото 246. Квартира 295.



Фото 247. Квартира 295.



Фото 248. Квартира 295.



Фото 249. Квартира 295.



Фото 250. Квартира 295.



Фото 251. Квартира 295.



Фото 252. Квартира 295.



Фото 253. Квартира 303.



Фото 254. Квартира 303.



Фото 255. Квартира 303.



Фото 256. Квартира 303.



Фото 257. Квартира 303.



Фото 258. Квартира 303.



Фото 259. Квартира 303.



Фото 260. Квартира 303.



Фото 261. Квартира 303.



Фото 262. Квартира 303.



Фото 263. Квартира 303.



Фото 264. Квартира 303.



Фото 265. Квартира 303.



Фото 266. Квартира 303.



Фото 267. Квартира 306.



Фото 268. Квартира 306.



Фото 269. Квартира 306.



Фото 270. Квартира 306.



Фото 271. Квартира 306.



Фото 272. Квартира 306.



Фото 273. Квартира 306.



Фото 274. Квартира 306.



Фото 275. Квартира 306.



Фото 276. Квартира 306.



Фото 277. Квартира 306.



Фото 278. Квартира 306.



Фото 279. Квартира 306.



Фото 280. Квартира 306.



Фото 281. Квартира 306.



Фото 282. Квартира 306.

Источник: результаты визуального осмотра

Таблица 2. Фотографии жилых помещений (квартир) в количестве 8 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1.



Фото 1. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.

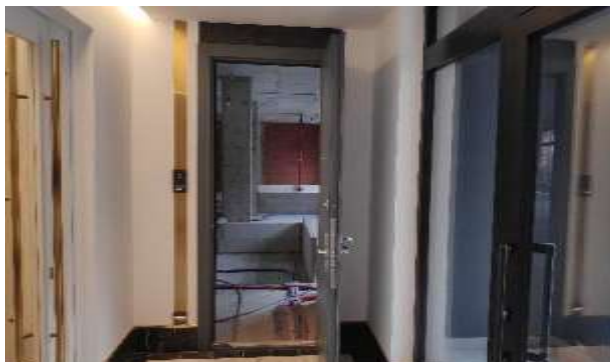


Фото 2. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.



Фото 3. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.

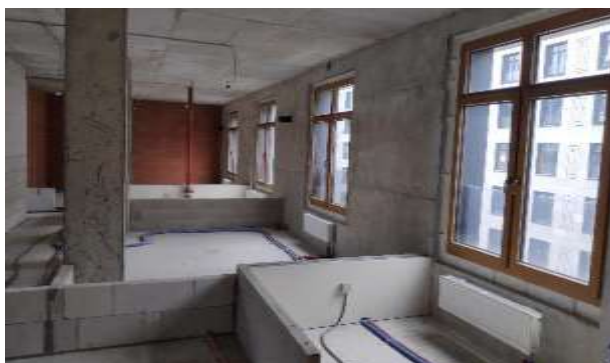


Фото 4. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.



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 78070003189606.



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.

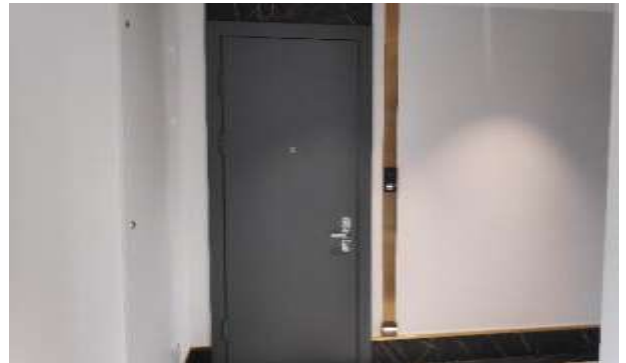


Фото 28. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.

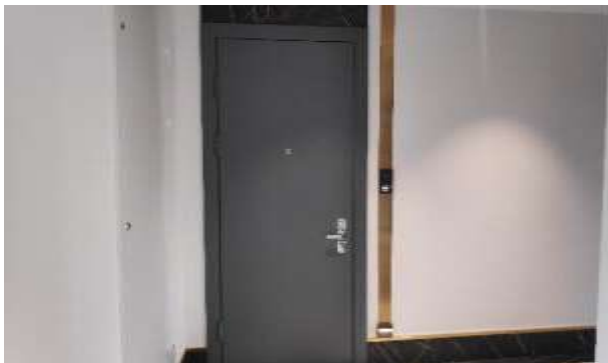


Фото 29. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.



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 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.



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.

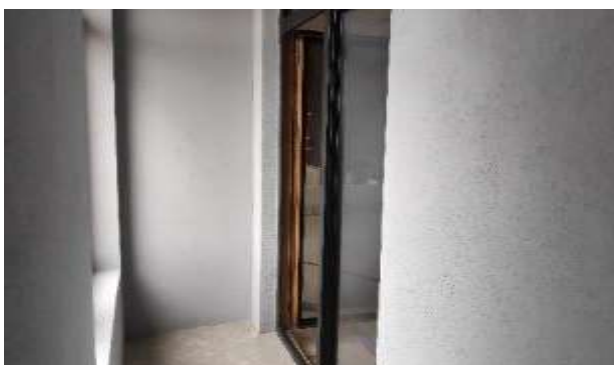


Фото 71. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.



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.

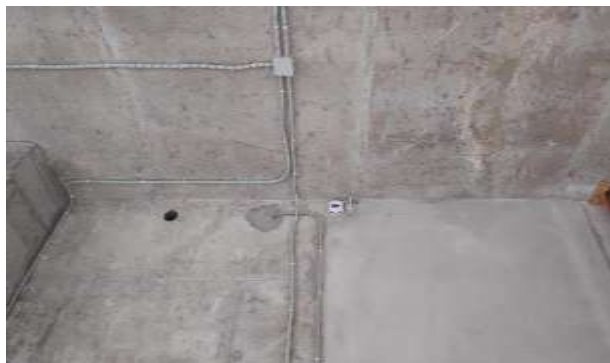


Фото 77. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.



Фото 78. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.



Фото 79. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.

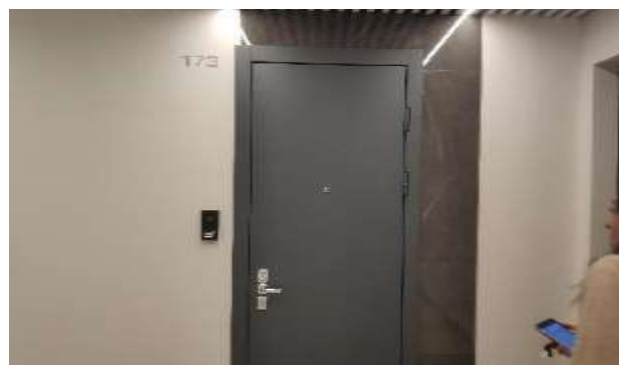


Фото 80. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 81. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 82. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 83. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 84. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 85. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 86. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 87. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 88. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 89. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 90. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 91. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 92. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 93. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 94. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 95. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 96. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 97. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 98. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 99. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 100. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 101. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 102. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 103. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.

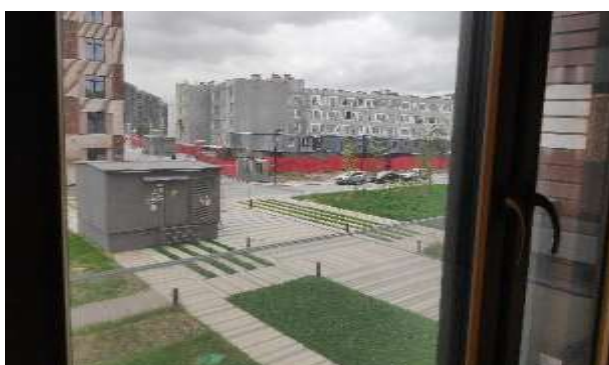


Фото 104. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 105. Квартира 173, кадастровый номер
78:07:0003189:680.



Фото 106. Квартира 173, кадастровый номер
78:07:0003189:680.



Фото 107. Квартира 173, кадастровый номер
78:07:0003189:680.



Фото 108. Квартира 173, кадастровый номер
78:07:0003189:680.



Фото 109. Квартира 173, кадастровый номер
78:07:0003189:680.



Фото 110. Квартира 175, кадастровый номер
78:07:0003189:682.



Фото 111. Квартира 175, кадастровый номер
78:07:0003189:682.



Фото 112. Квартира 175, кадастровый номер
78:07:0003189:682.



Фото 113. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 114. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 115. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.

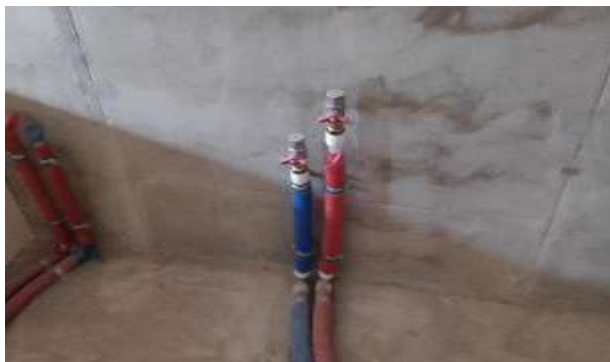


Фото 116. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 117. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 118. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 119. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 120. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 121. Квартира 175, кадастровый номер
78:07:0003189:682.



Фото 122. Квартира 175, кадастровый номер
78:07:0003189:682.



Фото 123. Квартира 175, кадастровый номер
78:07:0003189:682.



Фото 124. Квартира 175, кадастровый номер
78:07:0003189:682.



Фото 125. Квартира 175, кадастровый номер
78:07:0003189:682.



Фото 126. Квартира 175, кадастровый номер
78:07:0003189:682.

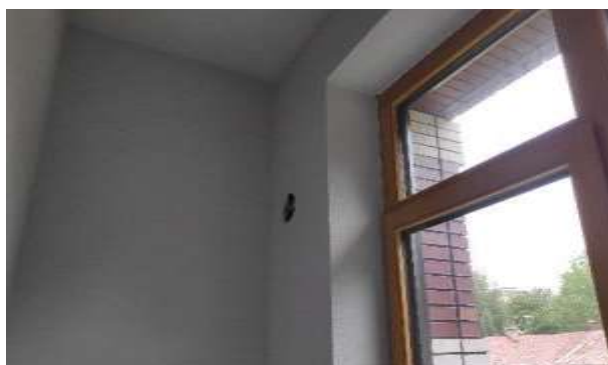


Фото 127. Квартира 175, кадастровый номер
78:07:0003189:682.



Фото 128. Квартира 175, кадастровый номер
78:07:0003189:682.



Фото 129. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 130. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 131. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 132. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 133. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 134. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 135. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 136. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 137. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 138. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 139. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 140. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 141. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 142. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 143. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 144. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 145. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 146. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 147. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 148. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 149. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 150. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.

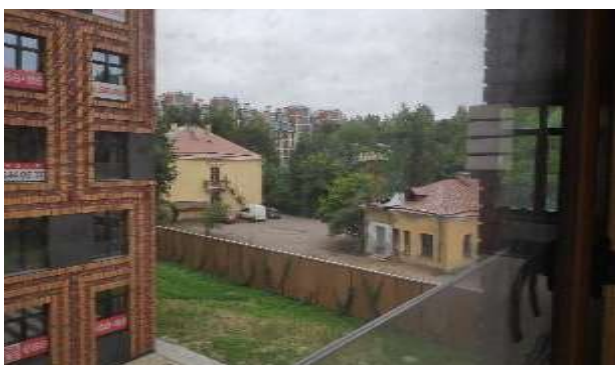


Фото 151. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 152. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 153. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 154. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 155. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 156. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 157. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 158. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 159. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 160. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 161. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 162. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 163. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 164. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 165. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 166. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 167. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 168. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 169. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 170. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 171. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 172. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 173. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 174. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 175. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.

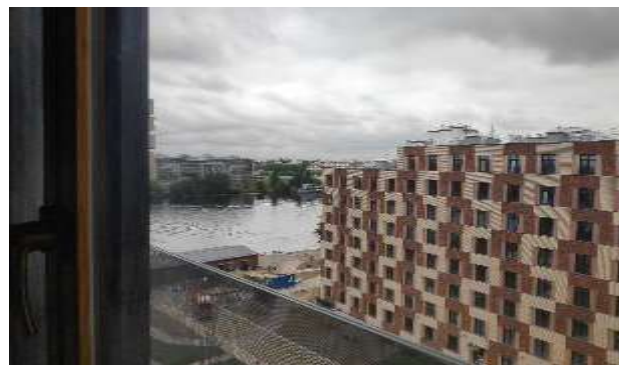


Фото 176. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 177. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 178. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 179. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 180. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.

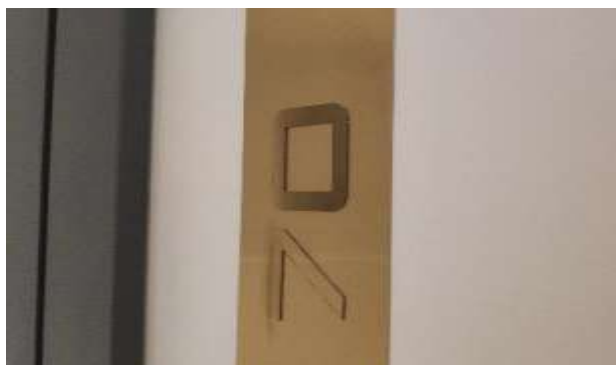


Фото 181. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:777.

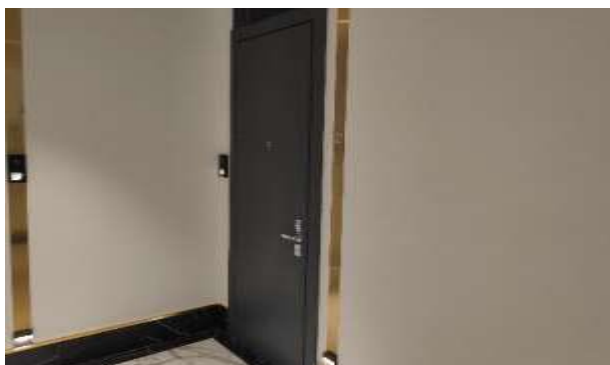


Фото 182. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 183. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 184. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 185. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 186. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 187. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 188. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 189. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 190. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 191. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 192. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 193. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 194. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 195. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 196. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 197. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 198. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 199. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 200. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 201. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 202. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 203. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 204. Места общего пользования.



Фото 205. Места общего пользования.

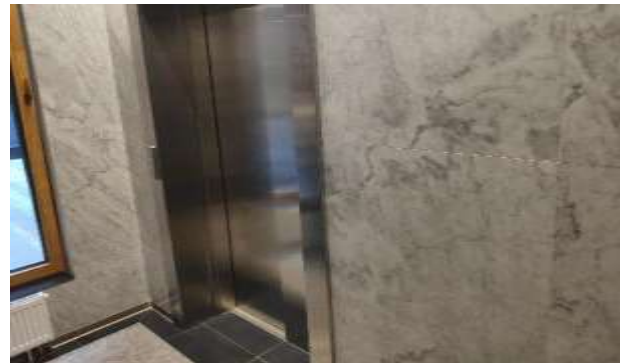


Фото 206. Места общего пользования.



Фото 207. Места общего пользования.



Фото 208. Места общего пользования.



Фото 209. Места общего пользования.



Фото 210. Места общего пользования.

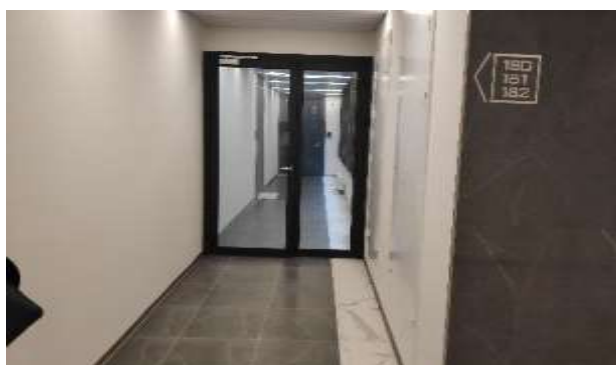


Фото 211. Места общего пользования.



Фото 212. Места общего пользования.

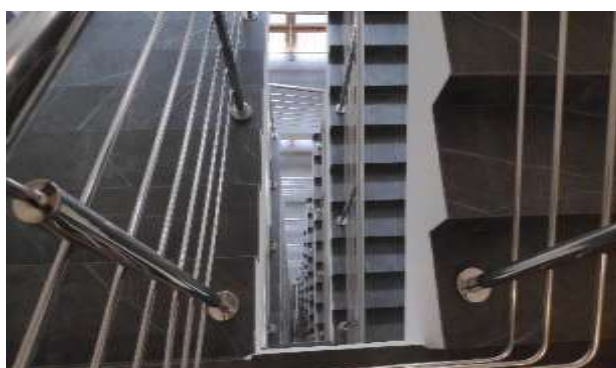


Фото 213. Места общего пользования.

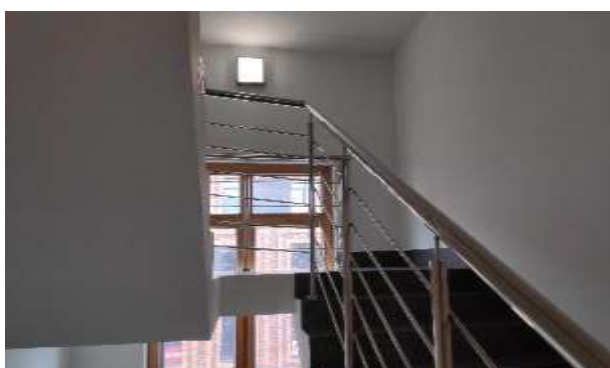


Фото 214. Места общего пользования.



Фото 215. Места общего пользования.



Фото 216. Места общего пользования.



Фото 217. Места общего пользования.



Фото 218. Места общего пользования.



Фото 219. Места общего пользования.

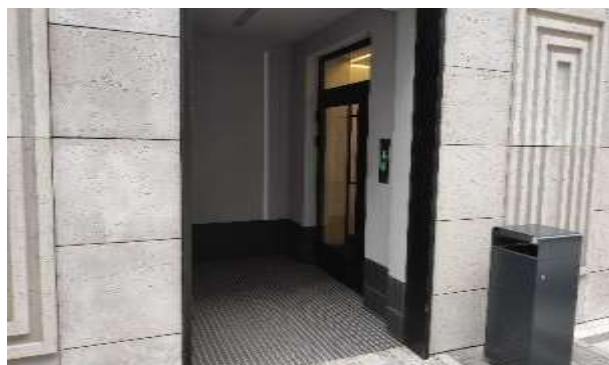


Фото 220. Места общего пользования.



Фото 221. Места общего пользования.



Фото 222. Места общего пользования.

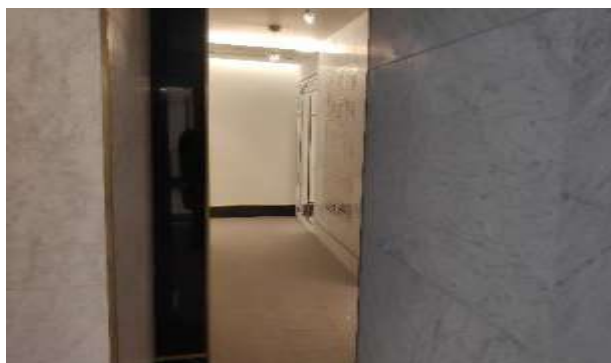


Фото 223. Места общего пользования.



Фото 224. Места общего пользования.

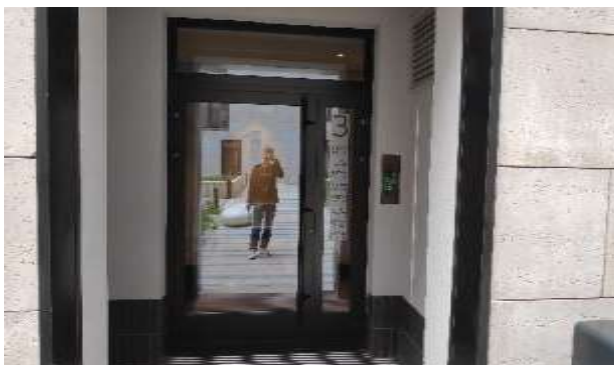


Фото 225. Места общего пользования.

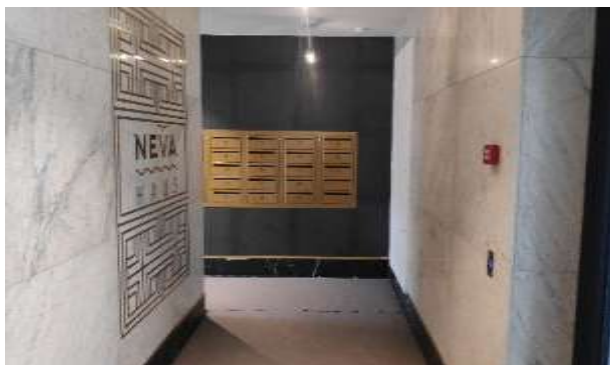


Фото 226. Места общего пользования.



Фото 227. Места общего пользования.



Фото 228. Места общего пользования.



Фото 229. Прилегающая территория.

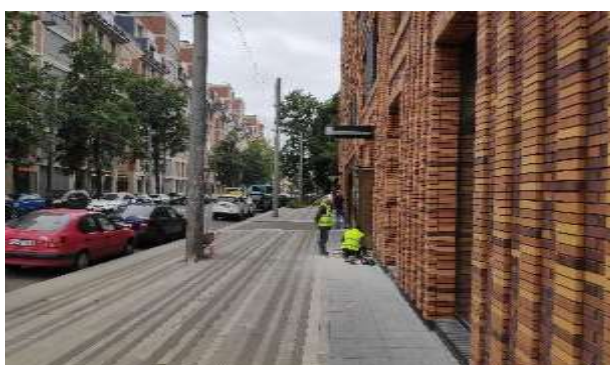


Фото 230. Прилегающая территория.



Фото 231. Прилегающая территория.



Фото 232. Прилегающая территория.



Фото 233. Прилегающая территория.



Фото 234. Прилегающая территория.



Фото 235. Прилегающая территория.



Фото 236. Прилегающая территория.



Фото 237. Прилегающая территория.



Фото 238. Прилегающая территория.



Фото 239. Прилегающая территория.



Фото 240. Прилегающая территория.



Фото 241. Прилегающая территория.



Фото 242. Прилегающая территория.



Фото 243. Прилегающая территория.

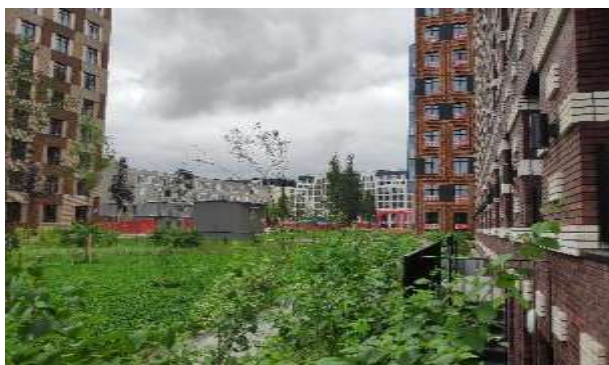


Фото 244. Прилегающая территория.



Фото 245. Прилегающая территория.



Фото 246. Прилегающая территория.



Фото 247. Прилегающая территория.



Фото 248. Фасад.



Фото 249. Фасад.



Фото 250. Фасад.



Фото 251. Фасад.



Фото 252. Фасад.



Фото 253. Фасад.



Фото 254. Фасад.



Фото 255. Фасад.



Фото 256. Фасад.



Фото 257. Фасад.



Фото 258. Фасад.



Фото 259. Фасад.



Фото 260. Фасад.



Фото 261. Фасад.



Фото 262. Фасад.



Фото 263. Фасад.



Фото 264. Фасад.

Источник: результаты визуального осмотра