

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-0791/18-28 ОТ 30.08.2024 Г.

## ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (КВАРТИР), РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПР. ПЕТРОВСКИЙ, Д. 9, КОРП. 2, СТР. 1; Д. 11, КОРП. 2, СТР. 1 И Д. 11, КОРП. 3, СТР. 1, В ЦЕЛЯХ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ "НЕВА ХАУС"

### Заказчик:

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

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

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

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

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

### Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>4</b>
1.1. Основные факты и выводы .....	4
1.2. Задание на оценку .....	8
1.3. Сведения об оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	11
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	13
<b>РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>14</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>16</b>
3.1. Общие сведения об объекте оценки.....	16
3.2. Местоположение объекта оценки.....	21
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	26
3.4. Классификация недвижимого имущества .....	38
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы .....	38
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки.....	40
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества .....	41
<b>РАЗДЕЛ 4. КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ.....</b>	<b>42</b>
4.1. Внешняя конкурентная среда.....	42
4.2. Внутренняя конкурентная среда.....	42
4.3. Преимущества и недостатки анализируемого ЖК "Нева Хаус" .....	45
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..</b>	<b>46</b>
<b>РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>48</b>
6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	48
6.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I полугодия 2024 г.....	51
6.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки .....	56
6.4. Анализ рынка жилой недвижимости элит и премиум-класса г. Санкт-Петербурга по итогам I полугодия 2024 г. ....	58
<b>РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>67</b>
7.1. Основные положения и терминология .....	67
7.2. Классификация основных средств .....	70
7.3. Методология определения срока полезной службы имущества.....	73
7.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств .....	74
7.5. Этапы проведения оценки.....	76
7.6. Характеристика подходов к оценке .....	77
7.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	83
<b>РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>85</b>
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода .....	85
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода .....	86
8.3. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки.....	97

<b>РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>104</b>
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	104
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объектов оценки .....	104
<b>РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>105</b>
<b>РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>106</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основные факты и выводы

<p><b>Объект оценки, включая права на объект оценки:</b></p> <p><b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b></p> <p><b>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b></p> <p><b>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Жилые помещения (квартиры) в количестве 7 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.</li> <li>Жилые помещения (квартиры) в количестве 9 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1. (строительный адрес - г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3)</li> </ul> <p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, приведен в Приложении №1 к Заданию №28 на оценку от 07.08.2024 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г., в редакции Дополнительного соглашения №1 от 16.08.2024 г. к Заданию, а также в Таблице 1.1, Таблице 1.2 и Таблице 1.3.</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, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1. и д. 11, корп. 3, стр. 1. 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>Права на объект оценки: имущественные права на квартиры, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус" на основании Договоров участия в долевом строительстве, указанных в Приложении №1 к Заданию №28 на оценку от 07.08.2024 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г. в редакции Дополнительного соглашения №1 от 16.08.2024 г. к Заданию, а также в Таблице 1.1-Таблица 1.3</p>
<p><b>Основание для оказания услуг Исполнителем</b></p>	<p>Задание на оценку №28 от 07.08.2024 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" в редакции Дополнительного соглашения №1 к Заданию от 16.08.2024 г.</p>
<p><b>Дата составления Отчета</b></p>	<p>30.08.2024 г.</p>
<p><b>Порядковый номер Отчета</b></p>	<p>ОКНИП-ТС-0791/18-28</p>

<b>Результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)</b>	Не применялся
<b>Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)</b>	1 344 581 000 (Один миллиард триста сорок четыре миллиона пятьсот восемьдесят одна тысяча) руб.
<b>Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)</b>	Не применялся
<b>Итоговая справедливая стоимость объекта оценки<sup>1</sup> (жилые помещения НДС не облагаются)</b>	<b>1 344 581 000 (Один миллиард триста сорок четыре миллиона пятьсот восемьдесят одна тысяча) руб.</b>
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	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

<sup>1</sup> Пообъектное распределение итоговой справедливой стоимости представлено в Табл. 1.1, Табл. 1.2, Табл. 1.3 Отчета

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

№ п/п	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.	29 756 000
2.	78:07:0003189:1198	53	3	4	179,3	180,7	От 29.05.2023 г.	51 136 000
3.	78:07:0003189:1230	82	4	3	157,4	157,4	От 29.05.2023 г.	47 511 000
4.	78:07:0003189:1125	30	7	3	142,3	143,6	От 29.05.2023 г.	45 931 000
5.	78:07:0003189:929	132	1	5	205,6	205,6	От 11.07.2023 г.	51 562 000
6.	78:07:0003189:946	148	2	4	211,5	211,5	От 11.07.2023 г.	51 197 000
7.	78:07:0003189:949	150	3	4	211,5	211,5	От 11.07.2023 г.	53 923 000
8.	78:07:0003189:934	137	4	4	210,3	210,3	От 11.07.2023 г.	56 363 000
9.	78:07:0003189:952	153	5	4	155,6	157,6	От 11.07.2023 г.	49 854 000
10.	78:07:0003189:955	156	6	4	206,0	208,0	От 11.07.2023 г.	61 187 000
11.	78:07:0003189:1094	281	1	2	72,5	72,5	От 29.05.2023 г.	16 992 000
12.	78:07:0003189:1093	280	1	4	171,6	171,6	От 29.05.2023 г.	40 241 000
13.	78:07:0003189:1032	225	1	1	51,7	51,7	От 29.05.2023 г.	12 577 000
14.	78:07:0003189:1099	286	3	4	178,6	178,6	От 11.07.2023 г.	50 607 000
15.	78:07:0003189:1106	292	4	2	76,8	76,8	От 29.05.2023 г.	20 905 000
16.	78:07:0003189:1073	262	4	4	200,9	200,9	От 11.07.2023 г.	54 116 000
17.	78:07:0003189:1109	295	5	4	173,0	174,3	От 11.07.2023 г.	49 985 000
18.	78:07:0003189:990	188	6	3	153,9	156,3	От 29.05.2023 г.	47 447 000
19.	78:07:0003189:1119	303	7	4	172,8	174,1	От 11.07.2023 г.	56 998 000
20.	78:07:0003189:1122	306	8	4	173,2	174,7	От 11.07.2023 г.	62 167 000
<b>Итого</b>					<b>3 225,2</b>	<b>3 238,4</b>		<b>910 455 000</b>

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.	41 075 000
2.	78:07:0003189:606	106	7	4	136,9	140,1	От 04.05.2022 г.	44 934 000
3.	78:07:0003189:633	130	9	3	110,2	111,9	От 04.05.2022 г.	39 882 000
4.	78:07:0003189:680	173	2	3	121,6	121,6	От 04.05.2022 г.	31 283 000
5.	78:07:0003189:682	175	2	2	86,2	87,4	От 04.05.2022 г.	23 316 000
6.	78:07:0003189:688	180	3	3	121,1	121,1	От 04.05.2022 г.	35 813 000
7.	78:07:0003189:721	209	8	3	116,2	117,6	От 04.05.2022 г.	40 068 000
<b>Итого</b>					<b>846,4</b>	<b>855,3</b>		<b>256 371 000</b>

Источник: расчеты Исполнителя

**Таблица 1.3. Итоговая справедливая стоимость жилых помещений (квартир), расположенных по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 (строительный адрес - г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3)**

№ п/п	Строительный № квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (по ДДУ), кв. м	Общая приведенная площадь (по ПИБ), кв. м	Общая неприведенная площадь (по ДДУ), кв. м	Общая неприведенная площадь (по ПИБ), кв. м	Номер договора долевого участия	Справедливая стоимость, руб, (жилые помещения НДС не облагаются)
1.	2	2	1	2	107,3	107,0	107,3	107,0	24356/1217-ПБ8-ТКБ	24 027 000
2.	7	9	2	3	131,4	131,1	131,4	131,1	24358/1217-ПБ8-ТКБ	31 929 000
3.	8	8	2	2	98,4	98,3	98,4	98,3	24360/1217-ПБ8-ТКБ	24 711 000
4.	33	36	5	1	26,1	25,7	26,1	25,7	24371/1217-ПБ8-ТКБ	9 098 000
5.	34	35	5	3	75,1	75,0	75,1	75,0	24371/1217-ПБ8-ТКБ	24 671 000
6.	35	34	5	3	73,0	74,2	73,0	74,2	24371/1217-ПБ8-ТКБ	25 500 000
7.	50	55	7	1	26,2	26,0	26,2	26,0	24367/1217-ПБ8-ТКБ	10 036 000
8.	38	57	8	1	52,1	51,6	52,1	51,6	24369/1217-ПБ8-ТКБ	18 373 000
9.	65	58	8	1	26,1	25,7	26,1	25,7	24369/1217-ПБ8-ТКБ	9 410 000
<b>Итого</b>					<b>615,7</b>	<b>614,6</b>	<b>615,7</b>	<b>614,6</b>		<b>177 755 000</b>

Источник: расчеты Исполнителя

## 1.2. Задание на оценку

<p><b>Объект оценки, включая права на объект оценки</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</li> <li>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</li> <li>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Жилые помещения (квартиры) в количестве 7 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.</li> <li>Жилые помещения (квартиры) в количестве 9 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 (строительный адрес - г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3).</li> </ul> <p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, приведен в Приложении №1 к Заданию №28 на оценку от 07.08.2024 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г. в редакции Дополнительного соглашения №1 от 16.08.2024 г. к Заданию, а также в Таблице 1.1, Таблице 1.2 и Таблице 1.3.</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, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1 и д. 11, корп. 3, стр. 1. 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>Права на объект оценки: имущественные права на квартиры, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус" на основании Договоров участия в долевом строительстве, указанных в Приложении №1 к Заданию №28 на оценку от 07.08.2024 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г. в редакции Дополнительного соглашения №1 от 16.08.2024 г. к Заданию, а также в Таблице 1.1</p>
<p><b>Цель оценки</b></p>	<p>Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года 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</p>



	<p>финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" для составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также для определения цены при приобретении, отчуждении объекта оценки любым способом, в том числе и путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда.</p>
<b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке</b>	<p>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"</p>
<b>Вид стоимости</b>	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"<sup>2</sup>. Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки</p>
<b>Предпосылки стоимости</b>	<p>Предпосылки стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки;</li> <li>2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>3. дата оценки – 30.08.2024 г.;</li> <li>4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</li> <li>5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ol>
<b>Основания для установления предпосылок стоимости</b>	<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>
<b>Дата оценки</b>	30.08.2024 г.
<b>Специальные допущения</b>	Отсутствуют
<b>Иные существенные допущения</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".</li> <li>2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством</li> </ol>

<sup>2</sup> 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 цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки".

	<p>Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты.</li> <li>4. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.</li> <li>5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li> <li>6. Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам.</li> <li>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.</li> <li>8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> </ol>
<p><b>Ограничения оценки</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>3. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщика, указанного в настоящем Задании, составляет не менее трех лет.</li> </ol>
<p><b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b></p>	<p>Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, не ограничивается.</p>
<p><b>Указание на форму составления отчета об оценке</b></p>	<p>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.</p>

<b>Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку</b>	Отсутствует
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)</b>	Не требуется
<b>Границы интервала, в которых может находиться стоимость</b>	Определять не требуется
<b>Формы представления итоговой стоимости</b>	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации
<b>Срок проведения оценки</b>	<p>Не позднее 30.08.2024 г. при условии: а) предоставление Заказчиком информации и/или документов, необходимых для оказания Услуг, указанной в п. 4 Задания №28 от 07.08.2024 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 23.08.2024 г.;</p> <p>б) выплата денежных средств в размере, указанном в п. 3 Задания №28 на оценку в срок до 23.08.2024 г.;</p> <p>в) осмотра Объекта оценки в срок до 23.08.2024 г. (при необходимости).</p>

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

<b>Исполнитель</b>	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г.), ИНН 7706793139, КПП 770601001
<b>Почтовый адрес Исполнителя</b>	123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, пом. 4-1а
<b>Место нахождения Исполнителя</b>	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение ¼
<b>Контактная информация Исполнителя</b>	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
<b>Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж)). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
<b>Сведения об обязательном и добровольном страховании ответственности Исполнителя</b>	<p>Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/50014/23 от 06.12.2023 г.</p> <p>Срок действия полиса: с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.</p> <p>Страховая сумма по всем страховым случаям: 2 000 000 000 (Два миллиарда) руб.</p>
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"</b>	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
<b>Оценщик</b>	Окунев Сергей Сергеевич (СНИЛС 132-597-570 78, ИНН 504013895871)
<b>Контактная информация оценщика</b>	+7 (495) 739-39-77, info@neoconsult.ru, s.okunev@neoconsult.ru
<b>Место нахождения Оценщика</b>	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
<b>Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, включен в реестр оценщиков от 08.02.2019 г. за регистрационным номером №3956
<b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/000001/21-01 от 13.12.2021 г.

	Срок действия полиса: с 21.01.2021 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма по всем страховым случаям: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
<b>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний</b>	Диплом о высшем образовании с отличием, Государственный университет управления, ВСА 1023169, рег. №НМ-3071, 2010 г., квалификация "Менеджер" по специальности "Менеджмент организации"; Удостоверение о повышении квалификации, НОУ ДПО "Институт профессионального образования", №772406518210, рег. №000739/2018 от 05.10.2018 г., программа "Оценка стоимости недвижимости и земли"
<b>Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №031660-1 от 15.11.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости"
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	16 лет
<b>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком</b>	Трудовой договор между Окуневым С. С. и АО "НЭО Центр" №92/10 от 01.11.2010 г.
<b>Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку</b>	На дату составления отчета об оценке в отношении Окунева Сергея Сергеевича со стороны Ассоциации "Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО)" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков. Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 16 лет
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах</b>	Крестина Е. А. — подрядчик, действующий по договору оказания услуг №Пс00886СУБ от 01.04.2017 г., привлекалась на подрядные работы по осмотру части объекта оценки Калинин С. С. — подрядчик, действующий по договору оказания услуг №ПС-1 от 31.07.2023 г.
<b>Заказчик</b>	ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" (ОГРН 1027809213596, дата присвоения ОГРН: 18.11.2002 г., ИНН 7825489723, КПП 784001001)
<b>Место нахождения Заказчика</b>	Место нахождения: Российская Федерация, 191119, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 69–71, лит. А

## 1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

<b>Применяемые стандарты оценки</b>	Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.
	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
	Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной 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 часть оцениваемых жилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга

муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1. и д. 11, корп. 3, стр. 1. 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).<sup>3</sup>
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 30.08.2024 г. Осмотр части 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., 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 26.08.2024 г.
16. 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 30.08.2024 г. Осмотр части оцениваемых объектов был произведен ранее (26.08.2024 г.). При определении справедливой стоимости оцениваемых объектов Исполнитель исходил из допущения, что оцениваемые объекты находятся в состоянии как на момент осмотра (26.08.2024 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.
17. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

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

## РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Заданием на оценку №28 от 07.08.2024 г. к договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г. в редакции Дополнительного соглашения №1 от 16.08.2024 г. к нему 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 7 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.
3. Жилые помещения (квартиры) в количестве 9 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1. (строительный адрес - г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3).

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).

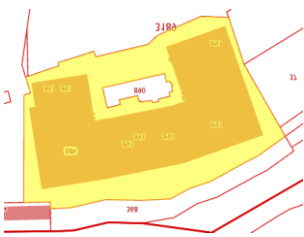
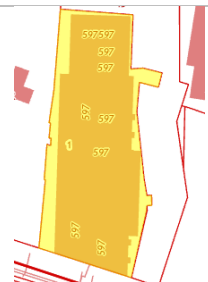

**Примечание.** Оцениваемые квартиры по адресу: Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1, расположены в трех домах, которые имеют единый адрес. Оцениваемые квартиры по адресу: Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1, расположены в двух домах, которые имеют единый адрес.

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

Наименование показателя	Значение	Значение	Значение
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9 <sup>4</sup>	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В
	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"
Удаленность от метро	Более 15 мин. пешком до метро	Более 15 мин. пешком до метро	Более 15 мин. пешком до метро
Площадь земельного участка, кв. м	26 524	10 282	25 846
Площадь земельного участка, сот	265,24	102,82	258,46
Площадь земельного участка, га	2,6524	1,0282	2,5646
Общее описание объекта	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения

<sup>4</sup> На момент получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию - земельный участок с кадастровым номером 78:07:0003189:43, адрес: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, общая площадь 26 717 кв. м



Наименование показателя	Значение	Значение	Значение
	многоквартирного жилого дома (жилых домов), рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность	многоквартирного жилого дома (жилых домов), рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность	многоквартирного жилого дома (жилых домов), рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)
Кадастровый номер	78:07:0003189:889	78:07:0003189:1	78:07:0003189:352
Кадастровая стоимость, руб.	925 817 832,84	574 000 411,88	972 206 361,95
Кадастровая стоимость, руб./сот.	3 490 491,00	5 582 574,49	3 761 535,10
Объекты капитального строительства, расположенные в границах земельного участка	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой, кад. №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	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной стоянкой, кад. № 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	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением, кад. №9, адрес: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 9, корпус 2, строение 1
Границы участка ( <a href="https://pkk5.rosreestr.ru">https://pkk5.rosreestr.ru</a> )			

Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

**Таблица 3.2. Общие сведения об оцениваемых квартирах, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ 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
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

№ 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
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
<b>Итого</b>						<b>3 225,2</b>	<b>3 238,4</b>		

Источник: данные Заказчика

**Таблица 3.3. Общие сведения об оцениваемых квартирах, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ 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	78:07:0003189:633	Выписка из ЕГРН б/н от 04.05.2022 г.	130	3	110,2	111,9	9	Вид на город
4	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:680	Выписка из ЕГРН б/н от 04.05.2022 г.	173	3	121,6	121,6	2	Вид на город
5	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:682	Выписка из ЕГРН б/н от 04.05.2022 г.	175	2	86,2	87,4	2	Вид на город
6	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
7	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
<b>Итого</b>						<b>846,4</b>	<b>855,3</b>		

Источник: данные Заказчика

**Таблица 3.4. Общие сведения об оцениваемых квартирах, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 (строительный адрес - г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3)**

№ п/п	Местоположение	Строительный № квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (по ДДУ), кв. м	Общая приведенная площадь (по ПИБ), кв. м	Общая неприведенная площадь (по ДДУ), кв. м	Общая неприведенная площадь (по ПИБ), кв. м	Номер договора долевого участия	Видовые характеристики
1.	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	2	2	1	2	107,3	107,0	107,3	107,0	24356/1217-ПБ8-ТКБ	Вид на соседний корпус
2.	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	7	9	2	3	131,4	131,1	131,4	131,1	24358/1217-ПБ8-ТКБ	Вид на соседний корпус, вид на город
3.	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	8	8	2	2	98,4	98,3	98,4	98,3	24360/1217-ПБ8-ТКБ	Вид на соседний корпус, вид на город
4.	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	33	36	5	1	26,1	25,7	26,1	25,7	24371/1217-ПБ8-ТКБ	Вид на город
5.	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	34	35	5	3	75,1	75,0	75,1	75,0	24371/1217-ПБ8-ТКБ	Вид на реку, вид на город
6.	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	35	34	5	3	73,0	74,2	73,0	74,2	24371/1217-ПБ8-ТКБ	Вид на реку
7.	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	50	55	7	1	26,2	26,0	26,2	26,0	24367/1217-ПБ8-ТКБ	Вид на город
8.	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	38	57	8	1	52,1	51,6	52,1	51,6	24369/1217-ПБ8-ТКБ	Вид на соседний корпус, вид на город
9.	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	65	58	8	1	26,1	25,7	26,1	25,7	24369/1217-ПБ8-ТКБ	Вид на соседний корпус
<b>Итого</b>		<b>Строительный № квартиры</b>	<b>Итого</b>			<b>615,7</b>	<b>614,6</b>	<b>615,7</b>	<b>614,6</b>		

Источник: расчеты Исполнителя

## 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.
- г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 (строительный адрес - г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3).

Далее приведены характеристики города, в котором расположены оцениваемые объекты.

### Краткая характеристика г. Санкт-Петербург<sup>5</sup>

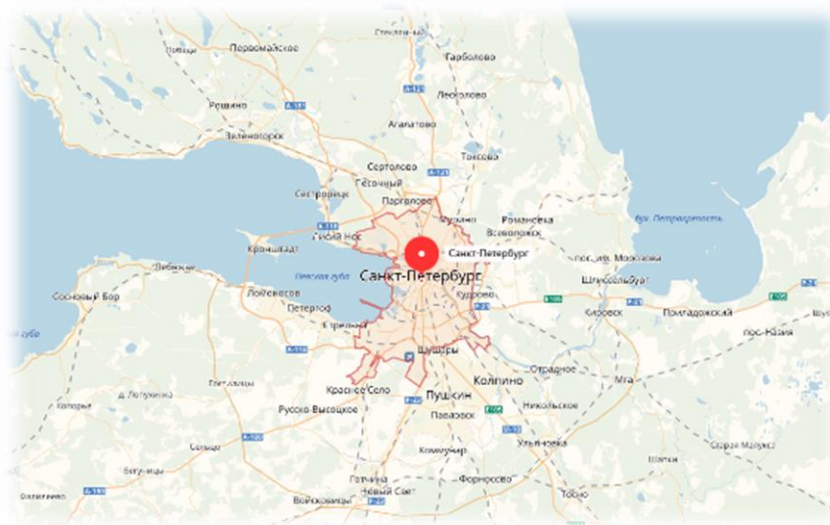
Санкт-Петербург – второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа и Ленинградской области.

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

Население города составляет 5 597 763 чел. на 01.01.2024 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



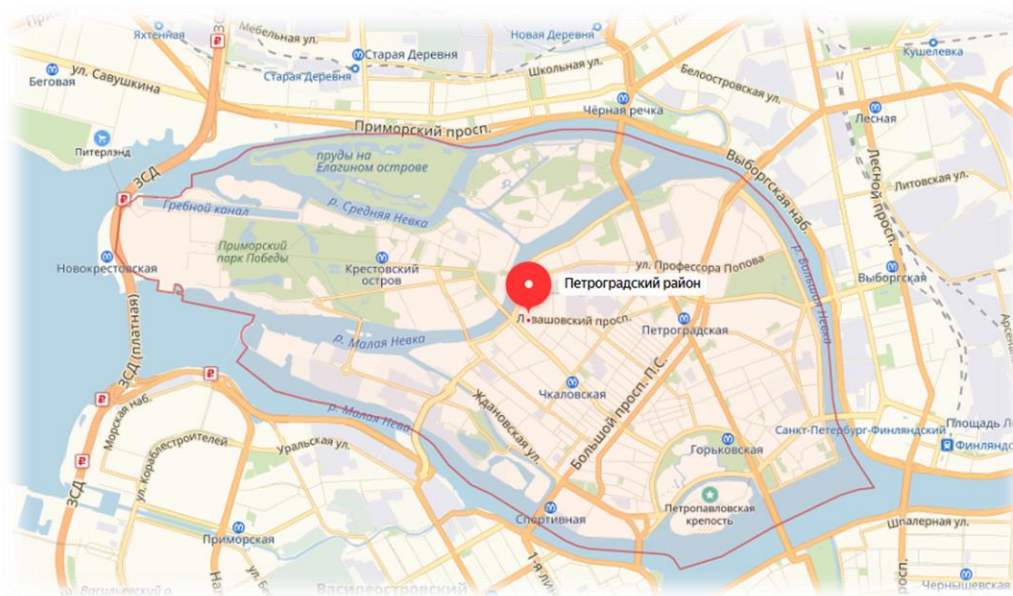
Источник: <https://maps.yandex.ru>

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

### Краткая характеристика Петроградского района<sup>6</sup>

Петроградский район — административно-территориальная единица Санкт-Петербурга. Расположен на островах в северной и северо-западной части дельты реки Невы. Граничит с Приморским, Выборгским, Василеостровским и Центральным районами. Население района на 1 января 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.

<sup>6</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Петроградский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Петроградский_район), [https://www.spb-guide.ru/page\\_478.htm](https://www.spb-guide.ru/page_478.htm)

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

Станции двух линий метро равномерно расположены в пределах района. Курсирует большое количество маршрутных такси, трамвайные 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.

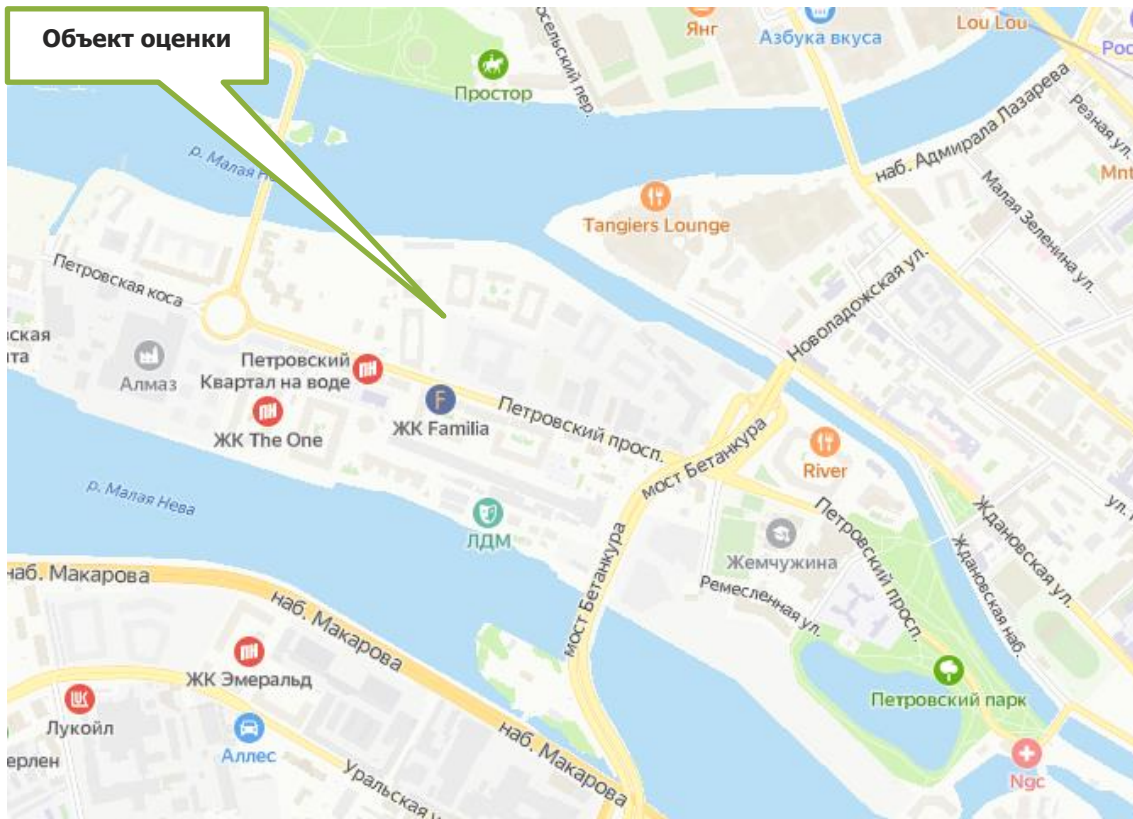
Характеристики местоположения объекта оценки приведена в таблице ниже (Таблица 3.5). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже (Рисунок 3.3, Рисунок 3.4).

**Таблица 3.5. Характеристики местоположения объекта оценки**

Наименование	Характеристика
Месторасположение	<ul style="list-style-type: none"> <li>г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1;</li> <li>г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1.</li> <li>г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 (строительный адрес - г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3).</li> </ul>
Удаленность от метро	1,8 км
Типичное использование окружающей недвижимости	Административные, торговые здания, многоквартирные жилые дома
Транспортная доступность	Хорошая: 1-я линия домов по пр. Петровский. В непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта (автобусы, троллейбусы и маршрутные такси), также на расстоянии около 1 800 м расположена ст. м. "Крестовский остров"
Плотность и тип застройки	Высокая
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по г. Санкт-Петербург. Уровень шума — допустимый, экологическая обстановка — благоприятная
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район с устойчивым спросом на жилую недвижимость
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары

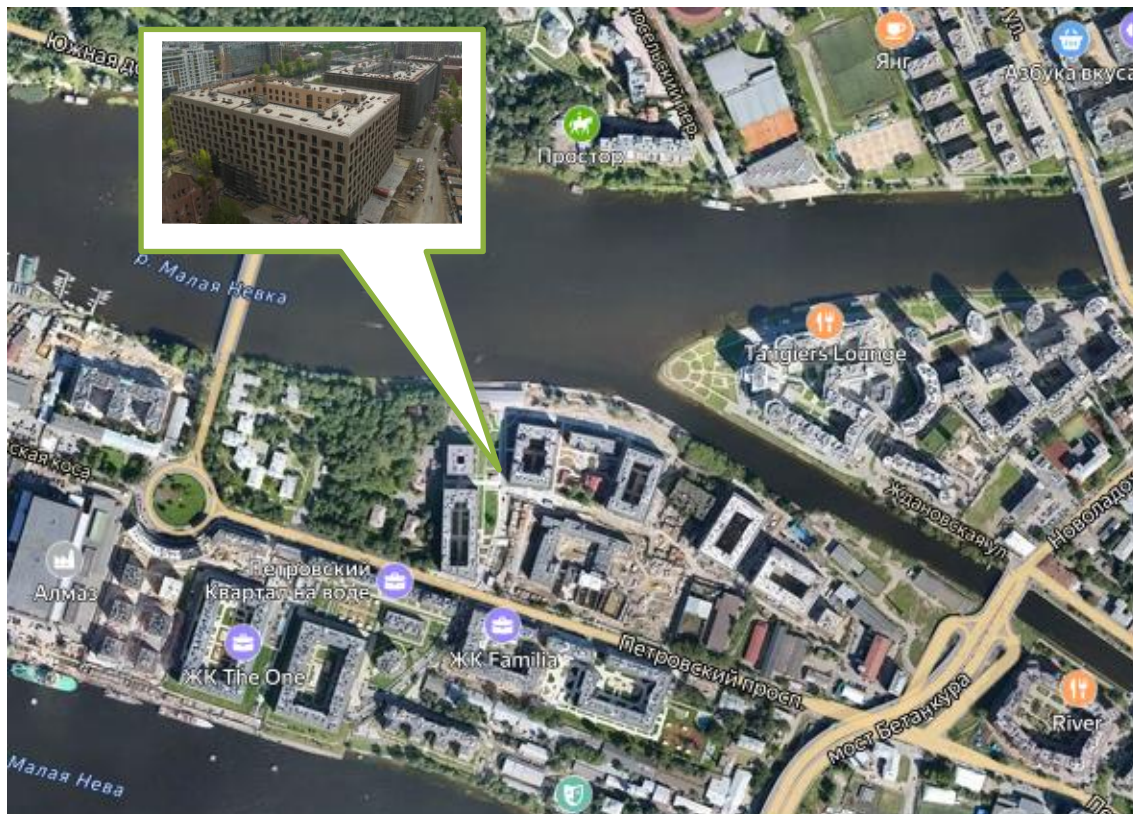
Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



Источник: <https://maps.yandex.ru>

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



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



### **Локальное местоположение**

Жилые помещения находятся в строящемся жилом комплексе "Нева Хаус" премиум-класса (оцениваемые квартиры расположены в уже введенных в эксплуатацию домах).

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

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

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

### **Выводы из анализа характеристик объекта оценки**

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

*Основные преимущества местоположения объекта оценки:*

- хорошая транспортная доступность: шаговая доступность к остановкам общественного транспорта, ближайшие станции метро "Крестовский остров", "Чкаловская" и "Спортивная" (около 20 мин. пешком);
- расположение на первой береговой линии, откуда открывается вид на Финский залив, городские парки, акваторию Невы;
- благоустройство территории: проектом предусмотрено сооружение набережной общей протяженностью в 500 метров и ландшафтного парка, созданному по авторскому дизайн-проекту в европейском стиле, общей площадью около 6 гектаров;
- большое количество видовых квартир с увеличенными оконными проемами и высотой потолка, а также квартир с открытыми террасами, эркерными окнами и лоджиями. Планировки комплекса предусматривают прачечные, кабинеты, каминные, большие спальни, столовые, вместительные кладовые и другие опции;
- в комплексе предусмотрена приватная закрытая от посторонних дворовая территория, а входы оборудованы надежными контрольно-пропускными пунктами, по всему периметру установлены видеорежимы круглосуточного наблюдения, парадные оснащены IP-домофонами;
- удобный подъезд и транспортное сообщение: автодороги в микрорайоне не перегружены и характеризуются минимальным трафиком, даже в час пик, рядом проходит Западный Скоростной Диаметр.

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

### 3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки<sup>7</sup>

#### Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копию разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78-13-09-2022 от 28.11.2022 г.;
- копию разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78-13-27-2021 от 10.11.2021 г.;
- копию разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78-13-01-2024 от 01.02.2024 г.;
- копии поэтажных планов БТИ и экспликаций к поэтажным планам БТИ на жилые помещения (квартиры) в количестве 7 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 поэтажных планов БТИ и экспликаций к поэтажным планам БТИ на жилые помещения (квартиры) в количестве 9 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 (строительный адрес - г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3);
- копии выписок из ЕГРН от 04.05.2022 г. на жилые помещения (квартиры) в количестве 7 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 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 26.08.2024 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.

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

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 часть оцениваемых жилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1. и д. 11, корп. 3, стр. 1. имеют обременение в виде доверительного управления. Определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения.

### **Сведения о физических свойствах недвижимого имущества, износе, устареваниях**

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

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

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



*Источник: данные Заказчика*

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.

Жилой дом, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1, введен в эксплуатацию на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78-13-01-2024 от 01 февраля 2024 года.

Фасады домов, в которых расположены оцениваемые квартиры, представлены в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.6). 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 3.7).

### Таблица 3.6. 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**



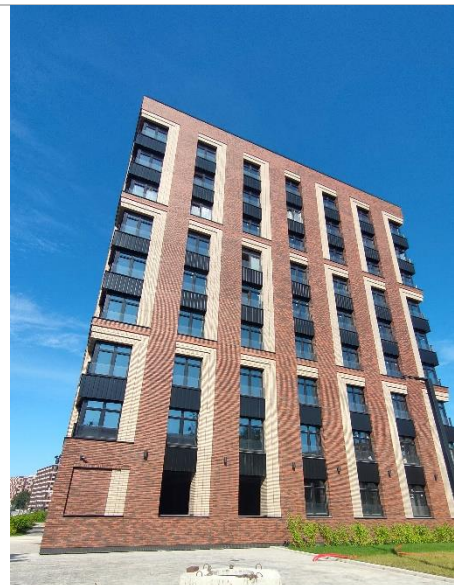
**Фотография 3.7. Внутренний двор**



**Фотография 3.8. Придомовая территория**



**Фотография 3.7. Жилой дом по адресу г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, стр. 1, корп. 2**



**Фотография 3.8. Жилой дом по адресу г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, стр. 1, корп. 2**



Фотография 3.7. Внутренний двор



Фотография 3.8. Придомовая территория

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

**Таблица 3.7. Описание домов, в котором расположены оцениваемые квартиры**

Показатель	Характеристика	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	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1
Год постройки дома	2022	2021	2024
Год ввода дома в эксплуатацию	28.11.2022	10.11.2021	01.02.2024
Группа капитальности	I	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%	На основании данных технической документации Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 5%
Срок полезной службы здания, лет	81 <sup>8</sup>	81 <sup>8</sup>	81 <sup>8</sup>
Остаточный срок службы здания, лет	79	78	81
Наличие/ отсутствие признаков аварийности на фасадах здания	На фасаде здания признаки аварийности отсутствуют	На фасаде здания признаки аварийности отсутствуют	На фасаде здания признаки аварийности отсутствуют
Исправность заполнения оконных и дверных проемов	Оконные и дверные проемы заполнены исправно	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	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением
Наличие подвала	Есть	Есть	Есть
Материал фундамента	Н/д	Монолитная железобетонная плита на свайном основании	Н/д
Материал стен	Н/д	Многослойные железобетонные с утеплением фасадов минеральной плитой	Н/д

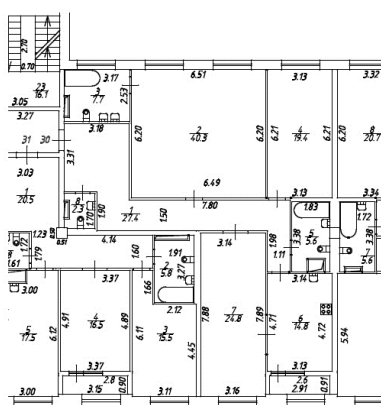
<sup>8</sup> Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника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

Показатель	Характеристика	Характеристика	Характеристика
Материал перекрытий	Н/д	Монолитный железобетон	Н/д
Материал кровли	Н/д	Рулонный битумно-полимерный материал	Н/д
Площадь застройки, кв. м	15 331,0	Н/д	15 197,0
Общая площадь, кв. м	71 250,0	44 703,7	74 861,2
Этажность дома	9-11	10-11	1-11
Количество квартир в доме	312	212	699
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа, противопожарная безопасность)	Домофон, лифт, консьерж, противопожарная безопасность, видеонаблюдение	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	Двор благоустроен: подъездные пути, тротуары, детская игровая площадка, организована наземная и подземная парковка, огороженная территория
Справка о состоянии перекрытий	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Социальный состав жильцов	Смешанный	Смешанный	Смешанный
<b>Внутреннее инженерное оборудование:</b>			
Электроснабжение	Центральное	Центральное	Центральное
Теплоснабжение	Центральное	Центральное	Центральное
Система холодного водоснабжения	Центральная	Центральная	Центральная
Система горячего водоснабжения	Центральная	Центральная	Центральная
Водоотведение	Центральное	Центральное	Центральное
Система газоснабжения	Нет	Нет	Нет
Система вентиляции	Приточно-вытяжная вентиляция	Приточно-вытяжная вентиляция	Приточно-вытяжная вентиляция
Система пожаротушения	Есть	Есть	Есть

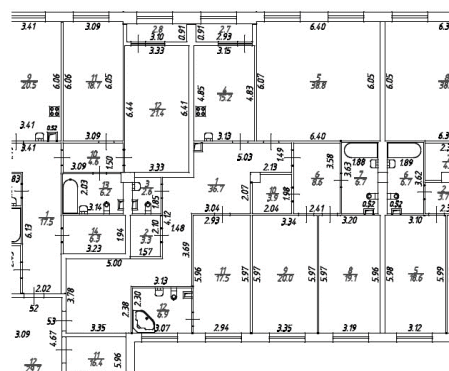
Источник: данные, предоставленные Заказчиком

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

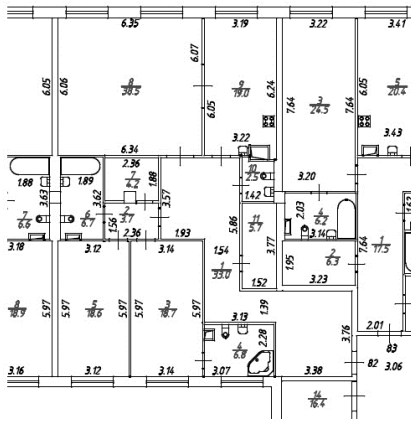
**Таблица 3.8. Поэтажные планы квартир, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1**



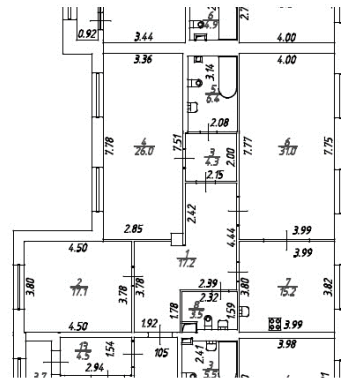
Поэтажный план квартиры №30



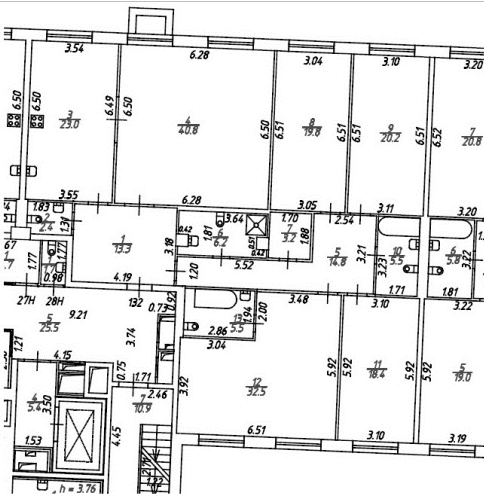
Поэтажный план квартиры №53



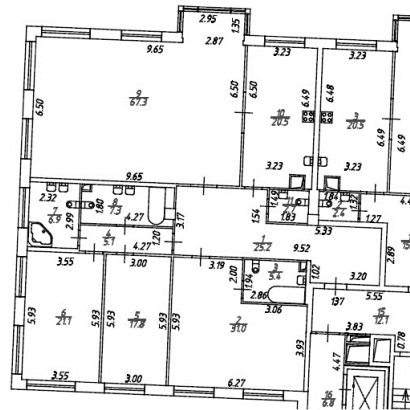
Поэтажный план квартиры №82



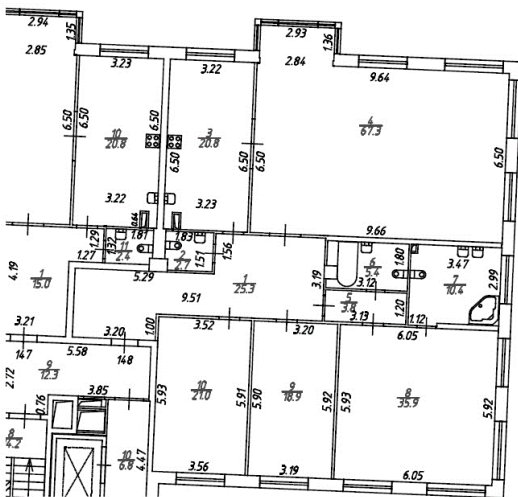
Поэтажный план квартиры №105



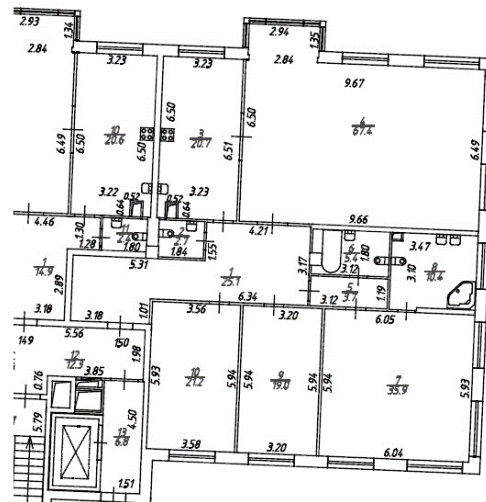
Поэтажный план квартиры №132



Поэтажный план квартиры №137

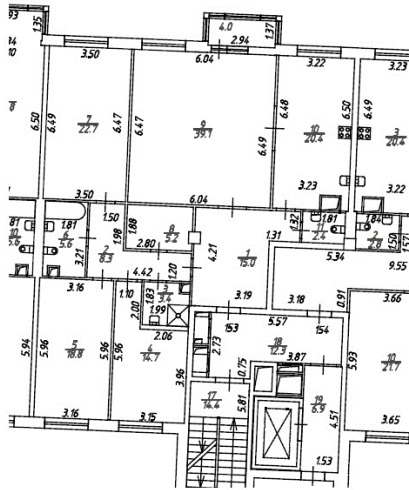


Поэтажный план квартиры №148

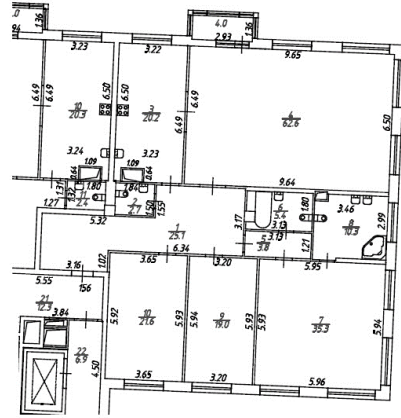


Поэтажный план квартиры №150

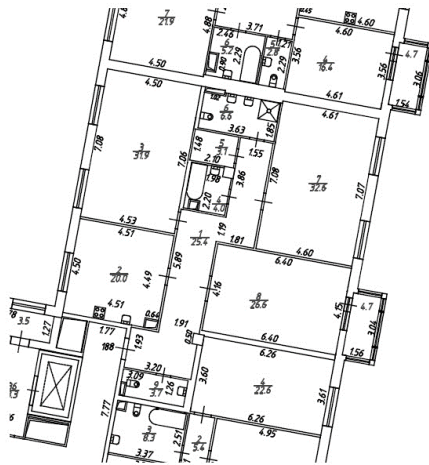




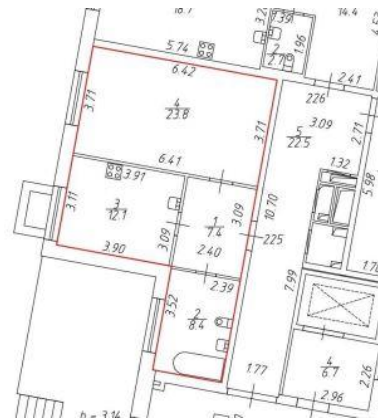
Поэтажный план квартиры №153



Поэтажный план квартиры №156



Поэтажный план квартиры №188



Поэтажный план квартиры №225



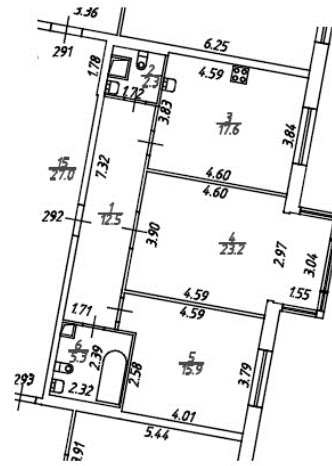
Поэтажный план квартиры №262



Поэтажный план квартиры №280 и №281



Поэтажный план квартиры №286



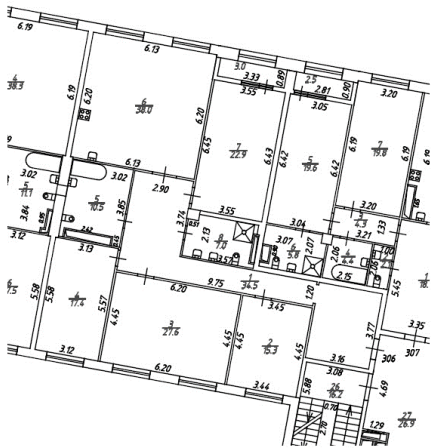
Поэтажный план квартиры №292



Поэтажный план квартиры №295



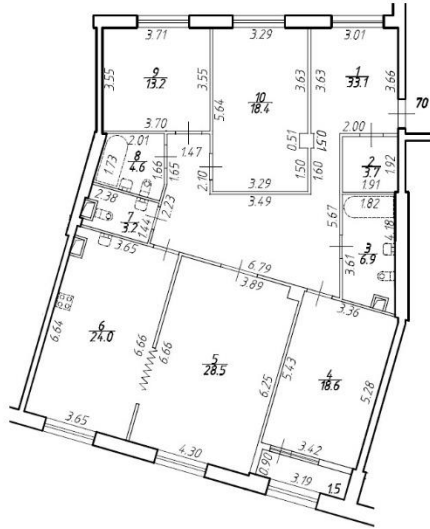
Поэтажный план квартиры №303



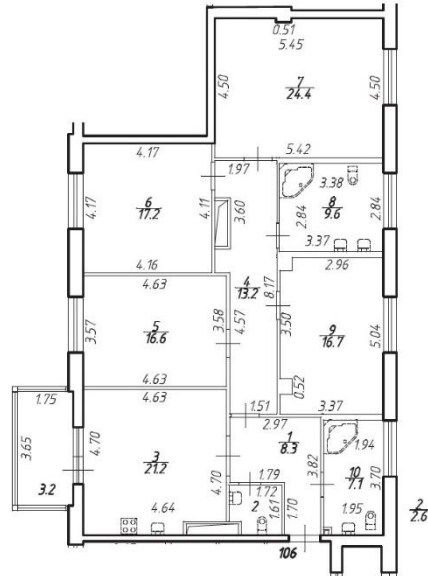
Поэтажный план квартиры №306

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

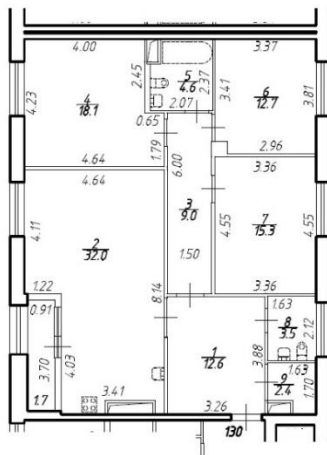
**Таблица 3.9. поэтажные планы квартир, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1**



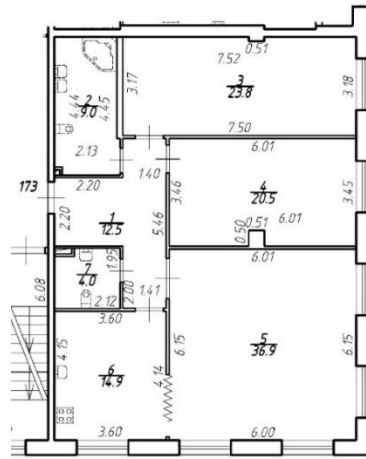
**Поэтажный план квартиры №70**



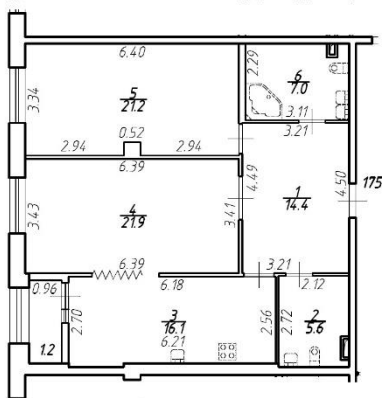
**Поэтажный план квартиры №106**



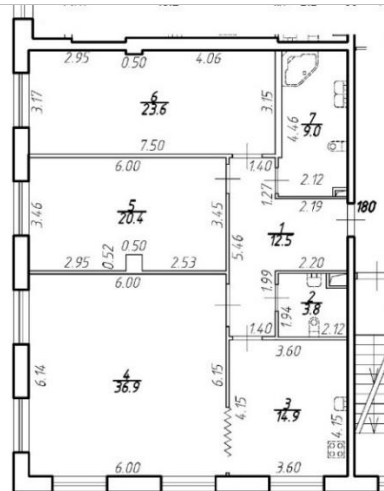
**Поэтажный план квартиры №130**



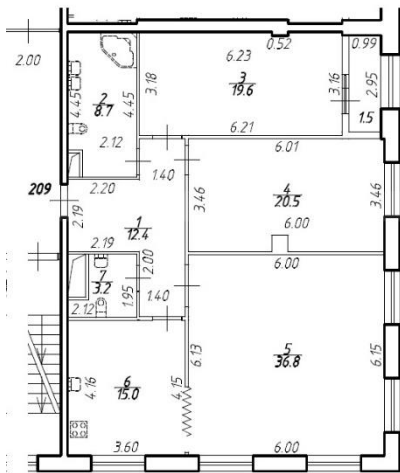
**Поэтажный план квартиры №173**



**Поэтажный план квартиры №175**



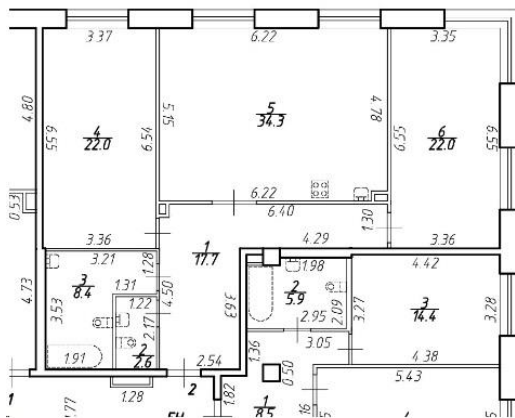
**Поэтажный план квартиры №180**



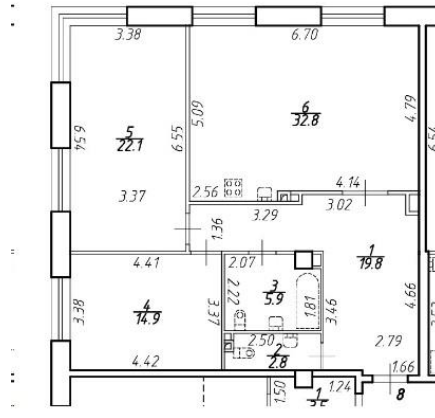
Поэтажный план квартиры №209

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

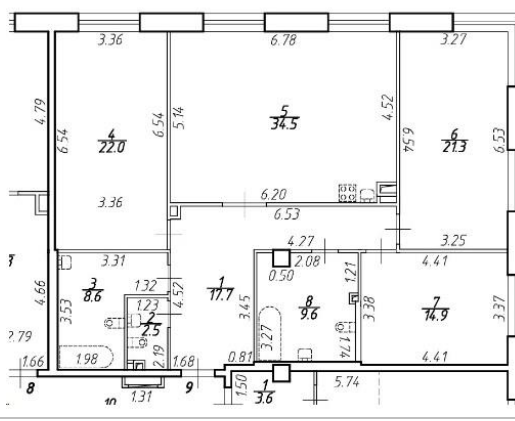
**Таблица 3.10. Поэтажные планы квартир, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 (строительный адрес - г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3)**



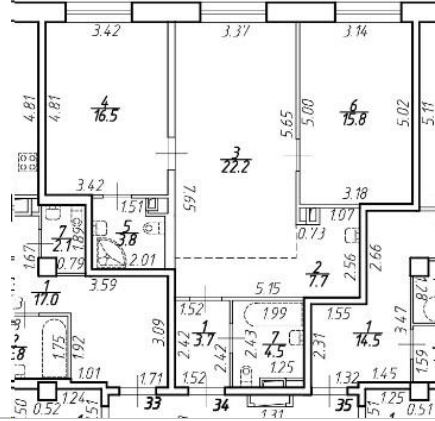
Поэтажный план квартиры №2



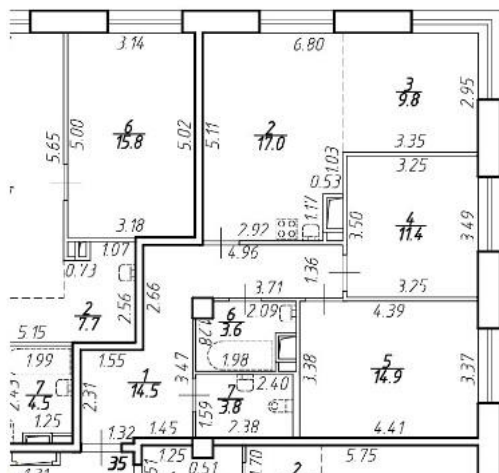
Поэтажный план квартиры №8



Поэтажный план квартиры №9



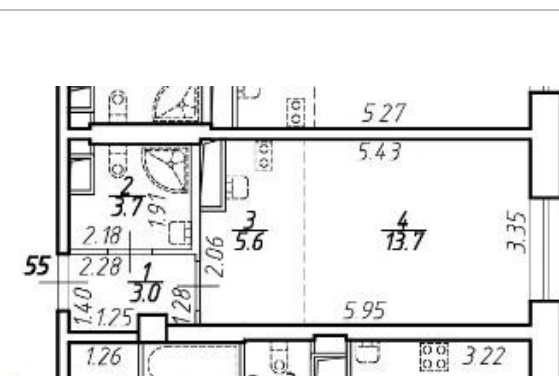
Поэтажный план квартиры №34



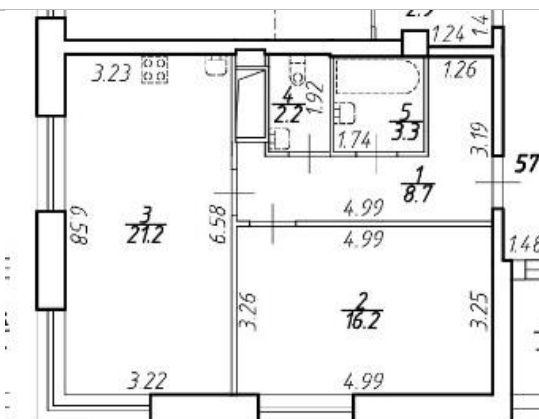
Поэтажный план квартиры №35



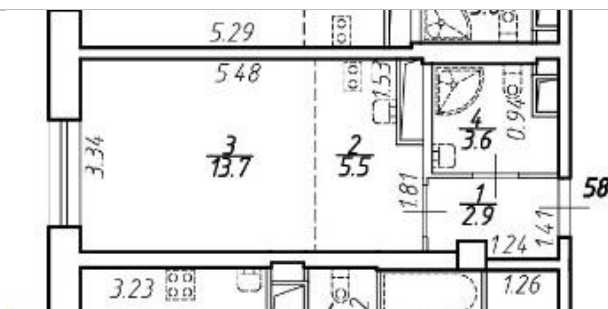
Поэтажный план квартиры №36



Поэтажный план квартиры №55



Поэтажный план квартиры №57



Поэтажный план квартиры №58

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

### Информация об инженерных коммуникациях

Многоквартирные жилые дома обеспечены всеми необходимыми инженерными коммуникациями.

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

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

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

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

### Информация о прошлых, ожидаемых доходах и затратах

По состоянию на дату оцениваемые объекты не сдаются в аренду.

## 3.4. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

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

## 3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

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

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

"Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком

самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации.

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{Xв}) \times \text{Vms} + (\text{Нокос} - \text{Xв}) \times \text{Vокос} + (\text{Ненао} - \text{Xв}) \times \text{Vенао},$$

где:

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

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

**Xв** — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

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

Определение срока полезной службы оцениваемых объектов представлено в таблице ниже.

**Таблица 3.11. Определение срока полезной службы здания, в котором расположены оцениваемые помещения**

Наименование объекта	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	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1
	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"
Год постройки/реконструкции	28.11.2022	10.11.2021	01.02.2024
Хронологический возраст	2	3	0
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60	60	60
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60	59	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	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	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	83

Наименование объекта	Значение	Значение	Значение
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	82
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	81	81	81
<b>Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет</b>	<b>79</b>	<b>78</b>	<b>81</b>

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

### 3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

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

**Таблица 3.12. Описание процесса осмотра объекта оценки**

Наименование	Комментарий	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	Жилые помещения (квартиры), расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 (строительный адрес - г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3)
Дата проведения визуального осмотра	20.02.2023 г.	26.08.2022 г.	26.08.2024 г.
Представитель Заказчика	Ланин В. А. — начальник департамента взаимодействия с контрагентами	Лазутина А. М. — руководитель проектов по развитию фондов	Лазутина А. М. — руководитель проектов по развитию фондов
Представитель Исполнителя	Окунев С. С.	Крестина Е. А.	Калинин С. С.
Текущее использование объекта оценки	Жилые помещения (квартиры) не эксплуатируются: находятся в хорошем состоянии, отделка не выполнена		
Примечание	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		
	Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра		

Источник: данные визуального осмотра

#### Допущения:

- 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 30.08.2024 г. Осмотр части 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., 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 26.08.2024 г.

- 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 30.08.2024 г. Осмотр части оцениваемых объектов был произведен ранее (26.08.2024 г.). При определении справедливой стоимости оцениваемых объектов Исполнитель исходил из допущения, что оцениваемые объекты находятся в состоянии как на момент осмотра (26.08.2024 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.

### 3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с "Методическими рекомендациями по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога"<sup>9</sup> в качестве количественной меры ликвидности используется временной интервал, называемый сроком экспозиции. Под сроком экспозиции понимается период времени, в течение которого объект экспонируется на рынке до достижения соглашения между продавцом и покупателем о его покупке. По срокам экспозиции ликвидность имеет следующие градации:

- низкая — более 12 мес.;
- средняя — 3–12 мес.;
- высокая — до 3 мес.

На основании данных, представленных на портале Statrielt<sup>10</sup>, Исполнителем было установлено, что типичный срок реализации квартир, общей площадью 100 кв. м и более, расположенных в г. Санкт-Петербурге, составляет порядка 2–6 мес. (среднее значение 3 мес.<sup>11</sup>). Типичный срок реализации квартир общей площадью до 100 кв. м составляет 2–4 мес. (среднее значение 3 мес.)

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок экспозиции равным 6 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.

<sup>9</sup> [https://asros.ru/upload/iblock/209/Methodicheskie\\_rekomendatsii.pdf](https://asros.ru/upload/iblock/209/Methodicheskie_rekomendatsii.pdf)

<sup>10</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3498-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-07-2024-goda>

<sup>11</sup> Для группы А: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий

## 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.

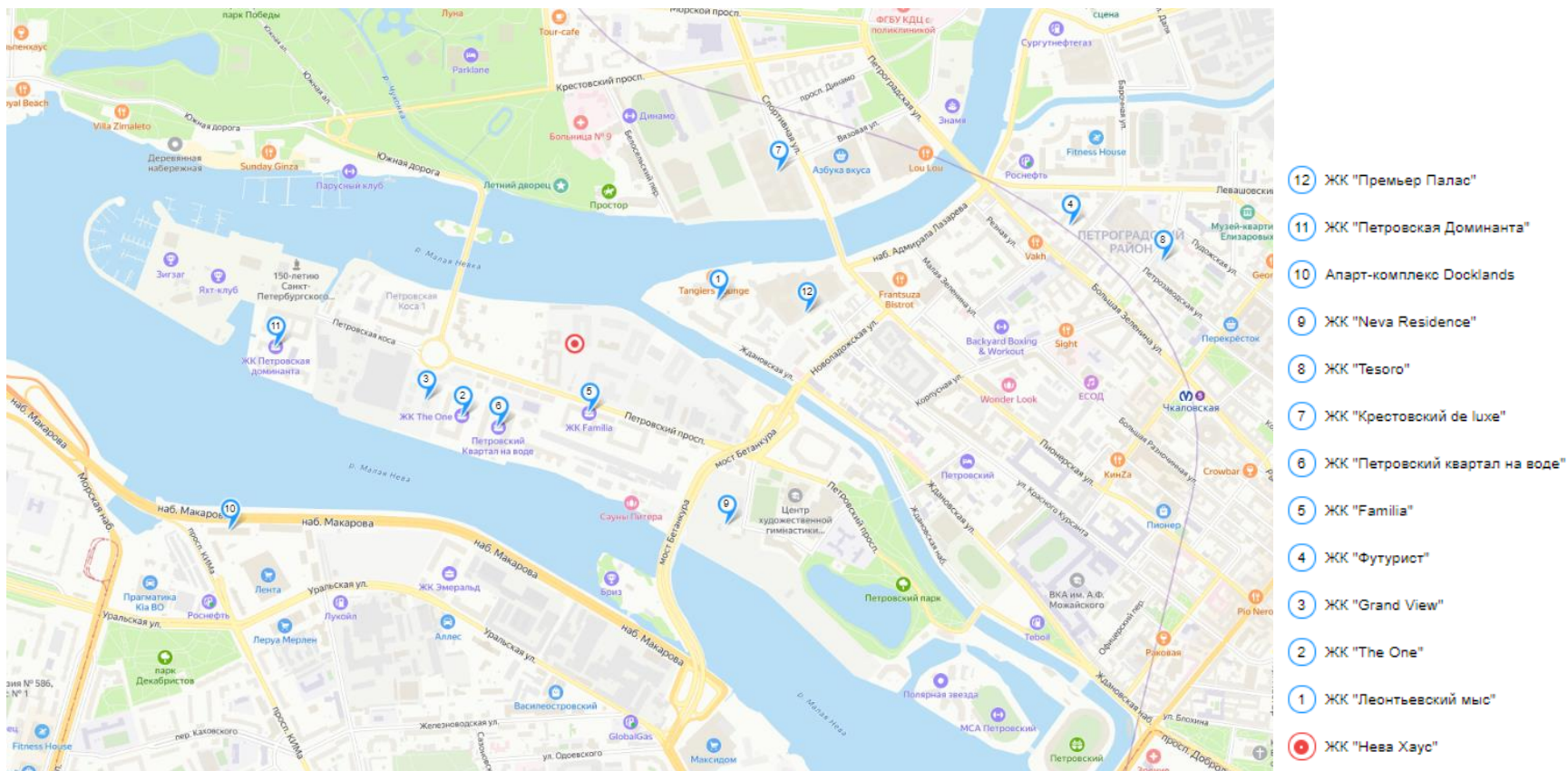
В таблице 4.1 представлены краткое описание, сроки ввода в эксплуатацию и средний уровень цен продажи квартир, которые могут рассматриваться в качестве потенциальных конкурентов.

**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 367 до 1 143 тыс.	от 56,7 до 342,0	<a href="https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-leontevskiy-mys-sankt-peterburg-7277/">https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-leontevskiy-mys-sankt-peterburg-7277/</a>
2	ЖК "The One"	Петроградский район	Setl City	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 292 до 735 тыс.	от 40,0 до 130,7	<a href="https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-the-one-sankt-peterburg-59413/">https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-the-one-sankt-peterburg-59413/</a>
3	ЖК "Grand View"	Петроградский район	Setl Group	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 282 до 630 тыс.	от 38,1 до 160,0	<a href="https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-grand-view-sankt-peterburg-2058340/">https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-grand-view-sankt-peterburg-2058340/</a>
4	ЖК "Футурист"	Петроградский район	РВІ-Элитные жилые комплексы	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 547 до 753 тыс.	от 51,0 до 160,0	<a href="https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-futurist-sankt-peterburg-50186/">https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-futurist-sankt-peterburg-50186/</a>
5	ЖК "Familia"	Петроградский район	ГК "РосСтройИнвест"	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 288 до 710 тыс.	от 38,0 до 140,3	<a href="https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-familia-sankt-peterburg-51244/">https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-familia-sankt-peterburg-51244/</a>
6	ЖК "Петровский квартал на воде"	Петроградский район	Setl City	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 300 до 686 тыс.	от 38,4 до 245,0	<a href="https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-petrovskiy-kvartal-na-vode-sankt-peterburg-28969/">https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-petrovskiy-kvartal-na-vode-sankt-peterburg-28969/</a>
7	ЖК "Крестовский de luxe"	Петроградский район	ООО "Премиум девелопмент"	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 751 до 1 293 тыс.	от 86,8 до 228,8	<a href="https://spb.cian.ru/kupit-kvartiru-zhiloy-kompleks-krestovskiy-de-luxe-6970/">https://spb.cian.ru/kupit-kvartiru-zhiloy-kompleks-krestovskiy-de-luxe-6970/</a>
8	ЖК "Tesoro"	Петроградский район	Группа Аквилон	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 359 до 634 тыс.	от 43,3 до 189,2	<a href="https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-tesoro-sankt-peterburg-43348/">https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-tesoro-sankt-peterburg-43348/</a>
9	ЖК "Neva Residence"	Петроградский район	ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад	Премиум	Квартиры	3 кв. 2024	ДДУ	от 313 до 794 тыс.	от 20,3 до 116,6	<a href="https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-neva-residence-sankt-peterburg-2058337/">https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-neva-residence-sankt-peterburg-2058337/</a>
10	Апарт-комплекс Docklands	Василеостровский район	Docklands development	Премиум	Апартаменты	Сдан	ДКП	от 253 до 484 тыс.	от 29,1 до 145,0	<a href="https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-docklands-sankt-peterburg-6982/">https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-docklands-sankt-peterburg-6982/</a>
11	ЖК "Петровская Доминанта"	Петроградский район	Эталон ЛенСпецСМУ	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 309 до 1 000 тыс.	от 53,0 до 143,0	<a href="https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-petrovskaya-dominanta-sankt-peterburg-49884/">https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-petrovskaya-dominanta-sankt-peterburg-49884/</a>
12	ЖК "Премьер Палас"	Петроградский район	Л1 строительная компания №1	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 229 до 729 тыс.	от 32,1 до 151,1	<a href="https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-premer-palass-sankt-peterburg-7420/">https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-premer-palass-sankt-peterburg-7420/</a>

Источник информации: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 4.1. Расположение объектов-конкурентов на карте



Источник: <https://maps.yandex.ru>

### Вывод из анализа конкурентной среды ЖК "Нева Хаус"

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

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

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

### 4.3. Преимущества и недостатки анализируемого ЖК "Нева Хаус"

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

**Таблица 4.2. SWOT-анализ ЖК "Нева Хаус"**

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

*Источник: анализ АО "НЭО Центр"*

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

## РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

### Анализ земельных участков как условно свободных

Анализ проводился в соответствии с действующими законодательными актами:

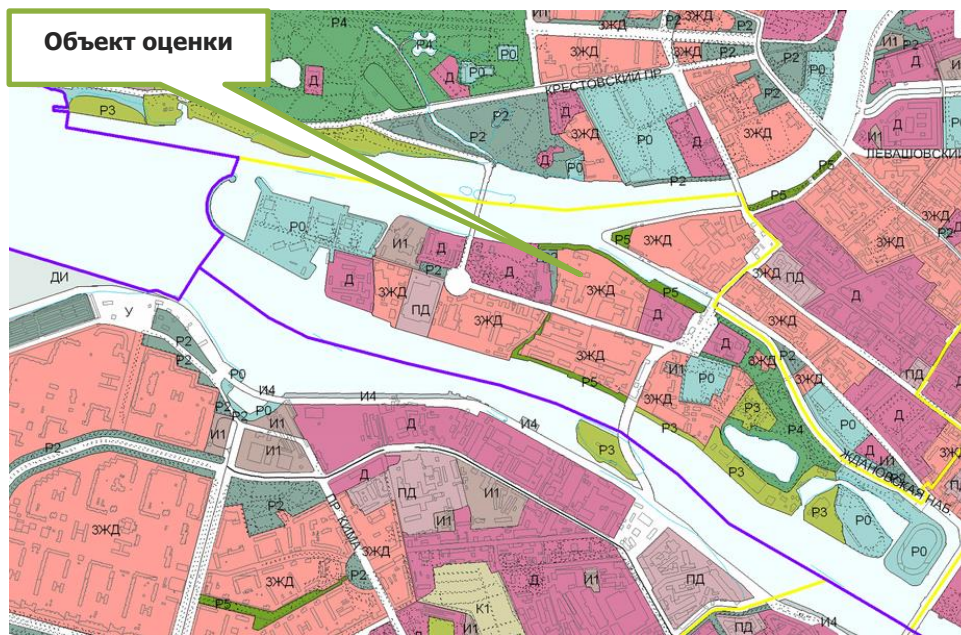
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (в действующей редакции);
- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (в действующей редакции);
- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 г. №190-ФЗ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

**Таблица 5.1. Результаты анализа земельных участков как условно свободных**

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

- 1ЖД** зона застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами (отдельно стоящими и/или блокированными), коллективных садоводств с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
- 2ЖД** зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
- 3ЖД** зона среднетэтажной 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 36 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

- По оценке Минэкономразвития России, в мае 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,5% г/г после +4,4% г/г в апреле, к уровню двухлетней давности рост ускорился до +10,9% после +8,1% в апреле. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в мае вырос до +1,9% м/м SA после роста на +0,3% м/м SA в апреле.
- Промышленное производство в мае ускорилось до +5,3% г/г после +3,9% г/г в апреле, несмотря на усиление эффекта высокой базы мая прошлого года. Как следствие, к уровню двухлетней давности темпы выросли сильнее — до +12,1% после +9,0% месяцем ранее. С учётом сезонности в мае ускорение до +2,0% м/м SA после +0,0% м/м SA в апреле. В целом за январь — май 2024 г. промышленное производство выросло на +5,2% г/г.
- Обрабатывающая промышленность в мае также показала ускорение роста: +9,1% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. На фоне базы к уровню двухлетней давности рост шёл быстрее — +22,1% после +16,6% ранее. С устранением сезонного фактора рост обрабатывающих производств составил +2,2% м/м SA после +0,9% м/м SA в апреле. В целом за январь — май 2024 г. рост обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г.
- Рост объёма строительных работ в мае 2024 г. продолжил ускоряться в годовом выражении, несмотря на высокую базу мая прошлого года — до +7,0% г/г после +4,5% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности темпы роста выросли до +23,0% после +7,6% месяцем ранее. За январь — май 2024 г. объём строительных работ увеличился на +4,6% г/г.
- Объём оптовой торговли в мае вырос на +11,1% г/г (+12,6% г/г в апреле), к уровню двухлетней давности рост показателя ускорился до +26,2% после +17,2% месяцем ранее. По итогам января — мая 2024 г. объём оптовой торговли продемонстрировал рост на +12,3% г/г.
- Рост выпуска продукции сельского хозяйства в мае составил +1,0% г/г после роста на +1,4% г/г в апреле (к уровню двухлетней давности рост на +2,1% после +2,7% месяцем ранее). За январь — май 2024 г. объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +1,2% г/г.
- В мае 2024 г. улучшилась динамика грузооборота транспорта: -0,2% г/г после -1,8% г/г в апреле, к уровню двухлетней давности — до -4,1% (как и месяцем ранее). В целом за январь — май 2024 г. грузооборот транспорта составил -0,2% г/г. Ускорился в мае рост грузооборота на воздушном транспорте (+11,4% г/г после +3,1% в апреле), и сохранились высокие темпы роста по автомобильному транспорту (+10,7% г/г после +10,8% г/г в апреле).
- Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в мае был выше уровня прошлого года на +6,6% г/г в реальном выражении после +7,3% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности ускорение роста до +18,5% после +17,0% ранее. С исключением сезонности увеличение оборота на +0,4% м/м SA. С начала 2024 г. (за январь — май) рост составил +7,8% г/г.
- Оборот розничной торговли в мае в годовом выражении вырос на +7,5% г/г в реальном выражении после +8,2% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности ускорение до +19,6% после



- +18,2% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора наблюдается увеличение оборота на +0,4% м/м SA. За январь — май 2024 г. показатель вырос на +9,3% г/г.
- Платные услуги населению в мае также выросли на +4,3% г/г после +4,9% г/г в апреле, а к уровню двухлетней давности показали ускорение до +13,0% после +12,0%. С устранением сезонности в мае рост составил +0,4% м/м SA. За январь — май текущего года объём платных услуг населению вырос на +4,0% г/г.
  - Оборот общественного питания в мае превысил уровень прошлого года на +4,0% г/г после +5,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +30,2% после +26,2%. С исключением сезонного фактора +0,2% м/м SA. По итогам января — мая 2024 г. оборот вырос на +5,1% г/г.
  - Уровень безработицы в мае 2024 второй месяц подряд держался на исторических минимумах — 2,6% от рабочей силы. С начала 2024 г. показатель в среднем составляет 2,7%.
  - Рост заработной платы в апреле 2024 г. (по последней оперативной информации) в номинальном выражении составил +17,0% г/г после +21,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении — +8,5% г/г после +12,9% г/г, а её размер составил 83 875 рублей. За январь — апрель 2024 г. рост номинальной заработной платы составил +19,0% г/г, реальной заработной платы — +10,5% г/г.
  - По данным Банка России на 31.03.2024 г. курс доллара США составил 85,75 руб., курс евро — 92,42 руб.
  - Согласно данным Министерства финансов РФ средняя цена на нефть марки Urals в июне 2024 г. сложилась в размере 69,58 долл. США за баррель, что в 1,43 раз выше, чем в марте 2023 г. (48,67 долл. США за баррель).
  - На фоне высокого инфляционного давления в российской экономике Совет директоров Банка России неоднократно принимал решение о повышении ключевой ставки в 2023 г. 29.07.2024 г. Совет директоров Банка России принял решение повысить ставку на 2 п.п. до 18%. По состоянию на дату оценки ключевая ставка составила 18%.

### **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 по итогам 2024 г.:

- рост среднегодовой инфляции — прогнозы инфляции рубля варьируются от 6,3% до 7,1%;
- в среднем рост показателя реального ВВП может составить 2,5% — прогнозы по темпам прироста ВВП варьируются от 1,0% до 3,2%.
- снижение ключевой ставки — прогнозы варьируются в границах от 14,7% до 16,5%;
- рост курса доллара по отношению к рублю — прогнозы приводятся в диапазоне от 91,90 руб. за долл. США до 94,65 руб. за долл. США.

В таблице ниже приведены данные ЦБ РФ, макроэкономического опроса Банка России, проведенного в мае 2024 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
<b>Инфляция рубля</b>							
ЦБ РФ	% годовых, в среднем за год	26.04.2024	6,3%	4,1%	4,0%	—	—
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	Май 2024	7,1%	4,7%	4,1%	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	% годовых, в среднем за год	26.04.2024	6,6%	4,7%	4,0%	4,0%	—
IMF	% годовых, в среднем за год	16.04.2024	6,9%	4,5%	4,0%	4,0%	4,0%
Bloomberg	% годовых, в среднем за год	Июнь 2024	7,1%	5,0%	4,2%	—	—
<b>Реальный ВВП РФ</b>							
ЦБ РФ	%, дек. к дек. пред. года	26.04.2024	1,0%	2,0%	2,0%	—	—
Макроэкономический опрос Банка России	%, дек. к дек. пред. года	Май 2024	2,9%	1,7%	1,6%	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	%, дек. к дек. пред. года	26.04.2024	2,8%	2,3%	2,3%	2,4%	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	%, дек. к дек. пред. года	11.04.2024	2,1%	2,3%	2,0%	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	%, дек. к дек. пред. года	Май 2024	2,7%	1,6%	1,5%	1,7%	1,7%
IMF	%, дек. к дек. пред. года	16.04.2024	3,2%	1,8%	1,3%	1,3%	1,3%
Bloomberg	%, дек. к дек. пред. года	Июнь 2024	3,0%	1,6%	1,3%	—	—
<b>Ключевая ставка</b>							
ЦБ РФ	% годовых, в среднем за год	26.04.2024	15,5%	11,0%	6,5%	—	—
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	Май 2024	15,9%	12,4%	9,4%	—	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	% годовых, в среднем за год	11.04.2024	14,7%	9,3%	6,4%	—	—
Bloomberg	% годовых, в среднем за год	Июнь 2024	16,5%	13,2%	9,8%	—	—
<b>Курс доллара США</b>							
Макроэкономический опрос Банка России	руб., медиана за год	Май 2024	92,30	96,20	98,30	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	руб., в среднем за год	26.04.2024	94,65	98,61	101,21	103,80	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	руб., в среднем за год	11.04.2024	91,90	0,91	0,90	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	руб., на конец года	Май 2024	94,43	97,80	99,25	100,86	103,75
Bloomberg	руб., медиана за год	Июнь 2024	90,84	106,21	117,59	128,27	138,10

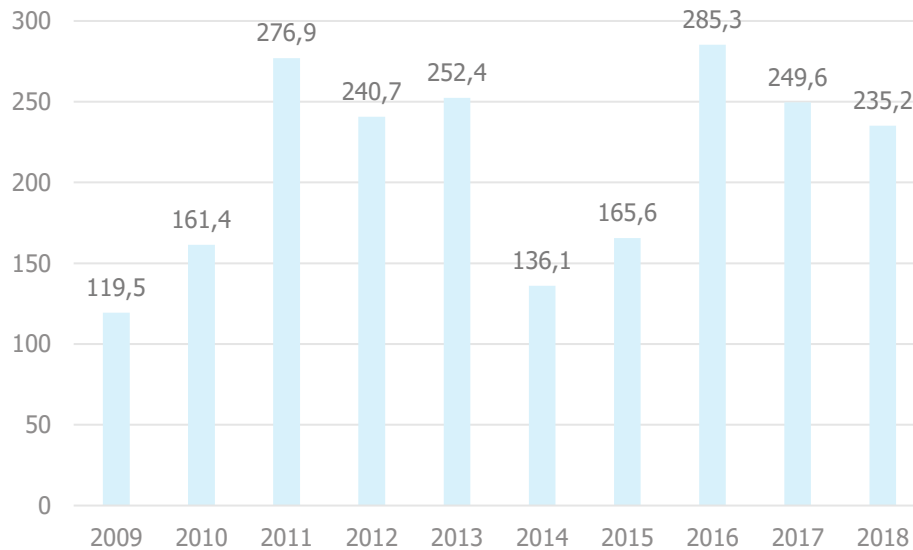
Источник: данные Банка России, Минэкономразвития России, Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ, IMF, Bloomberg

## 6.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I полугодия 2024 г.<sup>12</sup>

### 6.2.1. Основные положения

Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам I полугодия 2024 года составил 344 млрд рублей, что только на 9% ниже результата аналогичного периода рекордного прошлого года. Совокупно было реализовано более 100 сделок. Активность наблюдается практически во всех сегментах, а текущее значение в 2 раза превышает результаты первых полугодий 2021 и 2022 гг.

**Рисунок 6.1. Динамика объема инвестиций, млрд руб.**



Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/q2-2024-investitsii-v-nedvizhimost-rossii/>

Несмотря на жесткие условия денежно-кредитной политики объем вложений в апреле-июне 2024 года оказался на 6% выше показателя 2023 года, когда ключевая ставка была в 2 раза ниже. Сумма транзакций достигла 253 млрд рублей, что является максимальным результатом среди сопоставимых периодов.

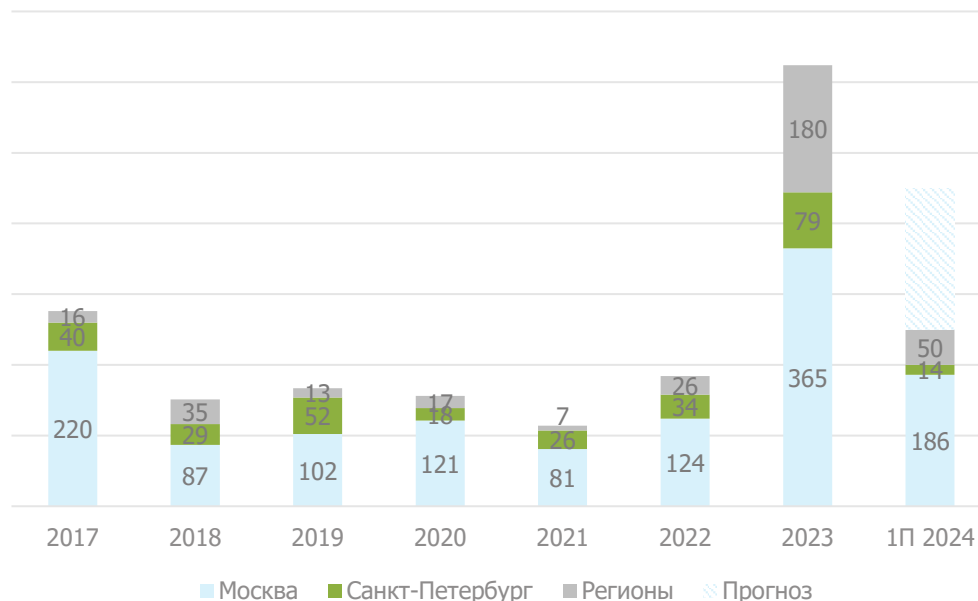
Основными трендами на рынке остаются: покупка инвесторами объектов за счет собственных средств и сокращение банковского кредитования в общем объеме сделок с недвижимостью ввиду высокого уровня ключевой ставки; во-вторых, поиск проектов с большим потенциальным апсайдом, в особенности в проектах от иностранных продавцов; а также репатриация капитала и его активное применение внутри страны.

в I полугодии 2024 г. в Санкт-Петербурге объем инвестиционных сделок составил 13,7 млрд руб., что ниже среднего показателя за последние 10 лет на 16%. Во II квартале объем инвестиций был предельно низким (1,1 млрд руб.), показав существенное проседание относительно средних значений. Это обусловлено меньшей емкостью рынка по сравнению с Москвой и, как следствие, формированием всплесков при заключении крупных сделок.

Суммарно за этот период было проведено 32 сделки с коммерческой недвижимостью и земельными участками под строительство. Больше всего средств было вложено в покупку земельных участков - 36 млрд рублей (рост на 44%), а в приобретение коммерческой недвижимости - 19,7 млрд рублей.

<sup>12</sup> <https://ibcrealestate.ru/research/q2-2024-investitsii-v-nedvizhimost-rossii-/>; <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>; [https://www.rbc.ru/spb\\_sz/04/07/2024/668656259a79475a8483b635](https://www.rbc.ru/spb_sz/04/07/2024/668656259a79475a8483b635); <https://www.interfax-russia.ru/northwest/news/investicii-v-nedvizhimost-peterburga-i-lenoblasti-v-i-polugodii-snizilis-na->

**Рисунок 6.2. Распределение сделок по географическому признаку**



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

Перечень ключевых сделок, заключенных в I полугодии 2024 года представлен в таблице далее.

**Таблица 6.2. Ключевые сделки I полугодия 2024 г.**

Объект	Регион	Площадь
Seetrus — 40 галерей и торговых центров	г. Пушкино, г. Волгоград, г. Тольятти, г. Москва	<b>180 тыс. кв. м</b>
Логопарк под OZON	г. Нижний Новгород	149 тыс. кв. м
Azimit парк-отель	г. Переславль-Залесский	180 тыс. кв. м
2 логопарка	г. Красноярск	65 тыс. кв. м
ТЦ "Макси"	г. Петрозаводск	55,7 тыс. кв. м
ТЦ "Бахетле"	г. Казань, Ямашева, 71	16,8 тыс. кв. м
БЦ "Метрополис"	г. Москва	110 тыс. кв. м
БЦ "Стратос"	г. Москва	79 тыс. кв. м
Старопетровский Атриум	г. Москва	15,2 тыс. кв. м
БЦ "Легион I"	г. Москва	10,3 тыс. кв. м
Трилонджи Томилино, доля 50%	Московский регион	107 тыс. кв. м

Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

По итогам первого полугодия 2024 года объем инвестиций в покупку земельных участков под жилую застройку в Петербурге и Ленинградской области составил более 32 млрд рублей. Это в 2,3 раза превысило показатель аналогичного периода предыдущего года.

С начала года девелоперы приобрели более 540 га земли под строительство жилья и апартаментов, из них 94% (510 га) — в Ленинградской области. В первом полугодии прошлого года 84% от общей площади приобретенной земли располагалось в Петербурге.

**Таблица 6.3. Ключевые сделки с землей в I полугодии 2024 г.**

Расположение	Площадь, га	Тип	Покупатель	Оценочная стоимость, руб.
Ленинградская область, Ломоносовский р-н, дер. Михайловка	174	Свободный земельный участок	Glorax	7 - 8 млрд

Расположение	Площадь, га	Тип	Покупатель	Оценочная стоимость, руб.
Ленинградская область, Ломоносовский р-н, д. Куттузи	47	Свободный земельный участок	Glorax	4 - 5 млрд
г. Санкт-Петербург, ул. Самойловой, д. 5	12	Земельный участок под редевелопмент	ГК "ПИК"	4 - 5 млрд
г. Санкт-Петербург, ул. Ивана Черных, д. 16	6	Земельный участок под редевелопмент	"Группа ЛСР"	2,8 млрд
Ленинградская область, Всеволожский р-н, дер. Новосергиевка	11	Свободный земельный участок	"Группа Аквилон"	1,5 - 2,0 млрд

Источник: [https://www.rbc.ru/spb\\_sz/04/07/2024/668656259a79475a8483b635](https://www.rbc.ru/spb_sz/04/07/2024/668656259a79475a8483b635)

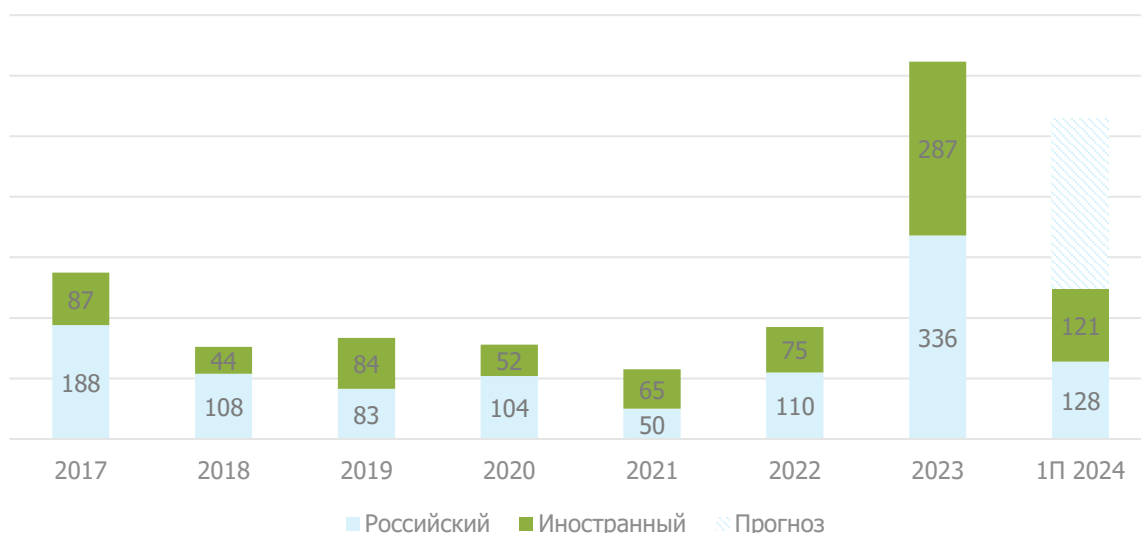
Суммарно на этих купленных застройщиками в этом году территориях можно будет построить свыше 3,1 млн кв. м жилья. Аналитики выделяют две сделки: самой крупной по объему инвестиций стала покупка Glorax 174 га земли в деревне Михайловка Ломоносовского района Ленобласти. На этом участке планируется реализовать проект комплексного освоения территорий общей площадью более 1,5 млн кв. м. Эксперты оценивали стоимость участка в Михайловке в диапазоне 7–8 млрд руб.

Крупнейшей сделкой по площади стало приобретение краснодарским девелопером Dogma 258 га земли под застройку на бывшей территории совхоза "Цветы" за 1 млрд руб. у ВЭБ.РФ.

В первом полугодии 2024 года 64% от общего количества сделок с землей составили свободные земельные участки, 26% пришлось на участки под редевелопмент и 10% — на участки с историческими зданиями под реконструкцию. Сделки с землей совершались как между девелоперами, в том числе по продаже площадок с готовой проектной документацией, так и в рамках банкротных торгов. "Охта Групп", например, за 1 млрд руб. продала проект строительства клубного дома на улице Моисеенко компании Fizika Development, а группа "Группа ЛСР" за 2,8 млрд руб. стала победителем торгов по продаже 6 га бывших земель "Метростроя" в Кировском районе.

Иностранные собственники продолжают выход с российского рынка, завершая цикл сделок, начатый в 2022–2023 годах.

### Рисунок 6.3. Инвестиции по источнику капитала продавца



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

Доля инвестиций в готовые объекты снизилась по итогам I кв. 2024 и составила 41%. Таким образом, зафиксировано снижение как по отношению ко всему 2023 году, так и к I кв. 2023 года, когда показатель составлял 57%.

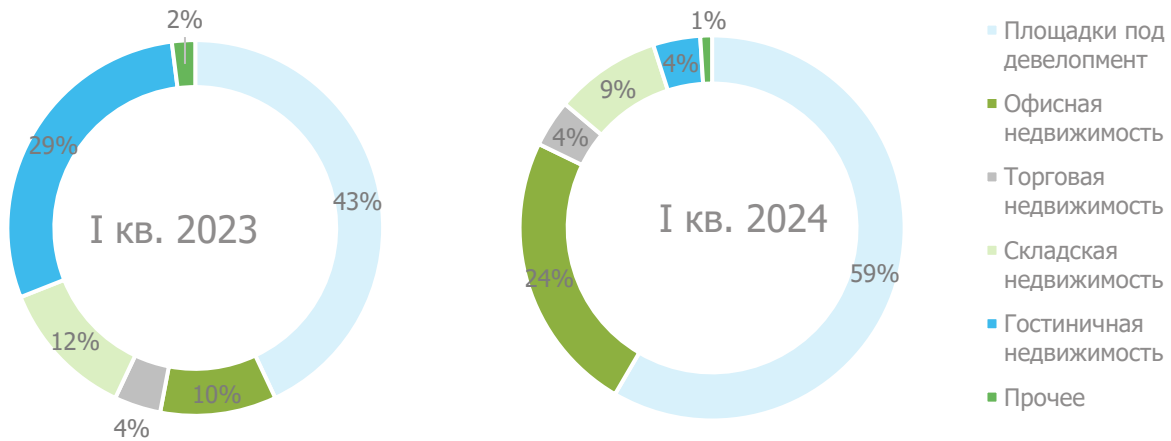
Наибольший объем инвестиций в I кв. 2024 года пришелся на площадки под девелопмент, доля в общем объеме составила 59%, или 75,3 млрд руб. Активными игроками на рынке остаются не только крупнейшие московские девелоперы, но и новые региональные игроки, активно апробирующие для

себя столичный рынок. Среди крупнейших сделок – покупка территории "Московского шелка" компанией Smindex (15–17 млрд руб.), а также, например, две сделки девелопера "Самолет" – земельные участки в Коммунарке (3,4–3,6 млрд руб.) и в ОЭЗ "Максимиха" (3,8–4,2 млрд руб.).

Второе место с долей в 24% занимает сегмент офисной недвижимости, в который было инвестировано более 30,7 млрд руб. Крупнейшими сделками можно назвать покупку институциональным инвестором бизнес-центра "Stone Белорусская" (15–16 млрд руб.), здания бывшей штаб-квартиры "Интеко" (2,9–3,1 млрд руб.) и другие

Третий по объему привлеченных средств сегмент – складская недвижимость с долей в 9% и общим объемом привлеченных средств на уровне 10,9 млрд руб. Крупнейшими сделками в данном сегменте стали продажа складского комплекса "PNK OZON Домодедово" (7,0–7,5 млрд руб.), а также СК "Громмакс" (1,3–1,5 млрд руб.).

**Рисунок 6.4. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам**

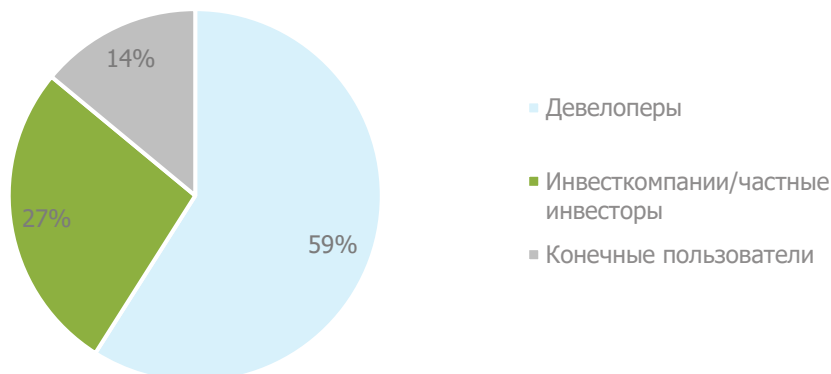


Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-1-kvartal-2024>

В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам I кв. 2024 года стала Москва с долей 83%, что выше показателя прошлого года – 51%. Доля Санкт-Петербурга составила 9%, против 27% в прошлом году, а доля регионов снизилась с 22% до 9%.

По профилю инвестора лидирующие позиции в структуре спроса заняли девелоперы: их доля составила 59% против 40% годом ранее. Доля инвесткомпаний и частных инвесторов составила 27% против 46% годом ранее. На конечных пользователей пришлось 14% против 13% в прошлом году.

**Рисунок 6.5. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам**



Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-1-kvartal-2024>

Лидерами в коммерческой недвижимости, по итогам первого полугодия в Санкт-Петербурге, являются офисы и гостиницы. Основной объем инвестиций в этих сегментах приходится на три сделки, где две из них - продажа активов иностранных компаний. Так, чешская Jet Brains продала компании "Петрович" бизнес-центр Lotos Towers, а турецкий девелопер Ronisans продал компании "Инновации и развитие" БЦ Renaissance Forum и гостиницу Crown Plaza.

При этом в сегментах складской и торговой недвижимости объем сделок за полугодие незначителен, так как на рынке сохраняется дефицит предложений.

### Тенденции и прогнозы

70% инвестиций в существующие активы Санкт-Петербурга сформировали сделки с иностранными компаниями: шведская Ingka Centres реализовала портфель торговых центров "МЕГА"(в том числе, "МЕГА Дыбенко" и "МЕГА Парнас"), европейский фонд Atrium European Real Estate продал портфель ТЦ "Парк Хаус" (в том числе, "Парк Хаус Санкт-Петербург"), норвежская компания Wenaas Hotel Russia AS продала портфель отелей, шесть из которых расположены в Санкт-Петербурге.

Инвесторы из России и дружественных стран благодаря изменению геополитической ситуации и уходу иностранных компаний с российского рынка смогли пополнить свои портфели недвижимости качественными объектами.

Ситуация на рынке для жилых девелоперов все еще остается нестабильной: после повышения ключевой ставки ЦБ РФ ухудшились условия проектного финансирования и бридж кредитования, а снижение доступности ипотеки может уже в ближайшее время привести к охлаждению спроса. Более уверенно себя чувствуют крупные федеральные игроки, имеющие собственные производственные и строительные мощности, а также сильный бренд на рынке, обеспечивающий высокую лояльность аудитории и стабильный спрос.

Многие девелоперы накопили внушительный земельный банк: за последние три года застройщики купили в агломерации около 3 тыс. га. Поэтому некоторые компании решают продать некоторые участки, зафиксировав свою прибыль, и инвестировать вырученные средства в строительство текущих проектов.

Т.к. большая часть участков в черте города приобреталась несколько лет назад до их значительного подорожания, для многих девелоперов выход из проекта после получения РНС является очень выгодным вариантом. Кроме того, на фоне дефицита площадок, готовых к строительству жилых объектов, на один лот в хорошей локации зачастую претендуют несколько застройщиков, и собственники имеют возможность выбирать наиболее привлекательные условия сделки.

Как только ситуация со спросом станет более позитивной и прогнозируемой, компании, накопившие земельный банк, вернуться к активному запуску проектов. Пока же застройщики переориентировались на освоение имеющихся площадок.

Ставки капитализации по типам недвижимости по Москве и Санкт-Петербургу по итогам II квартала 2024 года представлены на рисунках далее.

**Рисунок 6.6. Ставки капитализации по Москве, II квартал 2024 г.**



Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/q2-2024-investitsii-v-nedvizhimost-rossii/>

### Рисунок 6.7. Ставки капитализации по Санкт-Петербургу, II квартал 2024 г.



Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/q2-2024-investitsii-v-nedvizhimost-rossii/>

По итогам II кв. 2024 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 11,75%–13,00%, для офисных объектов — 11,00%–12,50%, для складских объектов — 9,50%–12,93%.

### Таблица 6.4. Ставка капитализации по секторам недвижимости

Сегмент	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
Офисная недвижимость	9,0-10,0%	10,0-11,0%	9,5-10,5%	11,0%-12,5%
Торговая недвижимость	9,0-10,0%	10,0-11,0%	10,5-11,5%	11,75%-13,0%
Складская недвижимость	11,0-12,0%	11,0-13,0 %	8,5–14,4%	9,50%-12,93% <sup>13</sup>

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

### 6.2.2. Выводы

- Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам I полугодия 2024 года составил 344 млрд рублей, что только на 9% ниже результата аналогичного периода рекордного прошлого года.
- Доля инвестиций в готовые объекты снизилась по итогам I кв. 2024 и составила 41%. Таким образом, зафиксировано снижение как по отношению ко всему 2023 году, так и к I кв. 2023 года.
- Наибольший объем инвестиций в I кв. 2024 года пришелся на площадки под девелопмент, доля в общем объеме составила 59%, или 75,3 млрд руб. В офисный сегмент было инвестировано 19 млрд руб. (24% или 238 млн долл. США). На гостиничный сегмент пришлось 22%, или 18 млрд руб. (235 млн долл. США). Доля складского сегмента составила 20%, или 16 млрд руб. (194 млн долл. США).
- 70% инвестиций в существующие активы Санкт-Петербурга сформировали сделки с иностранными компаниями.
- По итогам I кв. 2024 г. ставка капитализации в Санкт-Петербурге для торговых объектов составляет — 11,75%–13,00%, для офисных объектов — 11,00%–12,50%, для складских объектов — 9,50%–12,50%.

### 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

<sup>13</sup> с учетом данных таблицы 5.3



рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.<sup>14</sup>

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:<sup>15</sup>

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений — межселенные территории:

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

Жилье — жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

---

<sup>14</sup> <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

<sup>15</sup> [https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz\\_rynka\\_obekta\\_otsenki](https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki)

- 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 6.5. Классификация рынков недвижимости**

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

Источник: [https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz\\_rynka\\_obekta\\_otsenki](https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki)

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

## 6.4. Анализ рынка жилой недвижимости элит и премиум-класса г. Санкт-Петербурга по итогам I полугодия 2024 г.<sup>16</sup>

### 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 6.6. 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%	"Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-34" под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича
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%	<a href="http://www.novostroy-m.ru/statyi/novostroyki_za_mkad_u_metro">http://www.novostroy-m.ru/statyi/novostroyki_za_mkad_u_metro</a>
7	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/отсутствует	Не применяется в расчете	—

<sup>16</sup> <https://kf.expert/publish/Rynok-elitnoj-zhiloj-nedvizhimosti-Sankt-Peterburg-H1-2024>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Интервалы значений, %	Источник информации
8	Видовые характеристики	Вид на город/вид на реку/вид на соседний корпус/вид на город, соседний корпус	0,00%/20,00%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр", <a href="https://ygrad.ru/kak-vid-iz-okna-vliyaet-na-stoimost-kvartiry/">https://ygrad.ru/kak-vid-iz-okna-vliyaet-na-stoimost-kvartiry/</a>
9	Инфраструктура	Развитая/неразвитая	Не применяется в расчете	—
10	Класс жилья	Эконом/комфорт/бизнес/элитный/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	-19,40%/24,06%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" <a href="https://www.realestate.ru/usefuls/kak-menyaetsya-cena-zhiljya-v-zavisimosti-ot-etazha-68/">https://www.realestate.ru/usefuls/kak-menyaetsya-cena-zhiljya-v-zavisimosti-ot-etazha-68/</a>
16	Количество комнат	Количество комнат	Не применяется в расчете	—
17	Общая площадь	Общая площадь	-10,54%/12,80%	Аналитический портал "Statrielt"
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 источниках<sup>17</sup>.

<sup>17</sup> <https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-neva-haus-sankt-peterburg-45243/>

**Таблица 6.7. 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

Состояние рынка элитных новостроек Санкт-Петербурга в середине 2024 года можно охарактеризовать как "рынок продавца". Покупатели полностью адаптировались к новым реалиям и на протяжении уже нескольких кварталов демонстрируют высокий интерес к элитному жилью, что приводит к стремительному сокращению предложения и росту цен. Высокому уровню спроса способствует и истощение вторичного сегмента, ажиотажный спрос на который в последние пару лет привел к вымыванию качественного предложения, в результате чего покупатели вновь переориентировались на новостройки.

**Таблица 6.8. Основные показатели рынка жилой недвижимости элит и премиум-класса г. Санкт-Петербурга по итогам I полугодия 2024 года**

Показатели	Показатель	Динамика <sup>18</sup>
<b>Предложение</b>		
Объем рынка, тыс. кв. м	348	11%
Объем предложения, тыс. кв. м	87	36%
Средняя площадь лота в экспозиции, кв. м	127	4%
Общая площадь выведенных в продажу объектов, тыс. кв. м	57	3,9 раза
<b>Спрос</b>		
Общая площадь проданных лотов, тыс. кв. м	32	2,4 раза
Средняя площадь проданного лота, кв. м	132	12%
<b>Цены</b>		
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	670	22%
Средняя стоимость лота в экспозиции, млн руб.	82	9%

Источник: <https://kf.expert/publish/Rynok-elitnoj-zhiloj-nedvizhimosti-Sankt-Peterburg-H1-2024>

### 6.4.4. Предложение

По итогам I полугодия 2024 года объем предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга составил 87,4 тыс. кв. м, или 690 квартир и апартаментов. На фоне высокой покупательской активности тренд на сокращение объема предложения, фиксируемый с III квартала 2023 года, укрепился: показатель снизился на 17% по сравнению с концом 2023 года и на 36% – по сравнению с I полугодием 2023-го.

Объем нового предложения в I полугодии 2024 года составил 57 тыс. кв. м, или 630 квартир, что стало рекордно высоким за последние пять лет значением. Тем не менее даже такой всплеск девелоперской активности не позволил сохранить объем экспозиции на уровне конца 2023 года. Это во многом обусловлено трансформацией подхода застройщиков к выводу нового предложения на рынок: в условиях экономической нестабильности девелоперы аккуратно выводят в открытую продажу новые квартиры и апартаменты, небольшими по количеству лотов пулами, тем самым сохраняя за собой гибкость в управлении продажами.

В первой половине 2024 года стартовали продажи в двух новых объектах подкласса «премиум»: это жилой комплекс "ЛДМ", реализуемый в формате редевелопмента, в Петроградском районе,

а также ЖК "Моисеенко 10", сочетающий в себе реконструкцию исторического здания и новое строительство, в Центральном районе. Благодаря старту последнего на первичный рынок элитного жилья вновь вернулась локация "Старо-Невский", в экспозиции которой не было представлено объектов с 2011 года. Помимо этого, два объекта покинули первичный рынок: были завершены продажи квартир в жилом комплексе Futurist от девелопера RBI, а также реализация апартаментов в клубном доме "Мадонна Бенуа" (ГК "Еврострой").

<sup>18</sup> По сравнению с I полугодием 2023 г.

**Таблица 6.9. 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
"ЛДМ"	ул. Профессора Попова, д. 47	Группа "Эталон"	45 207	463	IV кв. 2027 г.
"Моисеенко 10"	ул. Моисеенко, д. 10	Fizika Development	11 490	167	II кв. 2027 г.

Источник: <https://kf.expert/publish/Rynok-elitnoj-zhiloj-nedvizhimosti-Sankt-Peterburg-H1-2024>

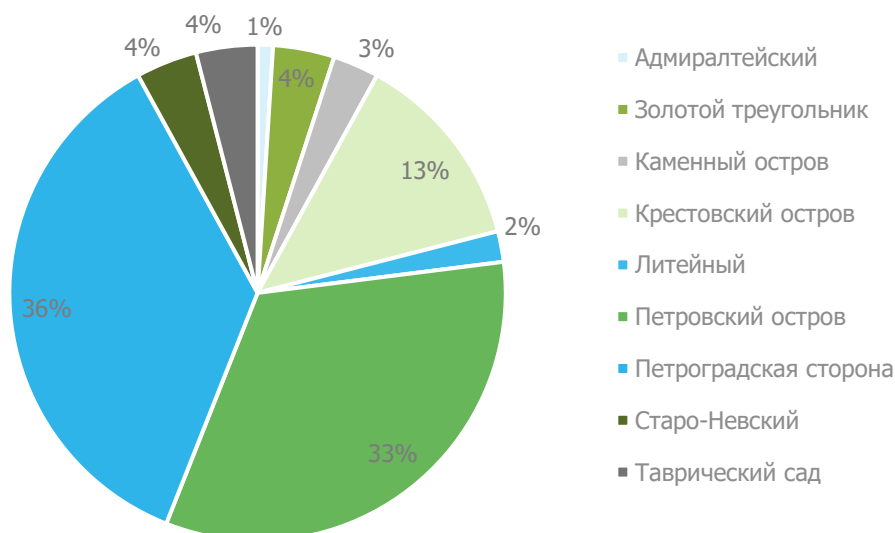
Пополнение рынка новыми премиальными объектами с мелкой "нарезкой" квартир (в среднем до 100 кв. м) частично компенсировало дефицит малогабаритных лотов и привело к сокращению средней площади лота в экспозиции до 127 кв. м (-5 кв. м за год).

По итогам I полугодия в структуре предложения преобладали лоты, имеющие жилой статус (квартиры), их доля составила 78% от общего объема предложения, на апартаменты пришлось 22%.

В структуре предложения по подклассам элитного жилья преобладали квартиры и апартаменты в премиальных объектах – 69% от общего объема предлагавшихся в продаже площадей. Доля предложения подкласса "делюкс" составила 31%, увеличившись за год на 5 п. п. На протяжении последних двух лет доля лотов "делюкс" в структуре предложения росла, что было обусловлено особенностями спроса. Премиальные квартиры и апартаменты ввиду более низкой стоимости имеют более широкую целевую аудиторию и, как следствие, быстрее вымываются с рынка, особенно в условиях ограниченного предложения. В то время как лоты "делюкс" традиционно имеют более длинный срок экспозиции.

По итогам I полугодия 2024 года Петроградская сторона вновь стала лидером по объему предложения элитного жилья – 36% от общей площади экспонируемых лотов, чему поспособствовал выход в продажу жилого комплекса "ЛДМ". До этого, начиная с середины 2022 года, тройку лидеров возглавлял Петровский остров: его доля по итогам периода составила 33%, снизившись за год на 6 п. п. Третье место занял Крестовский остров (13%). На остальные локации пришлось от 1 до 4% предложения.

**Рисунок 6.8. Динамика доли предложения элитного жилья г. Санкт-Петербурга по локациям**

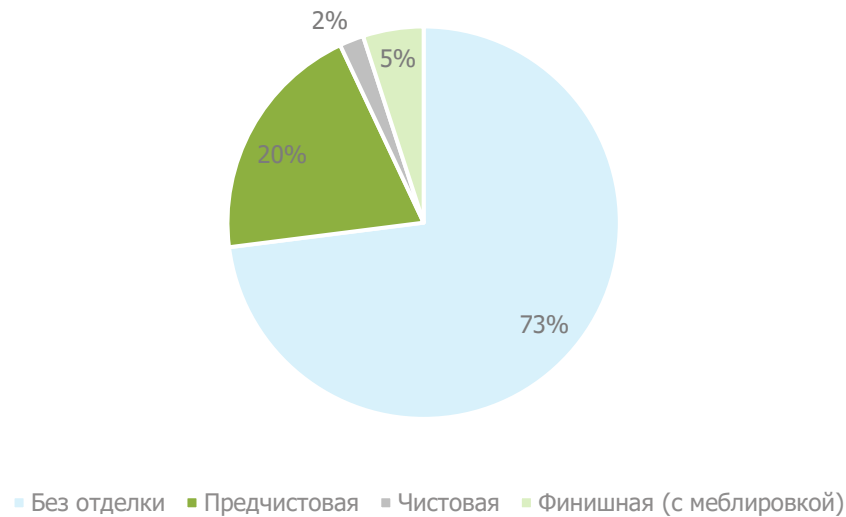


Источник: <https://kf.expert/publish/Rynok-elitnoj-zhiloj-nedvizhimosti-Sankt-Peterburg-H1-2024>

Большая часть квартир и апартаментов в I полугодии 2024 года предлагалась покупателю без отделки – 73% от общего количества лотов в экспозиции. Доля лотов с предчистовой отделкой составила 20%, увеличившись за год на 4 п. п. Благодаря старту продаж ЖК "Моисеенко 10" экспозиция пополнилась редким для элитного рынка жилья Санкт-Петербурга продуктом – квартирами с чистовой отделкой (2% от общего количества лотов).

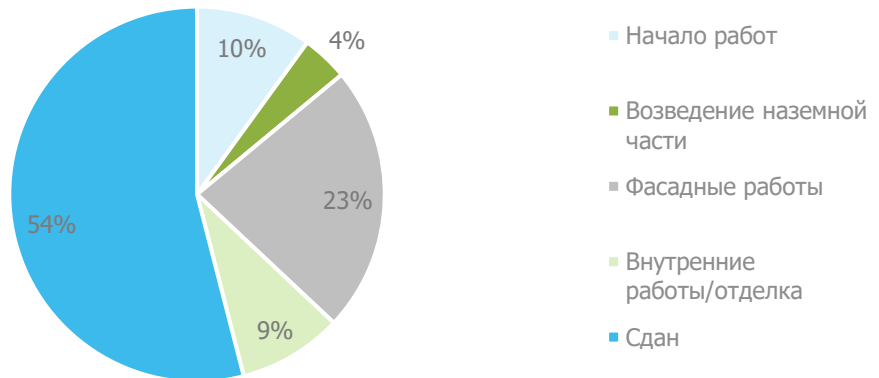
Структура предложения по стадии строительной готовности практически не изменилась по сравнению с I полугодием 2023 года. Наибольшую долю составили квартиры и апартаменты в уже сданных объектах – 54% от общей экспонирующейся площади.

**Рисунок 6.9. Структура предложения элитного жилья г. Санкт-Петербурга по типу отделки**



Источник: <https://kf.expert/publish/Rynok-elitnoj-zhiloj-nedvizhimosti-Sankt-Peterburg-H1-2024>

**Рисунок 6.10. Структура предложения жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга по типу отделки**



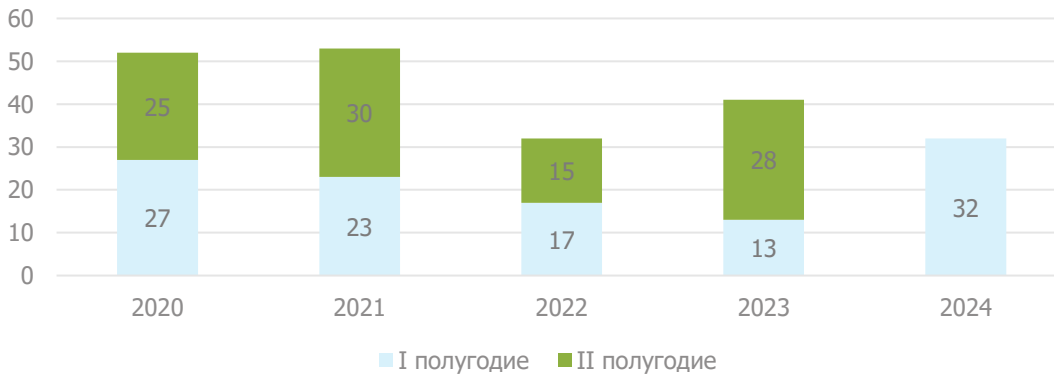
Источник: <https://kf.expert/publish/Rynok-elitnoj-zhiloj-nedvizhimosti-Sankt-Peterburg-H1-2024>

### 6.4.5. Спрос

Покупательскую активность в I полугодии 2024 года можно охарактеризовать как высокую: с января по июнь на первичном рынке элитного жилья было реализовано 245 квартир и апартаментов общей площадью 32,3 тыс. кв. м, что в 2,2 раза превысило количество сделок и в 2,4 раза – площадь лотов, проданных за аналогичный период 2023-го. Структура спроса продолжила смещение в сторону лотов во введенных в эксплуатацию домах: их доля составила 85%, увеличившись за год на 27 п. п.

В структуре спроса по подклассам элитного жилья преобладал подкласс "премиум", на объекты которого пришлось 93% от общего количества сделок.

**Рисунок 6.11. Динамика объема спроса на элитное жилье**



Источник: <https://kf.expert/publish/Rynok-elitnoj-zhiloj-nedvizhimosti-Sankt-Peterburg-H1-2024>

Средняя площадь проданного в I полугодии 2024 года лота составила 132 кв. м, что на 14 кв. м больше показателя за январь — июнь 2023-го. Помимо невысокой доли инвестиционных покупок увеличение средней площади сделки связано с дефицитом малогабаритных лотов в уже готовых домах, на которые в этот период пришелся основной объема спроса. Наибольшей востребованностью пользовались квартиры и апартаменты с тремя спальнями – 39% от общего количества сделок.

Увеличение средней площади проданного лота в совокупности с удорожанием предложения привело к росту среднего бюджета сделки: по итогам I полугодия 2024 года показатель достиг отметки в 75 млн рублей (+43% за год).

Структура спроса по стоимости также сместилась в сторону более крупных бюджетов: лидерами по количеству реализованных стали лоты стоимостью от 35 до 50 млн рублей, их доля в структуре спроса увеличилась на 5 п. п. за год и составила 34%. В то время как годом ранее наибольшее количество сделок было заключено с квартирами и апартаментами стоимостью от 20 до 35 млн рублей: их доля за год сократилась на 22 п. п., до 16%.

В разбивке по локациям наибольшее число сделок по покупке элитного жилья было заключено на Петровском острове (52% от общего количества сделок). Второе место заняла Петроградская сторона (39%). На третьем месте с большим отрывом от лидеров расположился Крестовский остров (4%).

#### 6.4.6. Финансовые условия

По итогам июня 2024 года средневзвешенная цена предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости составила 670 тыс. руб./кв. м, что на 6% превысило показатель конца 2023 года и на 22% – показатель июня 2023-го. В разрезе подклассов элитного жилья более стремительный прирост средней цены был зафиксирован в подклассе "премиум" (+22% за год), в результате чего ценовая дельта между подклассами сократилась с 91% в I полугодии 2023 года до 84% в I полугодии 2024-го. Основной причиной увеличения показателя стало пополнение рынка новыми объектами со средней ценой квадратного метра выше, чем по подклассу.

Средняя цена предложения подкласса "делюкс" увеличилась за год на 18%: здесь положительная динамика, напротив, обусловлена преимущественно удорожанием лотов в уже представленных на рынке объектах.

В отдельных жилых комплексах средняя цена квартир выросла на 40–50%. По итогам I полугодия 2024 года статус самой дорогой локации сохранил Золотой треугольник. Наиболее доступной локацией элитного жилья стал Адмиралтейский район, где в результате приостановки продаж в комплексе апартаментов подкласса "делюкс" "Дом Балле" средневзвешенная цена квадратного метра уменьшилась на 45% за год и составила 420 тыс. руб./кв. м.

Средняя стоимость экспонируемого лота по итогам июня 2024-го составила 81,7 млн рублей, за год показатель увеличился на 9%.



#### **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 зависит 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 229 до 1 293 тыс. руб./кв м<sup>19</sup>. Данный диапазон цен приведен без учета корректировки на торг, корректировок на этаж расположения, видовые характеристики или стадию готовности. Кроме того, у объектов-аналогов не предусмотрено расположение квартир на первых этажах. Таким образом, с учетом корректировки на торг (порядка -8,00%) стоимость квартир в оцениваемом жилом комплексе может находиться в диапазоне 211–1 190 тыс. руб. за кв. м.

#### **6.4.8. Прогнозы**

В I полугодии 2024 года на рынке элитного жилья Санкт-Петербурга развивались тренды, заложенные в 2023-м: высокая покупательская активность привела к вымыванию значительного объема предложения как с первичного, так и со вторичного рынка, и, как следствие, к росту средневзвешенной цены.

Дальнейшее развитие ситуации будет во многом зависеть от пополнения экспозиции новым предложением. "Рынок продавца" – состояние рынка, наиболее благоприятное с точки зрения запуска новых объектов. Поэтому для девелоперов текущая конъюнктура рынка может стать катализатором для скорейшего вывода в продажу комплексов, находящихся на финальных стадиях проектирования, а также расширения объема экспозиции в уже представленных на рынке объектах. Восполнение вымытого с рынка объема предложения позволит, с одной стороны, поддержать спрос на высоком уровне, а с другой – замедлить темпы роста цен.

#### **6.4.9. Основные выводы**

- По итогам I полугодия 2024 года объем предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга составил 87,4 тыс. кв. м, или 690 квартир и апартаментов.
- В тройку локаций-лидеров по объему предложения в 2023 г. входят Петроградская сторона, Петровский остров и Крестовский остров.
- Наибольшая доля квартир и апартаментов в экспозиции по итогам 2023 года представлена без отделки – 73%.
- Покупательскую активность в I полугодии 2024 года можно охарактеризовать как высокую: с января по июнь на первичном рынке элитного жилья было реализовано 245 квартир и апартаментов общей площадью 32,3 тыс. кв. м.
- Средняя площадь проданного в I полугодии 2024 года лота составила 132 кв. м.

<sup>19</sup> Разброс цен обусловлен количеством комнат в квартире, общей площадью, этажом расположения, стадией готовности, состоянием отделки и другими ценообразующими факторами.

- По итогам июня 2024 года средневзвешенная цена предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости составила 670 тыс. руб./кв. м
- Цена 1 кв. м квартир в локации объекта оценки варьируется в диапазоне от 229 до 1 293 тыс. руб./кв. м<sup>19</sup>. Данный диапазон цен приведен без учета корректировки на торг, корректировок на этаж расположения, видовые характеристики или стадию готовности. Кроме того, у объектов-аналогов не предусмотрено расположение квартир на первых этажах. Таким образом, с учетом корректировки на торг (порядка -8,00%) стоимость квартир в оцениваемом жилом комплексе может находиться в диапазоне 211–1 190 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)<sup>20</sup>.

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

Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на

<sup>20</sup> 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 цен<sup>21</sup>.

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

**Актив** — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды<sup>22</sup>.

**Основные средства**<sup>23</sup> представляют собой материальные активы, которые:

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

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

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги<sup>24</sup>.

**Балансовая стоимость**<sup>25</sup> — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

**Остаточная стоимость**<sup>26</sup> — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

**Срок полезного использования** — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива<sup>27</sup>.

---

<sup>21</sup> IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

---

<sup>22</sup> IAS 38, п. 8.

---

<sup>23</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>24</sup> Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. N91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

---

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

---

<sup>26</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

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

**Инвестиционное имущество**<sup>28</sup> – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

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

**Недвижимость, занимаемая владельцем**, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях<sup>29</sup>.

**Существенный:** пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами<sup>30</sup>.

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и 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 стоимости<sup>31</sup>.

**Рыночная стоимость** – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения<sup>32</sup>.

**Справедливая стоимость** – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.<sup>33</sup>

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.<sup>34</sup>

**Справедливая стоимость** – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при

---

<sup>28</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>29</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>30</sup> IAS 1, п. 7.

---

<sup>31</sup> п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

---

<sup>32</sup> п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

---

<sup>33</sup> п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

---

<sup>34</sup> п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.<sup>35</sup>

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Исполнитель, определяя рыночную стоимость актива, тем самым определяет его справедливую стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на 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 оборудование<sup>36</sup>.

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

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив<sup>37</sup>.

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

---

<sup>35</sup> п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

<sup>36</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 37.

<sup>37</sup> 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 передаваться<sup>38</sup>.

**Операционная аренда** – аренда, отличная от финансовой аренды<sup>39</sup>.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой<sup>40</sup>:

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

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой<sup>41</sup>:

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

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

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений. Если в любой момент времени арендатор и арендодатель договариваются об изменениях в условиях договора аренды иначе, нежели путем заключения нового договора аренды, таким образом, что новые условия привели бы к иной классификации аренды в соответствии с критериями, изложенными в пунктах 7–12 IAS 17 "Аренда", если бы измененные условия действовали на дату начала арендных отношений, то пересмотренный договор рассматривается как новый договор на протяжении всего срока его действия. Тем не менее, изменения в расчетных оценках (например, изменения в расчетной оценке

---

<sup>38</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

---

<sup>39</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

---

<sup>40</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

---

<sup>41</sup> 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 имущества<sup>42</sup>:

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

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта<sup>43</sup>:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;

---

<sup>42</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

<sup>43</sup> 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 целях<sup>44</sup>.

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

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

### 7.3. Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами<sup>45</sup>.

**Срок полезного использования** — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива<sup>46</sup>.

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

- предполагаемое использование актива (оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива);
- предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя;

---

<sup>44</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

---

<sup>45</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

---

<sup>46</sup> 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 стоимости<sup>47</sup> объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**"Справедливая стоимость"** — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения<sup>48</sup>.

**Справедливая стоимость** — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)<sup>49</sup>.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости<sup>50</sup>.

---

<sup>47</sup> Фонд МСФО.

---

<sup>48</sup> Фонд МСФО.

---

<sup>49</sup> IFRS 13, п. 2.

---

<sup>50</sup> 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 таковых<sup>51</sup>.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях<sup>52</sup>.

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства<sup>53</sup>.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом<sup>54</sup>.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства<sup>55</sup>.

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).<sup>56</sup>

---

<sup>51</sup> IFRS 13, п. 11.

---

<sup>52</sup> IFRS 13, п. 15.

---

<sup>53</sup> IFRS 13, п. 16.

---

<sup>54</sup> IFRS 13, п. 27.

---

<sup>55</sup> IFRS 13, п. 32.

---

<sup>56</sup> 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 дохода<sup>57</sup>.**

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

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

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

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

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.

---

<sup>57</sup> 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 оценки<sup>58</sup>.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки<sup>59</sup>.

### 7.6.1. Затратный подход

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения<sup>60</sup>.

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

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан<sup>61</sup>.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей<sup>62</sup>.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения<sup>63</sup>:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей (например, жилых и нежилых помещений);

---

<sup>58</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 1.

<sup>59</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 2.

<sup>60</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

<sup>61</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

<sup>62</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 20.

<sup>63</sup> 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 оценки<sup>64</sup>.

#### *7.6.1.1. Методы определения стоимости земельного участка*

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ<sup>65</sup>.

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод<sup>66</sup> определения стоимости земли.

#### **7.6.2. Сравнительный подход**

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения<sup>67</sup>.

---

<sup>64</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

<sup>65</sup> "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

<sup>66</sup> Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

<sup>67</sup> 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 учитывать<sup>68</sup>:

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

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

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

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>69</sup>:

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

Описание методов, которые могут быть использованы в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества, приведено в Приложении 2 к Отчету.

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

---

<sup>68</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

<sup>69</sup> Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.



- физические характеристики объекта, в т. ч. свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

### 7.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод<sup>70</sup>.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать<sup>71</sup>:

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)<sup>72</sup>.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения<sup>73</sup>:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при

---

<sup>70</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

<sup>71</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

<sup>72</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

<sup>73</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), 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-аналогов<sup>74</sup>, что подтверждается ссылками на источники информации.

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

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

<sup>74</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

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

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

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

Определение справедливой стоимости жилых помещений (квартир), расположенных в 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 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 7 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 и жилые помещения (квартиры) в количестве 9 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1. Полный перечень приведен в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 3.2, Таблица 3.3 и Таблица 3.4).

## 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 была выбрана базовая квартира. В качестве базовой была выбрана двухкомнатная квартиры со следующими характеристиками, предоставленными в таблице ниже:

**Таблица 8.1. Характеристики базового помещения**

№	Параметр	Значение
1	Адрес	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1
2	№ квартиры по ПИБ	292
3	Этаж расположения базового помещения	4
4	Количество комнат базового помещения	2
5	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	76,80
6	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус
7	Состояние отделки	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).<sup>75</sup>

На основании анализа соответствующего сегмента рынка Санкт-Петербурга<sup>76</sup>, к которому принадлежит объект оценки, за июль-август 2024 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами. В качестве объектов недвижимости признаются 2-комнатные квартиры.

### 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 таблице ниже (Таблица 8.3), где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление оцениваемого объекта недвижимости (базового объекта) и объектов-аналогов.

**Таблица 8.2. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода**

Элементы сравнения
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Период предложения;</li> <li>• Условия продажи;</li> <li>• Способ реализации;</li> <li>• Фактор цены предложения (торг);</li> <li>• Местоположение;</li> <li>• Удаленность от метро;</li> </ul>

<sup>75</sup> <https://docs.cntd.ru/document/420385481>






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

#### Элементы сравнения

- 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 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 "Нева Хаус"	ЖК "Familia"
3	Фото/макет					
4	Период предложения	Август 2024	Август 2024	Май 2024	Август 2024	Август 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 5)	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Лодейнопольская ул., д. 7	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 3	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 22, 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. "Чкаловская"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"
9	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
10	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая



№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
11	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Отсутствуют <sup>77</sup>	Отсутствуют <sup>78</sup>	Отсутствуют <sup>79</sup>	Отсутствуют <sup>80</sup>
12	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
13	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
14	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
15	Техническая оснащенность	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы
16	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
17	Дата ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
18	Этаж	4	1	7	7	7
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	63,96 <sup>81</sup>	68,04 <sup>82</sup>	69,16 <sup>83</sup>	76,26 <sup>84</sup>
21	Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
22	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	292 370	413 214	303 644	326 010
23	Цена предложения, руб.	-	18 700 000	28 115 096	21 000 000	24 861 526

<sup>77</sup> Окна аналога выходят во внутренний двор жилого комплекса и на соседние дома согласно схеме расположения квартиры в жилом комплексе, а также фотографиям вида из окон, представленных в объявлении

<sup>78</sup> Окна аналога выходят во внутренний двор жилого комплекса согласно схеме расположения квартиры на этаже жилого дома

<sup>79</sup> Окна аналога выходят во внутренний двор жилого комплекса и на улицу согласно схеме расположения квартиры в жилом комплексе

<sup>80</sup> Окна аналога выходят во внутренний двор жилого комплекса согласно фотографиям вида из окон, представленных в объявлении

<sup>81</sup> Площадь аналога была уточнена по приведенному в объявлении плане квартиры (с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5)

<sup>82</sup> Площадь аналога была уточнена по приведенному в объявлении плане квартиры (с учетом площади балкона с коэффициентом 0,3)

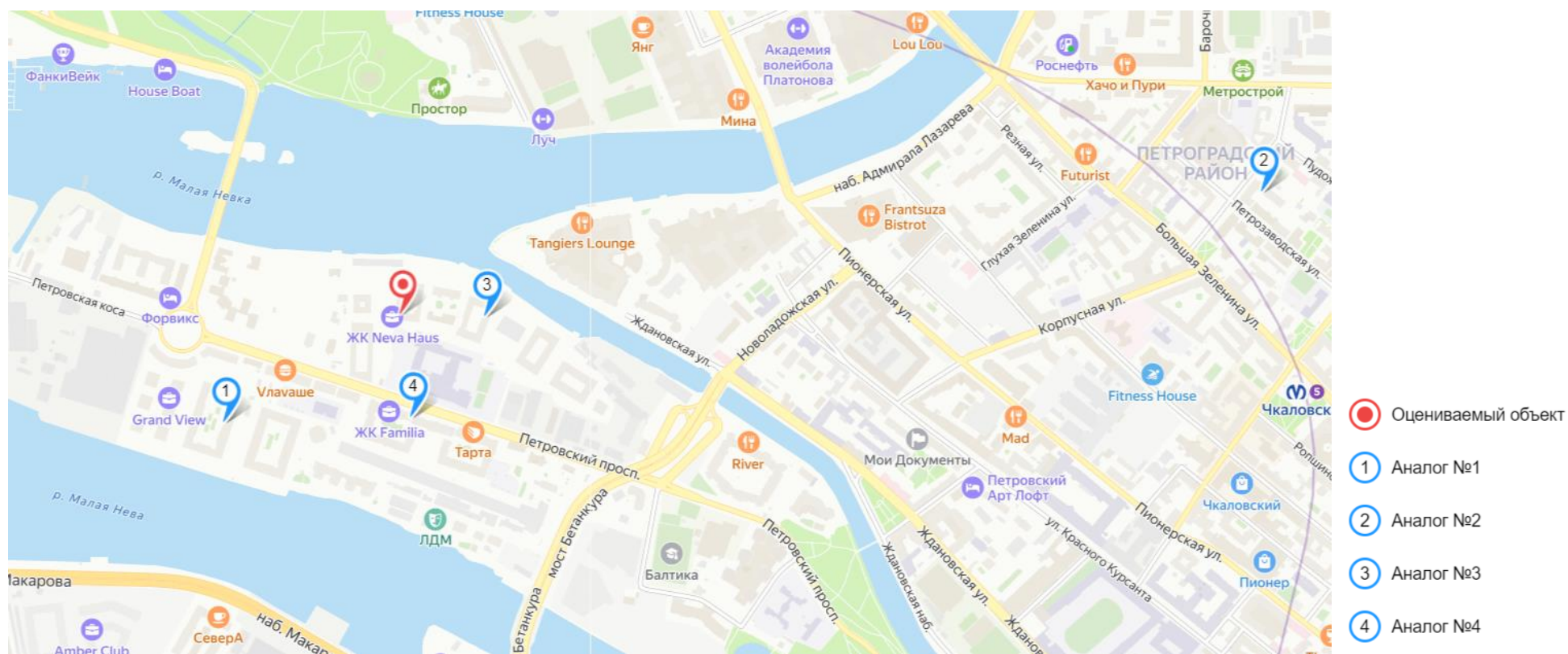
<sup>83</sup> Площадь аналога была уточнена по приведенному в объявлении плане квартиры (с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5)

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

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
24	Источник данных	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "Циан", <a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/304985367/">https://spb.cian.ru/sale/flat/304985367/</a> , т. +7 981 720-31-69	Информационный портал "Onreal", <a href="https://onreal.ru/sankt-peterburg/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/75729592">https://onreal.ru/sankt-peterburg/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/75729592</a> , т. +7 930 078-11-77	Информационный портал "Циан", <a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/298994639/">https://spb.cian.ru/sale/flat/298994639/</a> , т. +7 981 795-95-70	Информационный портал "Домклик", <a href="https://spb.domclick.ru/card/sale_flat_2058416417">https://spb.domclick.ru/card/sale_flat_2058416417</a> , т. +7 992 124-39-25

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

**Рисунок 8.1. Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов для расчета справедливой стоимости базовой 1-комнатной 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 8.4. Элементы сравнения, по которым не имеется различий между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами**

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

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

**Таблица 8.5. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами**

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Фактор цены предложения (торг);</li> <li>• Удаленность от метро;</li> <li>• Этаж;</li> <li>• Общая приведенная площадь объекта недвижимости</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Корректировка на фактор цены предложения;</li> <li>• Корректировка на удаленность от метро;</li> <li>• Корректировка на этаж расположения;</li> <li>• Корректировка на общую приведенную площадь квартиры</li> </ul>	Таблица 8.12

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

## Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости оцениваемых объектов

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

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании данных, представленных в "Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-34" под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича.

### Таблица 8.6. 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: "Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-34" 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 8.7. Величина корректировки на удаленности от метро жилой недвижимости

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

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

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

### Таблица 8.8. Расчет корректировки на удаленность от метро (для базовой 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. "Чкаловская"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"
	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
<b>Корректировка на удаленность от метро (%)</b>	-	<b>0,00%</b>	<b>-11,11%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

*Корректировка на этаж расположения*

Как правило, стоимость 1 кв. м квартиры, расположенной на нижних этажах, ниже стоимости квартиры, расположенной в том же доме на средних и верхних этажах. По мнению экспертов, в сегменте более дорогого жилья разница между ценами на первые и последние этажи может достигать 20 — 70%<sup>85</sup>, Полученные результаты и расчет корректировки на этаж представлены в таблице ниже по тексту. В расчете использовалось среднее значение.

**Таблица 8.9. Корректировка на этаж (относительно этажа расположения базовой квартиры)**

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

Источник: расчет и анализ АО "НЭО Центр"

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

**Таблица 8.10. Расчет корректировки на этаж расположения квартиры (для базовой квартиры)**

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж	4	1	7	7	7
Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	16,88%	-12,62%	-12,62%	-12,62%

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 Statrielt<sup>86</sup>. В соответствии с данным источником, корректировка на площадь квартиры определяется по следующей формуле:

$$K_{пл} = (S_{оц}/S_{оа})^n,$$

где:

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

<sup>85</sup> <https://www.realestate.ru/usefuls/kak-menyaetsya-cena-zhiljya-v-zavisimosti-ot-etazha-68/>

<sup>86</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3489-na-obschchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

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

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

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

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

**Таблица 8.11. Расчет корректировки на общую площадь квартиры (для базовой квартиры)**

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь квартиры, кв. м	76,80	63,96	68,04	69,16	76,26
Величина корректировки на общую площадь, %	-	-1,99%	-1,32%	-1,15%	-0,08%

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 8.12).

Расчет справедливой стоимости оцениваемых жилых помещений (квартир) в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.14).

**Таблица 8.12. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м базовой 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 "Tesoro"	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Familia"
2	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	292 370	413 214	303 644	326 010
	Период предложения	Август 2024	Август 2024	Май 2024	Август 2024	Август 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	-	268 981	380 157	279 352	299 929
4	Местоположение	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 5) Петроградский район	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, корп. 2 Петроградский район	г. Санкт-Петербург, Лодейнопольская ул., д. 7 Петроградский район	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 3 Петроградский район	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 22, корп. 2 Петроградский район
	Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	268 981	380 157	279 352	299 929
5	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро, %	-	0,00%	-11,11%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	268 981	337 917	279 352	299 929
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	-	268 981	337 917	279 352	299 929
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	-	268 981	337 917	279 352	299 929
8	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на развитость инфраструктуры, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	268 981	337 917	279 352	299 929
	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	-	268 981	337 917	279 352	299 929
	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	-	268 981	337 917	279 352	299 929
	Дата ввода в эксплуатацию	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%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	268 981	337 917	279 352	299 929
	Этаж	4	1	7	7	7
12	Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	16,88%	-12,62%	-12,62%	-12,62%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	314 371	295 283	244 107	262 088
	Количество комнат	2	2	2	2	2
	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь)	76,80	63,96	68,04	69,16	76,26
13	Корректировка на количество комнат / площадь квартиры, %	-	-1,99%	-1,32%	-1,15%	-0,08%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	308 108	291 375	241 309	261 884
	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	-	308 108	291 375	241 309	261 884
15	Показатель совокупной корректировки	-	26,87%	33,05%	21,76%	20,69%
16	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	3,72	3,03	4,59	4,83
17	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	23,01%	18,71%	28,41%	29,87%
<b>18</b>	<b>Средневзвешенная справедливая стоимость 1 кв. м, руб./кв. м (в условно готовом состоянии, состояние отделки "без отделки")</b>					<b>272 200</b>

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"



### 8.3. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

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

Итоговая справедливая стоимость каждого помещения была определена по следующей формуле:

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

#### Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости объекта оценки

##### Корректировка на видовые характеристики

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

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

**Таблица 8.13. Расчет корректировки на вид из окна квартиры**

Объект оценки/Объект-аналог	Коэффициент корректировки	Отсутствуют	Вид на соседний корпус	Вид на реку	Вид на город	Вид на соседний корпус, вид на город	Вид на реку, вид на город	Вид на реку, вид на соседний корпус
Отсутствуют	1,00	0,00%	0,00%	-16,67%	-9,09%	-4,76%	-13,04%	-9,09%
Вид на соседний корпус	1,00	0,00%	0,00%	-16,67%	-9,09%	-4,76%	-13,04%	-9,09%
Вид на реку	1,20	20,00%	20,00%	0,00%	9,09%	14,29%	4,35%	9,09%
Вид на город	1,10	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	1,10	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"

##### Корректировка на этаж расположения

Описание корректировки было приведено ранее в разделе 8.2.3 при расчете справедливых стоимостей базовых квартир (Таблица 8.9).

##### 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 8.14).

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:

**1 344 581 000 (Один миллиард триста сорок четыре миллиона пятьсот восемьдесят одна тысяча) руб.**

**Таблица 8.14. Расчет справедливой стоимости объекта оценки пообъектно**

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер квартиры	Строительный № 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 Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 3)	78:07:0003189:899	-	105	3	3	120,7	Вид на соседний корпус	272 200
2	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 3)	78:07:0003189:1198	-	53	3	4	180,7	Вид на реку	272 200
3	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 3)	78:07:0003189:1230	-	82	4	3	157,4	Вид на реку	272 200
4	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 3)	78:07:0003189:1125	-	30	7	3	143,6	Вид на город	272 200
5	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 4)	78:07:0003189:929	-	132	1	5	205,6	Вид на реку	272 200
6	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 4)	78:07:0003189:946	-	148	2	4	211,5	Вид на реку, вид на соседний корпус	272 200
7	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 4)	78:07:0003189:949	-	150	3	4	211,5	Вид на реку, вид на соседний корпус	272 200
8	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 4)	78:07:0003189:934	-	137	4	4	210,3	Вид на реку, вид на соседний корпус	272 200
9	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 4)	78:07:0003189:952	-	153	5	4	157,6	Вид на реку	272 200
10	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 4)	78:07:0003189:955	-	156	6	4	208,0	Вид на реку, вид на соседний корпус	272 200
11	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 5)	78:07:0003189:1094	-	281	1	2	72,5	Вид на соседний корпус	272 200
12	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 5)	78:07:0003189:1093	-	280	1	4	171,6	Вид на реку, вид на соседний корпус	272 200

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер квартиры	Строительный № 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)
13	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 5)	78:07:0003189:1032	-	225	1	1	51,7	Вид на соседний корпус	272 200
14	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 5)	78:07:0003189:1099	-	286	3	4	178,6	Вид на реку	272 200
15	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 5)	78:07:0003189:1106	-	292	4	2	76,8	Вид на соседний корпус	272 200
16	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 5)	78:07:0003189:1073	-	262	4	4	200,9	Вид на реку, вид на соседний корпус	272 200
17	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 5)	78:07:0003189:1109	-	295	5	4	174,3	Вид на реку, вид на соседний корпус	272 200
18	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 5)	78:07:0003189:990	-	188	6	3	156,3	Вид на город	272 200
19	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 5)	78:07:0003189:1119	-	303	7	4	174,1	Вид на реку, вид на город	272 200
20	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 5)	78:07:0003189:1122	-	306	8	4	174,7	Вид на реку	272 200
21	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:819	-	70	5	4	155,6	Вид на соседний корпус	272 200
22	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:606	-	106	7	4	140,1	Вид на город	272 200
23	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:633	-	130	9	3	111,9	Вид на город	272 200
24	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:680	-	173	2	3	121,6	Вид на город	272 200
25	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:682	-	175	2	2	87,4	Вид на город	272 200

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер квартиры	Строительный № 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)
26	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:688	-	180	3	3	121,1	Вид на реку	272 200
27	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:721	-	209	8	3	117,6	Вид на город	272 200
28	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	Н/д	2	2	1	2	107,0	Вид на соседний корпус	272 200
29	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	Н/д	7	9	2	3	131,1	Вид на соседний корпус, вид на город	272 200
30	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	Н/д	8	8	2	2	98,3	Вид на соседний корпус, вид на город	272 200
31	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	Н/д	33	36	5	1	25,7	Вид на город	272 200
32	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	Н/д	34	35	5	3	75	Вид на реку, вид на город	272 200
33	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	Н/д	35	34	5	3	74,2	Вид на реку	272 200
34	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	Н/д	50	55	7	1	26,0	Вид на город	272 200
35	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	Н/д	38	57	8	1	51,6	Вид на соседний корпус, вид на город	272 200
36	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	Н/д	65	58	8	1	25,7	Вид на соседний корпус	272 200
<b>Итого</b>							<b>4 708,3</b>		

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

**Таблица 8.14. Расчет справедливой стоимости объекта оценки пообъектно (окончание)**

№ п/п	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Строительный № квартиры	Базовая стоимость, 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	105	-	272 200	0,00%	-4,81%	-4,85%	246 529	29 756 000
2	78:07:0003189:1198	53	-	272 200	20,00%	-4,81%	-8,98%	282 991	51 136 000
3	78:07:0003189:1230	82	-	272 200	20,00%	0,00%	-7,59%	301 848	47 511 000
4	78:07:0003189:1125	30	-	272 200	10,00%	14,44%	-6,65%	319 857	45 931 000
5	78:07:0003189:929	132	-	272 200	20,00%	-14,44%	-10,27%	250 787	51 562 000
6	78:07:0003189:946	148	-	272 200	10,00%	-9,63%	-10,54%	242 065	51 197 000
7	78:07:0003189:949	150	-	272 200	10,00%	-4,81%	-10,54%	254 956	53 923 000
8	78:07:0003189:934	137	-	272 200	10,00%	0,00%	-10,49%	268 014	56 363 000
9	78:07:0003189:952	153	-	272 200	20,00%	4,81%	-7,60%	316 331	49 854 000
10	78:07:0003189:955	156	-	272 200	10,00%	9,63%	-10,38%	294 168	61 187 000
11	78:07:0003189:1094	281	-	272 200	0,00%	-14,44%	0,64%	234 379	16 992 000
12	78:07:0003189:1093	280	-	272 200	10,00%	-14,44%	-8,46%	234 505	40 241 000
13	78:07:0003189:1032	225	-	272 200	0,00%	-14,44%	4,45%	243 261	12 577 000
14	78:07:0003189:1099	286	-	272 200	20,00%	-4,81%	-8,87%	283 355	50 607 000
15	78:07:0003189:1106	292	-	272 200	0,00%	0,00%	0,00%	272 200	20 905 000
16	78:07:0003189:1073	262	-	272 200	10,00%	0,00%	-10,04%	269 366	54 116 000
17	78:07:0003189:1109	295	-	272 200	10,00%	4,81%	-8,62%	286 776	49 985 000
18	78:07:0003189:990	188	-	272 200	10,00%	9,63%	-7,52%	303 562	47 447 000
19	78:07:0003189:1119	303	-	272 200	15,00%	14,44%	-8,61%	327 386	56 998 000
20	78:07:0003189:1122	306	-	272 200	20,00%	19,25%	-8,64%	355 853	62 167 000
21	78:07:0003189:819	70	-	272 200	0,00%	4,81%	-7,47%	263 980	41 075 000
22	78:07:0003189:606	106	-	272 200	10,00%	14,44%	-6,40%	320 726	44 934 000
23	78:07:0003189:633	130	-	272 200	10,00%	24,06%	-4,06%	356 406	39 882 000
24	78:07:0003189:680	173	-	272 200	10,00%	-9,63%	-4,93%	257 260	31 283 000
25	78:07:0003189:682	175	-	272 200	10,00%	-9,63%	-1,41%	266 778	23 316 000
26	78:07:0003189:688	180	-	272 200	20,00%	-4,81%	-4,89%	295 727	35 813 000
27	78:07:0003189:721	209	-	272 200	10,00%	19,25%	-4,58%	340 713	40 068 000
28	Н/д	2	2	272 200	0,00%	-14,44%	-3,58%	224 556	24 027 000
29	Н/д	9	7	272 200	5,00%	-9,63%	-5,71%	243 543	31 929 000
30	Н/д	8	8	272 200	5,00%	-9,63%	-2,68%	251 380	24 711 000

№ п/п	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Строительный № квартиры	Базовая стоимость, 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)
31	Н/д	36	33	272 200	10,00%	4,81%	12,80%	353 991	9 098 000
32	Н/д	35	34	272 200	15,00%	4,81%	0,26%	328 953	24 671 000
33	Н/д	34	35	272 200	20,00%	4,81%	0,38%	343 660	25 500 000
34	Н/д	55	50	272 200	10,00%	14,44%	12,65%	386 007	10 036 000
35	Н/д	57	38	272 200	5,00%	19,25%	4,47%	356 073	18 373 000
36	Н/д	58	65	272 200	0,00%	19,25%	12,80%	366 141	9 410 000
<b>Итого</b>									<b>1 344 581 000</b>

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

## РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### 9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

#### Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

### 9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объектов оценки

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

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

**1 344 581 000 (Один миллиард триста сорок четыре миллиона пятьсот восемьдесят одна тысяча) 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	1 344 581 000	1,0	1 344 581 000
<b>Справедливая стоимость оцениваемого объекта (НДС не облагается)</b>				<b>1 344 581 000</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"



## РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в отношении объекта оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, а также с заранее предопределенной 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.;
- копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78-13-01-2024 от 01.02.2024 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 7 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 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 26.08.2024 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](http://www.cian.ru);
- [www.avito.ru](http://www.avito.ru);
- [www.domclick.ru](http://www.domclick.ru);
- [www.realty.ya.ru](http://www.realty.ya.ru);
- [www.pn.ru](http://www.pn.ru);
- [www.kf.expert](http://www.kf.expert);
- [www.дом.рф](http://www.дом.рф)
- и пр.

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

«06» 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: 7713056634 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. 6.1 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 (иск, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**  
Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**  
Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан, Беларусь.

**СТРАХОВЩИК**  
АО «АльфаСтрахование»  
  
Заступатель генерального директора, директор по розничному страхованию  
Горин Александр Олегович  
ф.и.о.  
Доверенность №5273/23N от 24.11.2023

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Мартыросова Елена Олеговна*  
Тел. (495)765-0888, 751002 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru



119311, г. Москва,  
пр-т Вернадского, д.8А  
тел.: +7 (495) 604 4170  
факс.: +7 (495) 604 41 69

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

e-mail: [info@smao.ru](mailto:info@smao.ru), [www.smao.ru](http://www.smao.ru)

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

Дата выдачи: 28 июня 2024 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 Фаназилевну** (паспорт серия 45 15 №508186, выдан 12.01.2016 г. отделением УФМС России по г. Москве по району Красносельский, код подразделения 770-006, адрес регистрации: г. Москва, 3-й Красносельский пер., д. 6, кв. 22)

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

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

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

Генеральный директор



☎ +7 (495) 739-39-77

🌐 www.neoconsult.ru

✉ info@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 504013895871

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

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

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

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

Полис № 08305/776/0000001/21-01

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

1

8 800 333 0 999, [www.alfastrah.ru](http://www.alfastrah.ru)

115162, Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б + 8-800-333-0-999 (звонок по России бесплатный); +7 (495) 788-0-999 • Лицензия Банка России: СИ № 2239 от 13.01.2017 г.



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.

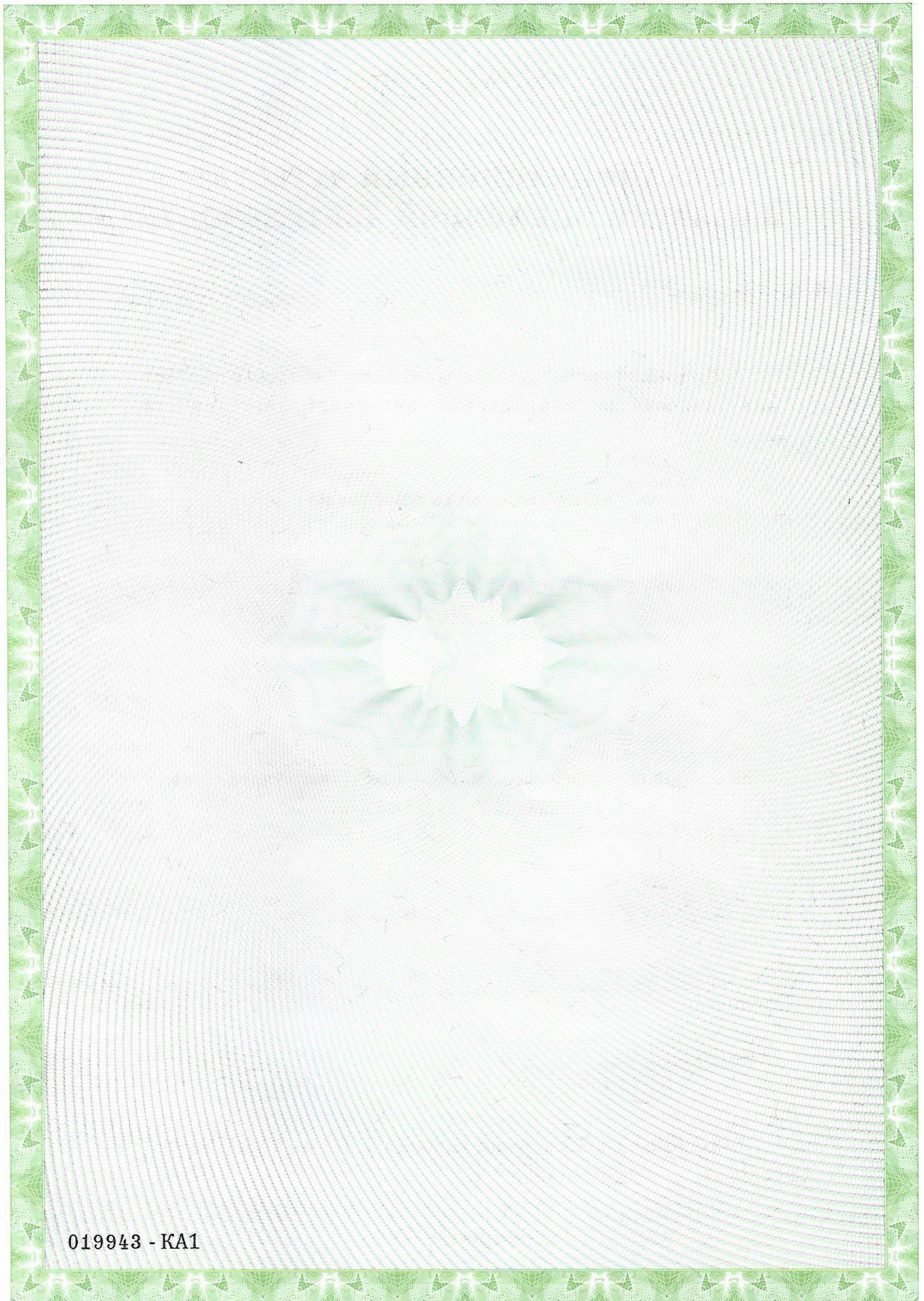
Полис № 08305/776/0000001/21-01

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

2

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru







№ 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. Сулова

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

# ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

### **Заказчик:**

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

### **Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

## ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

### Общие понятия, используемые в процессе оценки

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

**Виды стоимости** — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете<sup>87</sup>.

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

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

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

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

**Дата отчета** — дата подписания отчета оценщиком.

**Рыночная стоимость** — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения<sup>88</sup>.

**Инвестиционная стоимость** — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей<sup>89</sup>.

**Инвестиционная стоимость** — это субъектно-специфический вид стоимости. Несмотря на то что стоимость актива для владельца может быть равна той сумме, которую можно выручить от его продажи другой стороне, в этом виде стоимости отражаются выгоды, получаемые экономическим субъектом от владения активом и, соответственно, не предполагается какого-либо обмена активом. В инвестиционной стоимости отражаются финансовое положение и финансовые цели экономического субъекта, для которого выполняется оценка. Она часто используется для определения эффективности инвестиций<sup>90</sup>.

**Ликвидационная стоимость** — это денежная сумма, которая могла бы быть выручена, когда актив или группа активов распродается по частям. В ликвидационной стоимости следует учитывать затраты на проведение предпродажной подготовки активов, а также затраты на деятельность по их реализации.

---

<sup>87</sup> П. 10.1 МСО 2020

---

<sup>88</sup> П. 30.1 МСО 2020

---

<sup>89</sup> П. 60.1, 60.1 МСО 2020

---

<sup>90</sup> П. 60.1, 60.2 МСО 2020



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

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга<sup>91</sup>.

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

**Допущение** — принятые факты, которые не расходятся с теми или могут соответствовать тем, которые существуют на дату оценки<sup>92</sup>, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком<sup>93</sup>

**Специальное допущение** — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих<sup>94</sup>.

**Сравнительный (рыночный) подход** — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна<sup>95</sup>.

**Доходный подход** — обеспечивает показатель стоимости путем преобразования будущего денежного потока в общую текущую стоимость. При применении доходного подхода стоимость актива определяется на основе стоимости дохода, денежного<sup>96</sup>.

**Затратный подход** — дает возможность получить показатель стоимости, используя экономический принцип, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше той суммы, в которую обойдется получение актива с равной полезностью, будь то посредством его приобретения или постройки — в отсутствие учета усложняющего фактора времени, неудобств, риска или других факторов. Этот подход дает возможность получить показатель стоимости путем расчета текущих затрат замещения или воспроизводства актива и внесения скидки на физический износ и все прочие уместные виды устаревания<sup>97</sup>.

**Рыночная арендная плата** — это расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы сдача в аренду прав на недвижимое имущество на дату оценки между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором в коммерческой сделке, заключенной на соответствующих условиях аренды, после проведения надлежащего маркетинга, при совершении которой стороны действовали бы осведомленно, расчетливо и без принуждения<sup>98</sup>.

**Наиболее эффективное использование** представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

---

<sup>91</sup> П. 80.1 МСО 2020

---

<sup>92</sup> П. 200.2 (а) МСО 2020

---

<sup>93</sup> П. 200.3 МСО 2020

---

<sup>94</sup> П. 200.4 МСО 2020

---

<sup>95</sup> П. 20.1 МСО 2020

---

<sup>96</sup> П. 40.1 МСО 2020

---

<sup>97</sup> П. 60.1 МСО 2020

---

<sup>98</sup> П. 40.1 МСО 2020

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

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

**Операционные расходы** — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>99</sup>.

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

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

**Операционные расходы (ОР)** — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>101</sup>.

**Коэффициент (ставка) капитализации (К)** — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату<sup>102</sup>.

**Терминальная ставка капитализации** (для остаточной стоимости (доходность при реверсии)) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже<sup>103</sup>.

**Ставка дисконтирования** — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска<sup>104</sup>.

**Реверсия** — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов<sup>105</sup>.

### Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки<sup>106</sup>

**Наиболее эффективное использование** представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей<sup>107</sup>.

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

---

<sup>99</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

---

<sup>100</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

---

<sup>101</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

---

<sup>102</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

---

<sup>103</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

---

<sup>104</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

---

<sup>105</sup> <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

---

<sup>106</sup> Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

---

<sup>107</sup> Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости" (ФСО II), п. 6.

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

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

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

**Ликвидация**<sup>108</sup> представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация.

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

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

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

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

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

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

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

<sup>108</sup> Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости" (ФСО II), п. 7.

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

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

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

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

### Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

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

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

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

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

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)<sup>109</sup>.

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

---

<sup>109</sup> IFRS 1, п. 3.

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

- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен<sup>110</sup>.

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

**Актив** — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды<sup>111</sup>.

**Основные средства**<sup>112</sup> представляют собой материальные активы, которые:

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

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

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги<sup>113</sup>.

**Балансовая стоимость**<sup>114</sup> — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

**Остаточная стоимость**<sup>115</sup> — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

**Срок полезного использования** — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива<sup>116</sup>.

---

<sup>110</sup> IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

---

<sup>111</sup> IAS 38, п. 8.

---

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

---

<sup>113</sup> Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

---

<sup>114</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>115</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>116</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

**Инвестиционное имущество**<sup>117</sup> – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

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

**Недвижимость, занимаемая владельцем**, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях<sup>118</sup>.

**Существенный:** пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами<sup>119</sup>.

**Виды стоимости** – (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете<sup>120</sup>.

**Рыночная стоимость** – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения<sup>121</sup>.

**Справедливая стоимость** – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон<sup>122</sup>.

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка<sup>123</sup>.

**Справедливая стоимость** – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью<sup>124</sup>.

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

---

<sup>117</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>118</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>119</sup> IAS 1, п. 7.

---

<sup>120</sup> П. 10.1 МСО 2020

---

<sup>121</sup> П. 30.1 МСО 2020

---

<sup>122</sup> П. 50.1 МСО 2020

---

<sup>123</sup> П. 50.2 МСО 2020

---

<sup>124</sup> П. 50.3 МСО 2020

за объект в полной мере соответствует сумме, на которой можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

### Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование<sup>125</sup>.

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

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив<sup>126</sup>.

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.

---

<sup>125</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 37.

<sup>126</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 36.

**Финансовая аренда** – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться<sup>127</sup>.

**Операционная аренда** – аренда, отличная от финансовой аренды<sup>128</sup>.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой<sup>129</sup>:

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

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой<sup>130</sup>:

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

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

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

---

<sup>127</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

---

<sup>128</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

---

<sup>129</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

---

<sup>130</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11



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

### **Инвестиционное имущество**

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

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества<sup>131</sup>:

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

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта<sup>132</sup>:

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

---

<sup>131</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

<sup>132</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях<sup>133</sup>.

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

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

### Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами<sup>134</sup>.

**Срок полезного использования** — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива<sup>135</sup>.

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

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

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива.

---

<sup>133</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

---

<sup>134</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

---

<sup>135</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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

### Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости<sup>136</sup> объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**"Справедливая стоимость** — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"<sup>137</sup>.

**Справедливая стоимость** — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)<sup>138</sup>.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости<sup>139</sup>.

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

- состояние и местонахождение актива;

---

<sup>136</sup> Фонд МСФО.

---

<sup>137</sup> Фонд МСФО.

---

<sup>138</sup> IFRS 13, п. 2.

---

<sup>139</sup> IFRS 13, п. 3.

- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых<sup>140</sup>.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях<sup>141</sup>.

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства<sup>142</sup>.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом<sup>143</sup>.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства<sup>144</sup>.

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).<sup>145</sup>

**Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода<sup>146</sup>.**

---

<sup>140</sup> IFRS 13, п. 11.

---

<sup>141</sup> IFRS 13, п. 15.

---

<sup>142</sup> IFRS 13, п. 16.

---

<sup>143</sup> IFRS 13, п. 27.

---

<sup>144</sup> IFRS 13, п. 32.

---

<sup>145</sup> IFRS 13, п. 38.

---

<sup>146</sup> МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

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

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

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

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

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

### Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:<sup>147</sup>

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

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита<sup>148</sup>.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России<sup>149</sup>.

---

<sup>147</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

---

<sup>148</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

---

<sup>149</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

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

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

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

**Сравнительный подход** — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения<sup>150</sup>.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности<sup>151</sup>:

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

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать<sup>152</sup>:

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

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

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

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

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

---

<sup>150</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

<sup>151</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

<sup>152</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

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



В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>153</sup>:

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

**Метод прямого сравнительного анализа продаж** предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену<sup>154</sup>.

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

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

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

#### **Метод прямого сравнительного анализа продаж**

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

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

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

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

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

<sup>153</sup> Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

<sup>154</sup> Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов<sup>155</sup>.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

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

#### **Классификация и суть корректировок (поправок)**

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

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

где:

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

**Сед. 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

<sup>155</sup> Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, [http://smao.ru/ru/news/smao/article\\_3018.html](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html)

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

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

где:

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

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

**Пст.** — величина стоимостной (денежной) поправки.

### **Расчет и внесение поправок**

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

### **Метод валового рентного мультипликатора**

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

### **Метод общего коэффициента капитализации**

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;

- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

## СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия: согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определения итоговой стоимости объекта оценки<sup>156</sup>.

Согласно п. 2 ФСО V: "В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки и вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки."<sup>157</sup>.

Согласно п. 3 ФСО V: "При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки<sup>158</sup>.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита<sup>159</sup>.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть предоставлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления<sup>160</sup>.

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

### Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке оказывает большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

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

### Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно

---

<sup>156</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

---

<sup>157</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 2

---

<sup>158</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

---

<sup>159</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 2.

---

<sup>160</sup> Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и общие понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14.

важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

### **Краткая характеристика затратного подхода**

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп<sup>161</sup>:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

### **Прямое экспертное назначение весов**

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

### **Определение нескольких критериев назначения весов**

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

<sup>161</sup> [http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1\\_63-66.pdf](http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf)

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

1. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
2. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;
3. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
4. соответствие типу объекта и характеру его использования;
5. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
6. способность учитывать действительные намерения покупателя;
7. способность учитывать конъюнктуру рынка;
8. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
9. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

#### **Назначение весов группой экспертов**

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

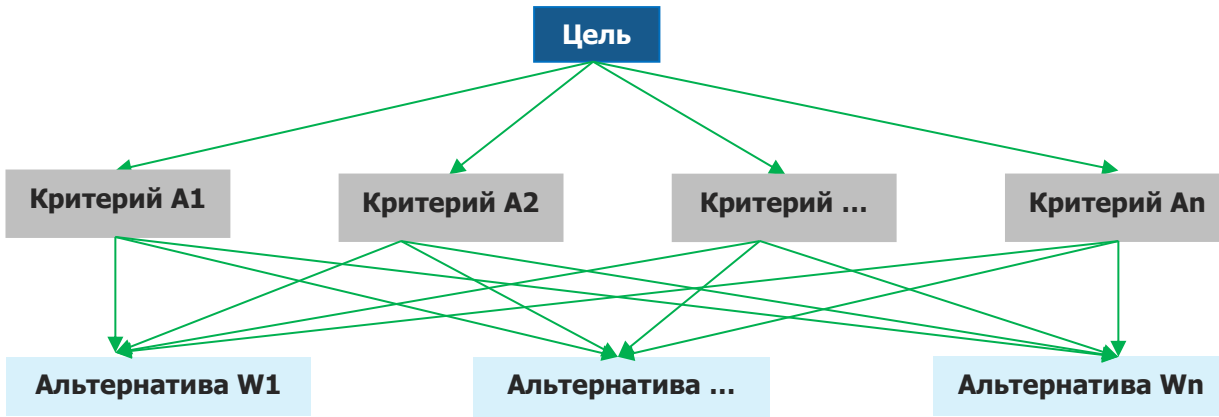
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

#### **Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)**

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

**Рисунок 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии**



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы  $a(1, j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим  $j$  получено  $a(j, 1) = b$ , то при сравнении второго фактора с первым получается:  $a(j, 1) = 1/b$ .



Пусть  $A_1...A_n$  — множество из  $n$  элементов, тогда  $W_1...W_n$  соотносятся следующим образом:

	A1	A2	...	$A_n$
A1	1	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_n$
A2	$W_2/W_1$	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:

	A1	A2	...	$A_n$		
A1	1	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_n$	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$ВЕС(A_1) = X_1 / \text{Сумма}$
A2	$W_2/W_1$	1	...	$W_2/W_n$		...
...	...	...	...	...		...
$A_n$	$W_n/W_1$	$W_n/W_2$	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$ВЕС(A_n) = X_n / \text{Сумма}$
					Сумма	$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

### Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

### Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

**Таблица 1. Определение итогового значения весов каждой альтернативы**

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2	Вес критерия An	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	$ВЕС(Альт1) = Альт.1.1 \times ВЕС(A_1) + \dots + Альт.1.n \times ВЕС(A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	$ВЕС(Альт2) = Альт.2.1 \times ВЕС(A_1) + \dots + Альт.2.n \times ВЕС(A_n)$
...	...	...	...	...
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	$ВЕС(Альт.k.) = Альт.k.1 \times ВЕС(A_1) + \dots + Альт.k.n \times ВЕС(A_n)$
Сумма			...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

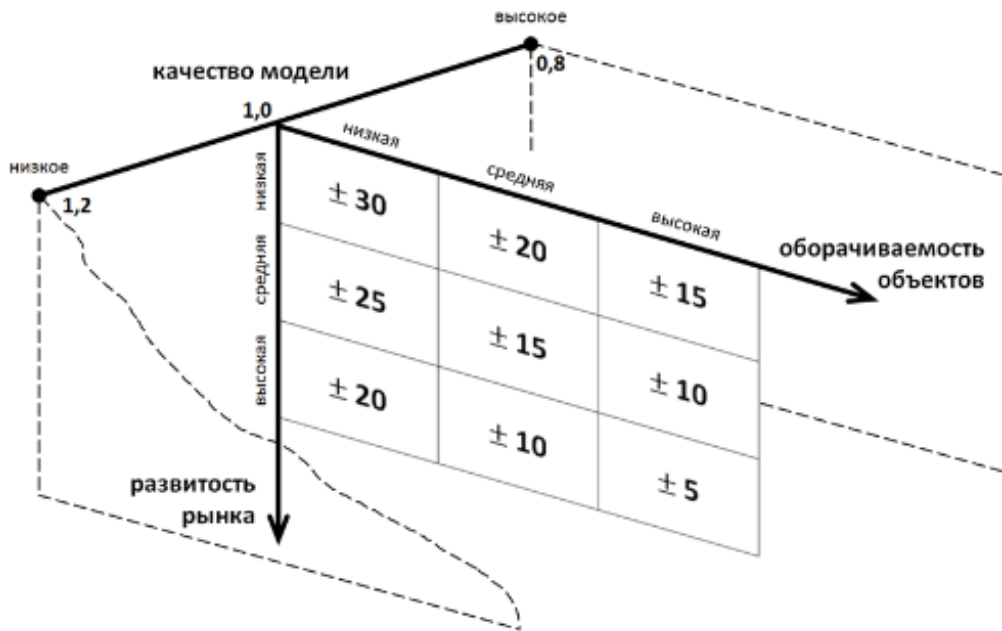
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно ФСО после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"<sup>162</sup> и приведенной на рисунке ниже.

**Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %<sup>163</sup>**



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

### Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

### Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

<sup>162</sup> <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

<sup>163</sup> Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

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

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

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

**Таблица 2. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – d<sub>1,2</sub>), %**

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

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

**Таблица 3. Показатель качества модели (k), ед.**

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов)
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценки ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

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

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} * k,$$

где:

**d<sub>%</sub>** – диапазон стоимости, %;

**d<sub>1,2</sub>** – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

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

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

где:

$C_{\min (\max)}$  – 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
<b>Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой</b>			

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
<i>Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1</i>			
<b>1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта</b>			
Строительный объем - всего	куб.м	164493,0	161905,0
в том числе надземной части	куб.м	128183,0	125530,0
Общая площадь	кв.м	46689,0	44703,7
Площадь нежилых помещений	кв.м	10886,82	10758,0
Площадь встроенно-присоединенных помещений	кв.м	7854,36	7725,6
в том числе по использованию:			
20Н-25Н Офис	кв.м	680,7	658,9
1Н Автостоянка на 181 место (в том числе: ч. п. 3, 9, 14, 16, 23, 25, 28, 31, 38, 47 - венткамера)	кв.м	7173,66	7066,7
Помещения вспомогательного использования: 7Н ИТП автостоянки, 4Н Помещение охраны автостоянки, 14Н ГРЩ автостоянки	кв.м	87,45	86,9
Количество зданий / сооружений	шт.	1 / -	1 / -
<b>2. Объекты непромышленного назначения</b>			
<b>2.2. Объекты жилищного фонда</b>			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м	25290	25453,2
Общая площадь нежилых помещений	кв.м	15425,92	15295,8
В том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв.м	7484,11	7483,3
Кроме того, площадь балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами нежилых помещений	кв.м	-	-
Количество этажей	шт.	11, 10	10-11
в том числе подземных	шт.	2	2
Иные показатели		кроме того, мезонин	кроме того, мезонин
Количество секций	шт.	7	7
Количество квартир	шт.	212	212
Общая площадь квартир	кв.м	25290	25453,2
Количество 1-комнатных квартир	шт.	20	20
Площадь 1-комнатных квартир	кв.м	1176,87	1167,2
Количество 2-комнатных квартир	шт.	36	36
Площадь 2-комнатных квартир	кв.м	3127,38	3087,3
Количество 3-комнатных квартир	шт.	101	101
Площадь 3-комнатных квартир	кв.м	11643,19	11943,9
Количество 4-комнатных квартир	шт.	53	53

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
Площадь 4-комнатных квартир	кв.м	8977,03	8897,6
Количество 5-комнатных квартир	шт.	2	2
Площадь 5-комнатных квартир	кв.м	365,53	357,2
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м	25580	25743,2
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, сети связи	водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, сети связи
Лифты	шт.	8	8
Эскалатор	шт.	-	-
Инвалидные 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
<b>5.Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов</b>			
Класс энергоэффективности здания - корпус 1		Высочайший (A+)	Высочайший (A+)
Класс энергоэффективности здания - корпус 2		Высочайший (A++)	Высочайший (A++)
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м площади	кВт ч/м2	100,2	99,87
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м площади	кВт ч/м2	84,0	83,08
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций		минеральная вата	минеральная вата
Заполнение световых проемов		оконные блоки дерево-алюминиевые с 2-камерным стеклопакетом	оконные блоки дерево-алюминиевые с 2-камерным стеклопакетом

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана от 14.10.2021 здания по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1, кадастровый инженер Шувалова Светлана Викторовна; № квалификационного аттестата кадастрового инженера 66-12-523 от 07.06.2012, дата внесения сведений о кадастровом инженеру 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.





**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО  
НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

ул. Золотого 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

**Р А З Р Е Ш Е Н И Е  
НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

Раздел 1. Реквизиты разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	
1.1. Дата разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:	01.02.2024
1.2. Номер разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:	78-13-01-2024
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 и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением
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:	
3.3.5. Наименование элемента планировочной структуры:	
3.3.6. Наименование элемента улично-дорожной сети:	Петровский проспект
3.3.7. Тип и номер здания (сооружения):	дом 9, литера В
Раздел 4. Информация о земельном участке	
4.1.1. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположен объект капитального строительства:	78:07:0003189:352
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:	78-013-0362.1-2016
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:	<b>Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением</b> Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 9, корпус 2, строение 1
6.1.1. Вид объекта капитального строительства:	Здание

6.1.2. Назначение объекта:	Многоквартирный дом
6.1.4. Площадь застройки (кв. м):	15 197,0
6.1.4.1. Площадь застройки части объекта капитального строительства (кв. м):	
6.1.5. Площадь (кв. м):	74 861,2
6.1.5.1. Площадь части объекта капитального строительства (кв. м):	
6.1.6. Площадь нежилых помещений (кв. м):	16 015,4
6.1.7. Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) (кв. м):	40 569,6
6.1.7.1. Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) (кв. м):	40 541,9
6.1.8. Количество помещений (штук):	747
6.1.9. Количество нежилых помещений (штук):	48
6.1.10. Количество жилых помещений (штук):	699
6.1.11. в том числе квартир (штук):	699
6.1.12. Количество машино-мест (штук):	
6.1.13. Количество этажей:	1-11
6.1.14. в том числе, количество подземных этажей:	1-2
6.1.15. Вместимость (человек):	
6.1.16. Высота (м):	32,7
6.1.17. Класс энергетической эффективности (при наличии):	A
6.1.18. Иные показатели:	Площадь встроенно-пристроенных помещений (офис) - 35,7 кв.м; Площадь детского образовательного учреждения - 2094,4 кв.м; Площадь автостоянки на 337 мест - 12990,1 кв.м



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

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		Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 5	
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, внутригородское 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:				Медведев 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:				06048797@САМЕРГОЛНТСРФ.МФР.РУ Андрей Анатольевич Медведев Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Д. 63 К. 1 ЛОБАНОВА О.С. 15.15			
полное наименование должности:				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
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: 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

ПОДПИСАТЕЛЬ

ЛОБАНОВА О.А.

С.Ч. МФЦ ИОС

СПБ. УЛ. ВАРЬЯНОВА, Д. 63 К. 1

15.15

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Электронный документ подписан квалифицированной электронной подписью Лобанова О.А. в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ "Об электронной подписи".

Итого: 17.05.2022 по 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
Кadaстровый номер: 78:07-0003189:1093			
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 доверителе управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют	
полное наименование юридического лица:		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ИНН:		ИНН/ОГРН:	
адрес:		адрес:	
СЧЕТ ПОДПИСИ:		СЧЕТ ПОДПИСИ:	
ИПСО:		ИПСО:	
ИНТЕРНЕТ-КАДАСТР:		ИНТЕРНЕТ-КАДАСТР:	
КАДАСТР:		КАДАСТР:	
КАДАСТРОВАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		КАДАСТРОВАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Д. 63 К. 1 29.12.2022		Д. 63 К. 1 29.12.2022	
РОБАНОВА О.С.		РОБАНОВА О.С.	
13.15		13.15	

Лист 4

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

полное наименование объекта недвижимости: ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ И ПРАВА

С 4 ЖФЦ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

СПб, ул. Баррикадная, д. 63 к. 1

ЛОБАНОВА О.С.

15.15

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

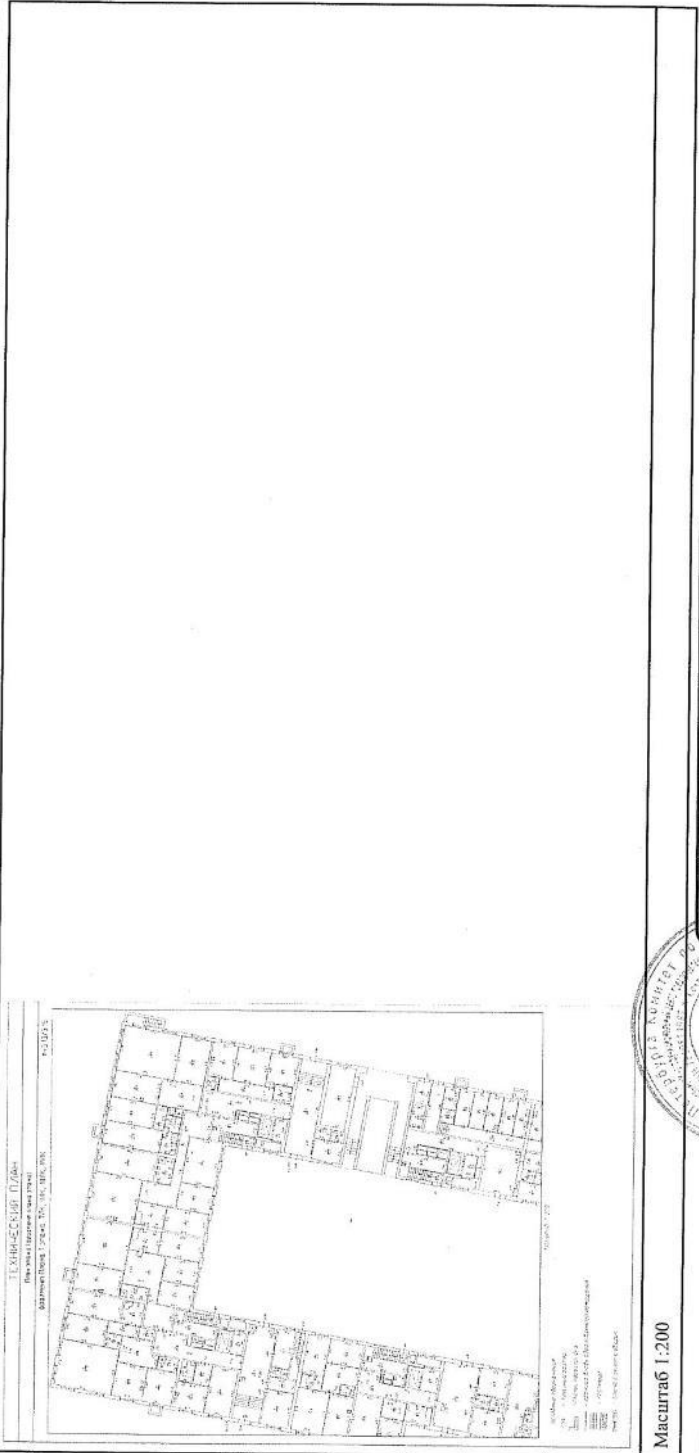
С/ОФИС № 17.05.2023 по 10.08.2023

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 разделов: 3
29.05.2023г.		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1093		
Номер этажа (этажей): 1		



полное наименование объекта

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Идентификатор: 304879745345616703437824067478  
Масштаб: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

С.А. ЖУКОВА  
СПБ, УЛ. В. ПУШКИНА, Д. 63 К. 2  
ЛОБАНОВА

13.45

инициалы, фамилия

В настоящем документе проведено

2 (две) 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:

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:	78:07:0003189:1094	
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189	
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023	
Рансе 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"	
ВЕДУЩИЙ СЛУЖБЫ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ПОДПОИСАТЕЛЯ	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
С.Ч. МУЧ. МУШ. Д.У. ЗПИФН "НЕВА ХАУС"	Д.У. ЗАКРЫТЫМ ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ НЕДВИЖИМОСТИ "НЕВА ХАУС"	
СПб УЛ. ВАРШАВСКАЯ, Д. 63 К. 1	ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
ЛОБАНОВА О.С.	Дата выписки: 17.05.2022 г. 10.08.2023	

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
29.05.2023г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый 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/МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА ЦЕНТРАЛЬНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА	200407УТВСАМЕГРГАЛТГРДЖБХУ
СПБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ Д. 63 К. 1	ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ЛОБАНОВА	Действителен с 11.08.2022 по 10.08.2023



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	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

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
полное наименование должности

СА ЖФЦ МУСКОВИЧЕНКО  
СПБ, УЛ. ВАРШАВСКАЯ, Д. 63 К. 1  
ЛОБАНОВА О.С.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
0948794546MERGALZATGADMG478  
КОДЕКС ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 17.08.2022 по 10.08.2023

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
29.05.2023г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1094	
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
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 документа

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

С 4 МФЦ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

СПБ УЛ. ВАРЬЯНОВСКОГО Д. 63 К. 1

ЛОБАНОВА О. А.

15.08

инициалы, фамилия

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ КОМПЕТЕНЦИОННЫЙ ЦЕНТР ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ

С 4 МФЦ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

СПБ УЛ. ВАРЬЯНОВСКОГО Д. 63 К. 1

ЛОБАНОВА О. А.

15.08

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Создан документ: с 17.08.2022 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)

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  
на объект недвижимости (помещение)

Вид объекта недвижимости: Помещение

Всего листов: 5

Лист №: 5

Масштаб: 1:200

ИНДИКАТОР	ИНДИКАТОР
полное наименование должности	инициалы, фамилия
С 4 МФЦ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ СПБ, УЛ. ВАРШАВСКАЯ Д. 63 К. 1 ЛОБАНОВА О.С.	ЛОБАНОВА О.С.
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ЛОБАНОВА О.С.	
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии	
17.05.2023, 10:08:20	

В настоящем документе пропущено  
51 (пять) лист



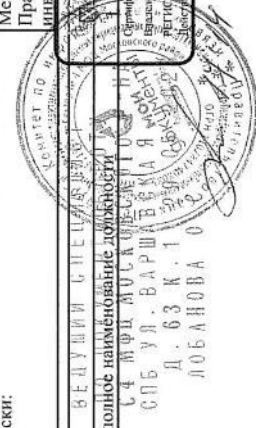
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу  
полное наименование органа регистрации прав

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:

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:	78:07:0003189:1106	
	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 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"	
	БЕЛУШИ СЕЦЕНА	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	СЧ. Ф. И. О. У. С. В. С. Е. И. Т. О. М. Е. Н. Т.	ИННЦИПАЛ, ФАМИЛИЯ	
	С П Б У Л . В А Р Ш В Е Я М Е Н Т		
	Д . 6 3 К . 1		
	ЛОБАНОВА О		



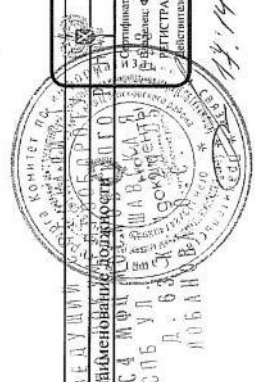
Раздел 2 Лист 2

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

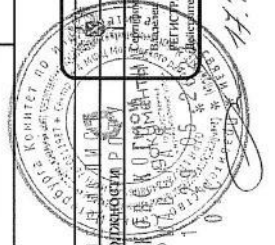
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации 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
И.О.Ф.И.П.	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
С.А.М.Ф.И.	Электронный адрес: 30447074@КС.ВЕБ.ГОССТАНДАРТА.РФ
С.П.Б.У.Л.	Место: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
Д.Б.С.	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И БОРТОВЫХ
И.О.Б.А.Н.	ИДЕНТИФИКАЦИИ С 17.05.2002 по 10.08.2023
	инициалы, фамилия

Лист 3

Именение		
вид объекта недвижимости	Лист № 2 раздела 2	Всего листов выписки: 5
всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	
Кadaстровый номер: 78:07:0003189:1106		
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:		



полное наименование должности РЛД  
С 4 МФЦ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
СПЕ УН. ВАРНАВА  
Д. 63 К. 1  
А.В. ВАРНАВА  
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: 78:07:0003189-1106	
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	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

ВЕЛУШИНА СЕРГЕЙ ЮРЬЕВИЧ  
полное наименование должности  
С.А. МУХОМЕТОВИЧ ИГНАТЕНКО  
СПБ УЛ. ВАРНАКОВСКОЕ ШОССЕ, Д. 63 К. 1  
ЛОБАНОВА О

17.11

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 398-0778163-САМЕЛТАЛАНТАСГАДИГА 378  
Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Область: Санкт-Петербург  
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия



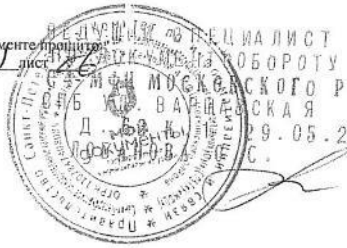
Раздел 5 Лист 5

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
29.05.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1106	
Номер этажа (этажей): 4	
<p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН План этажа (различная планировка) органов Парод с. лавка, Ф/К, П/К №311/307</p> <p>Масштаб 1:200</p> <p>Масштаб 1:200</p>	
<p>ВЕДЕНИЕ СПЕЦИФИКАЦИИ ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА С/4 МОЩ. МОСК. ОБЛАСТ. ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОКРУГ С/БЕ УЛ. БАРШЕВСКАЯ Д. 21/18 Д. 63 К. 1 ЛОБАНОВА О.</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Средствами: ЭЛЕКТРОННО-ЦИФРОВАЯ ПОДПИСЬ ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 11.08.2022 по 10.08.2025</p> <p>17.19</p>	
инициалы, фамилия	

В настоящем документе прописано  
3 (три) листа

Специалист  
Т.А. ОБОРТУ  
ИФН МУССКОГО Р-НА  
Д. ВАРНАСКАЯ  
09.05.2023



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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. МОСКОВЦЕВА  
полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сергей Сергеевич Меньков  
С.А. МОСКОВЦЕВА  
полное наименование органа государственной регистрации прав

Д. 63 К. 1 2024.08.30  
ЛОБАНОВА О.С.

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			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 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

НЕВСКОЕ СПЕЦИАЛЬНОЕ АГЕНСТВО  
ПО ДОКУМЕНТАЛЬНОМУ ПОДПИСУ

по адресу: 630000, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Мухоморова, д. 63 к. 1

СНБ УН. В.А.Т.Ш. 2015-08-09

Д. 63 к. 1 2015-08-09

ЛОБАНОВА О.С.

15.08.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 30948797463САМЕИР/ЛАЗ/СТАР/Б/А/К  
Выдан: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
Действителен 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	Всего разделов: 3
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, № 3414-2, 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

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
РОБЕРТАСА МЕРГАУТСА МАРАТ  
УЧАСТНИК  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Министерства экономического развития Российской Федерации  
Добавлено: 17.05.2022 10:08:2023

инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	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	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: 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

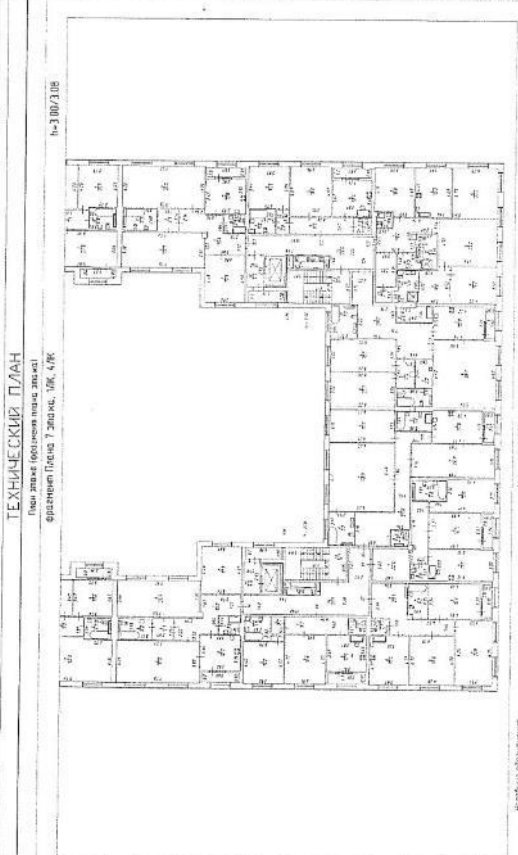
ВЕДУЩИЙ СУБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ  
ЛОДАНОВА ОЛЕГ ВЛАДИМИРОВИЧ  
С.А. МОЩ. МОСК. ОБЛАСТ. АКАДЕМИИ НАУК  
полное наименование организации: ООО "ЗПИФН НЕВА ХАУС"  
Д. У. ЗПИФН "НЕВА ХАУС"  
ЛОДАНОВА ОЛЕГ ВЛАДИМИРОВИЧ  
15.00

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
30948797945616942878  
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
КАДАСТРА И БИРОГРАФИИ  
Добавлено: 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)

Раздел 5 Лист 5

Помещение	
Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
29.05.2023г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер: 78:07:0003 189:1125	Всего листов выписки: 5
Помещение	
Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	
Всего листов раздела 5: 1	
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер: 78:07:0003 189:1125	
Номер этажа (этажей): 7	
<p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН</p> <p>План этажа (образец плана этажа)</p> <p>Фрагмент Плана 7 этажа, МК, 4/ФК</p> <p>№ 310/Э116</p>  <p>Масштаб 1:200</p> <p>Легенда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— границы помещений</li> <li>— границы помещений</li> <li>— стены, перегородки</li> <li>— колонны, балки, другие строительные конструкции</li> <li>— железобетон</li> <li>— ступени, площадки</li> <li>— двери, проемы, окна</li> <li>— трубы, вентиляционные решетки</li> <li>— другие строительные конструкции</li> </ul>	
Масштаб 1:200	
<p>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ</p> <p>ПОЛНОМОЩНЫЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ</p> <p>СПЕЦИАЛИСТ</p> <p>Д. 63 К. 1 29.05.2023</p> <p>ЛОБАНОВА О.С.</p> <p>15.100</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>ЭЛЕКТРОННАЯ ПОДПИСЬ</p> <p>СЕРТИФИКАТ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ</p> <p>ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с 11.05.2022 по 10.08.2023</p>	
инициалы, фамилия	

В настоящем документе прощита  
*5/12/2024*

КОМПЕТЕНТНЫЙ КОМИТЕТ ПО ИДЕНТИФИКАЦИИ  
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
СПО. ПОДРОБНОСТИ  
С.4. МОИ М. Д. К. О. В. КОГО Р-НА  
СПБ-У. Л. И. Д. К. О. В. СКАЯ  
Д. 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:

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:		78:07-0003189-929	
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"	
полное наименование должностного лица		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должностного лица		Сертификат: 30467874803A6E90A42CF6A86A78	
полное наименование должностного лица		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
полное наименование должностного лица		Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023	
полное наименование должностного лица		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
Лист № 1 раздела 2	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 СПЕЦИАЛИСТ  
полное наименование должности  
СЧЕТ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
СНБ УЛ. ЗАРШАВСКАЯ, Д. 15  
ЯНУАРИ 2024  
МАРИЯ АЛЕКСАНДРОВНА  
15.11.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Судоподп: 3094197483САВЕ16704347СГА68А78  
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Сертификат: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
11.07.2023г.	Всего листов выписки: 5
Катастровый 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

ВЕДУЩАЯ СПЕЦИАЛИСТ

Полное наименование должности: **СПЕЦИАЛИСТ**

С 4 МФЦ ЖОСКОБСКОГО РАЙОНА  
С/Б УЛ. ЗАУМШАВСКАЯ Д. 50К  
ИДУНОВА И.О.Т. 11.07.2024 15:52

МАРИЯ АЛЕКСЕЕВНА 15:52

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 30848197483456167034737CFAD8FA78  
Выдан: 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: 78-07-0003189-929			
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	
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 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 СПЕЦИАЛИСТКА  
ПО П. П. ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

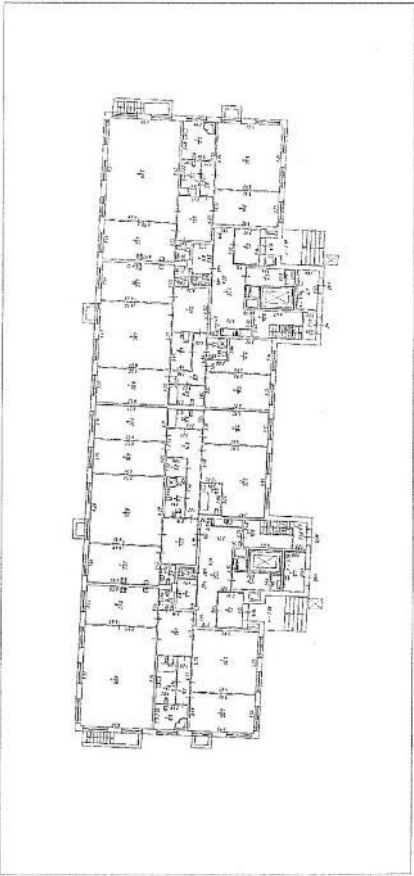
С4 МОЩ МОСКОВСКОГО РАЙОНА  
СНБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ Д. 10/1  
МАРИЯ АЛЕКСАНДРОВНА  
11.07.2023г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 306187974683A8E1807A21CF8A6B478  
Фирма: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

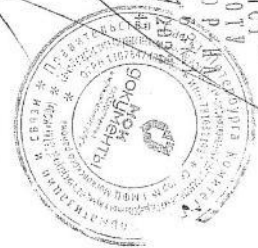
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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	инициалы, фамилия
Лист № 1 раздела 5	Всего листов выписки: 5
Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
11.07.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:929	
Номер этажа (этажей): 1	
<p><b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН</b> План-этаж помещений чл.а/кв.а Фрагмент Плана 1 этажа, 5/Ж, 5/Ж, 2/Ж</p>  <p>Масштаб 1:200</p>	
Масштаб 1:200	
<p>полное наименование должности С/Д МОСКОВСКОГО РАЙОНА С/Б УЛ. ВАРШОВСКАЯ 65/3/К ДЯЧУНОВА 11.07.2023 15:42 МАРИЯ СЕДРЕЦЕНА</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30448794BCA8E1607A3E76AD6F478 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
ПО ДОКУМЕНТОБОРОТУ  
САМОЕ МОСКОВСКОГО Р. И. А.  
СНБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ Д. 11. 1/1  
МАРИИ АНДРЕЕВНА




В настоящее время документ подписан  
*[Signature]*  
лист 5

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		Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:934							
Помещение							
вид объекта недвижимости							
11.07.2023г.							
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 137							
Площадь, м <sup>2</sup> : 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 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С 4 МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА ЗАРЕЧЬЕ-САДОВОГО РАЙОНА С ПЬ УЛ. ЗАРЕЧЬЕВСКАЯ Д. 10 ЛЯНУНОВА МАРИЯ АНДРЕЕВНА ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ							

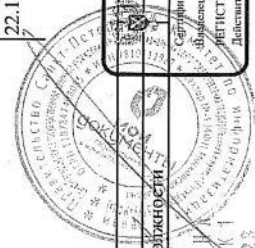
Раздел 1 Лист 1

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 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



ВЕДУШЕЕ ПОЛНОМОЩЕННОЕ ЛИЦО	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ПО ДОКУМЕНТУ ОБЪЕКТ	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
С 4 МФЦ МОСКОВСКОГО ГОР. ОКРУГА	Сертификат: 304897948345610743456789
С ПБ УЛ. ЗАРШАВСКАЯ Д. 5 К 1	Федеральное бюджетное учреждение
ЛЯЧУНОВА	РЕГИСТРАЦИОННЫЙ КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ
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.			
Кадастровый 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, № 3414-2, 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		

ВЕД. ПОДПИСИ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ  
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТ  
С 4 МФЦ МОСКОВСКОЙ  
СЛЬ УЛ. ВАРШАВСКАЯ  
ЛЯНУНОВА Н.С. 2024  
МАРИЯ АНДРЕЕВНА 15:25

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
С/д/ф/нал: 30948379483A8E187A37E5AD8F478  
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	Лист № 3 раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер: 78:07:0003189-934			
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
Заявленные в судебном порядке права требования;	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	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;	данные отсутствуют	отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 30948797483САВЕ1F0A437СFAD8E6A78  
 Владелец: 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	Всего листов выписки: 5
Лист № 1 раздела 5	Всего разделов: 3
11.07.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:934	
Номер этажа (этажей): 4	
<p><b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН</b> План этажа (раздела плана этажа) Формация Плана 4, этаж: 5/К, 6/К п-301</p> <p>Масштаб 1:200</p>	
<p>ВЕНЧУР СЕРВИСЫ ПО ДОКУМЕНТОБРАБОТКЕ САМАНТА ПОЛДНЕ (наименование должности) СИБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ ОБНУЧЕНА МАРИЯ АЛЕКСАНДРОВНА</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 304879740545E1E07A21E5EAD6F478 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> <p>инициалы, фамилия</p>	

БЕЛАРУСЬ  
 ПО ДАТКЕ  
 САМОДІЯЛЬНЫМ  
 КВАДРАТАМ  
 ЗАРЭГІСТРАВАНА  
 07.2023  
 13:23  
 МАРША АМЛІТЭНА  
 13:23  
 БЕЛАРУСЬ  
 ПО ДАТКЕ  
 САМОДІЯЛЬНЫМ  
 КВАДРАТАМ  
 ЗАРЭГІСТРАВАНА  
 07.2023  
 13:23  
 МАРША АМЛІТЭНА  
 13:23  
 В наступным дакуменце прысутно  
 лічыць

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:	78:07:0003189:946		
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		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ПОДПИСАТЕЛЬ		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности			
С.А. МФЦ ЧУСВАВЕЛРО/АЗС/СВАВЕЛРО/8		Сертификат: 3044E794E5A5E1E0/АЗС/СВАВЕЛРО/8	
СПБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ Д. 110А		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
ЛЯНУНОВА И.О.		Документы с: 17.05.2022 по 10.08.2023	
МАРГА А.А. УБЕДНА			

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.	
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

полное наименование должности  
С4 МОСКОВСКОГО  
СЛУЖ. ЗАРПЛАТОВАЯ  
ЛЯНУНОВА И.О.  
МАРИЯ АНДРЕЕВНА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 3044907463A6E1607A347C6AD6A78  
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен 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.			
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			

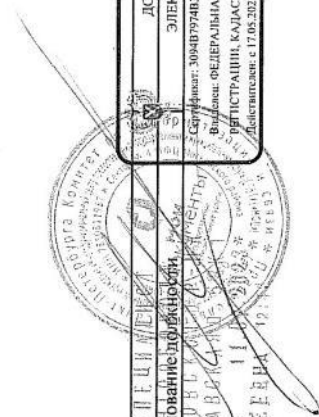
полное наименование должности  
 ПО ДОКУМЕНТООБРАБОТКЕ  
 С.А. МОСКОВСКОЕ  
 С.Б. УЛ. ВАРШАВСКАЯ  
 ВЯЧУНОВА И.О.  
 МАРИЯ АЛЕКСАНДРОВНА

11.08.2024 12:12

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 309487948C45E160A28C8E6D8A78  
 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2023

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: ведения 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



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
Исполнительное подразделение  
СЧ УПД - ЗАРШАВСКОЕ ЦУ  
ЛЯНУНОВА  
МАРИЯ АНДРЕЕВНА

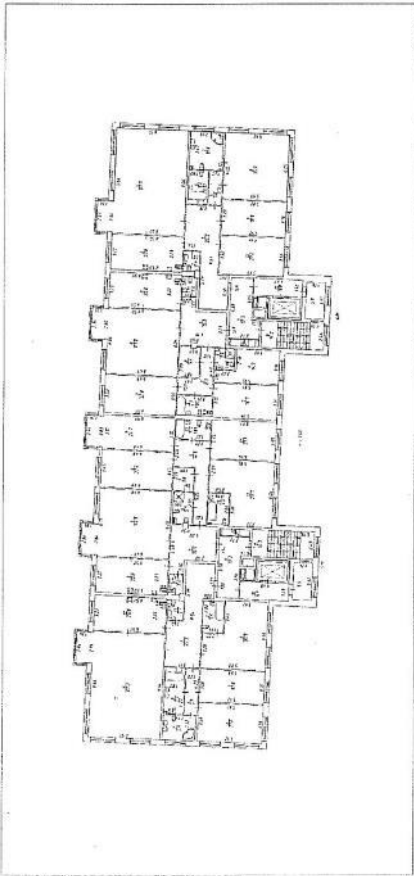
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 3094879483A8E167A37CFA08E6A78  
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

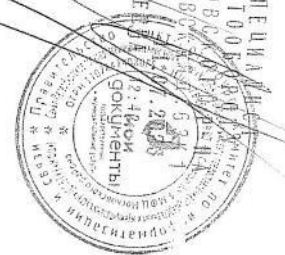


Раздел 5 Лист 5

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	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</p> <p>План этажа (включая машино-место)</p> <p>разделов: Плана 2 этажа, 5/К, Б/К</p> <p>№-3/00</p>  <p>Масштаб 1:200</p> <p>Условные обозначения:                  7/И - охватываемый этаж                  - стены, перегородки                  - двери, окна, витражные остекления                  - лестница                  - лифт                  - перегородка                  - перегородка (на балконе/лоджии)</p>	
Масштаб 1:200	
<p>РЕПУБЛИКА СЕВЕРНАЯ КАВКАЗСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ</p> <p>Полное наименование должности: <b>С.А. МОЩИН</b></p> <p>С.А. МОЩИН                  С.Б. УЛ. САШАВКА                  ЯНУКОВА                  МАРИЯ АНДРЕЕВНА</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                  Свидетельство: 3904879405САМЕ1070437СГАДМ6А78                  Выдано: 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  
С/Б УЛ. ЗАРШАВСКАЯ  
Д. 19  
МАРИЯ АНДРЕЕВНА  
МАРИЯ АНДРЕЕВНА



В настоящем документе проведено  
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:

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: 78:07-0003189-949			
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>РЕДУШКА СЕРГЕЙ</p> <p>ПОЛНОЕ ИМЕНЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p> <p>С 4 ФОНДОВАЯ СЛУЖБА</p> <p>С 16 УЛ. ЗАРШАВСКАЯ</p> <p>ЛЕНА</p> <p>МАРИЯ АНДРЕЕВНА</p> <p>12:42</p> <p>11.07.2024</p> <p>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</p> <p>ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ</p>			

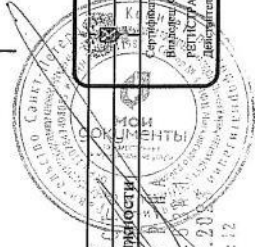
Раздел 2 Лист 2

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

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:	78-07/0003189-949

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

В СЛУЖБЕ СПЕЦИАЛЬНО ПОДРОБНО НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ПО О.А. ЗАРШЕВСКАЯ	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
САМФИ МОСКОВСКОГО РАЙОНА ЦЕНТРАЛЬНО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА ГОРОДА МОСКВЫ	Сертификат: 39848797483461807343584678
СНБ УЛ. ЗАРШЕВСКАЯ Д. 34	Район/федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
11.07.2023	Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023
МАРИЯ АЛЕКСАНДРОВНА	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 3

Помещение	
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
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 МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА  
С 17 УЛ. ЗАРШАВСКАЯ Д. 10/1. 2024  
ЛЯНУНОВА  
МАРИЯ АНДРЕЕВНА 12.42

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 00948797403САМЕ1670427САДМБ478  
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 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	

полное наименование должности:  
  
 МАРИЯ АНДРЕЕВНА 11.07.2023  
 12:42  
 С/4 МФЦ МОСКВЫ  
 С/Б УЛ. ЗАРЯВСКАЯ Д. 86  
 РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 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	
<p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН</p> <p>План-этаж (общий план этажа)</p> <p>проектирование: План 3 этаж, 5/Ж, 6/Ж</p> <p>h=3,00</p> <p>Масштаб 1:200</p> <p>Жилая комната 7/Ж - лестница на этаж 8/Ж - коридор, прихожая 9/Ж - ванная комната, туалет 10/Ж - кухня 11/Ж - кухня 12/Ж - кухня 13/Ж - кухня 14/Ж - кухня 15/Ж - кухня 16/Ж - кухня 17/Ж - кухня 18/Ж - кухня 19/Ж - кухня 20/Ж - кухня 21/Ж - кухня 22/Ж - кухня 23/Ж - кухня 24/Ж - кухня 25/Ж - кухня 26/Ж - кухня 27/Ж - кухня 28/Ж - кухня 29/Ж - кухня 30/Ж - кухня 31/Ж - кухня 32/Ж - кухня 33/Ж - кухня 34/Ж - кухня 35/Ж - кухня 36/Ж - кухня 37/Ж - кухня 38/Ж - кухня 39/Ж - кухня 40/Ж - кухня 41/Ж - кухня 42/Ж - кухня 43/Ж - кухня 44/Ж - кухня 45/Ж - кухня 46/Ж - кухня 47/Ж - кухня 48/Ж - кухня 49/Ж - кухня 50/Ж - кухня 51/Ж - кухня 52/Ж - кухня 53/Ж - кухня 54/Ж - кухня 55/Ж - кухня 56/Ж - кухня 57/Ж - кухня 58/Ж - кухня 59/Ж - кухня 60/Ж - кухня 61/Ж - кухня 62/Ж - кухня 63/Ж - кухня 64/Ж - кухня 65/Ж - кухня 66/Ж - кухня 67/Ж - кухня 68/Ж - кухня 69/Ж - кухня 70/Ж - кухня 71/Ж - кухня 72/Ж - кухня 73/Ж - кухня 74/Ж - кухня 75/Ж - кухня 76/Ж - кухня 77/Ж - кухня 78/Ж - кухня 79/Ж - кухня 80/Ж - кухня 81/Ж - кухня 82/Ж - кухня 83/Ж - кухня 84/Ж - кухня 85/Ж - кухня 86/Ж - кухня 87/Ж - кухня 88/Ж - кухня 89/Ж - кухня 90/Ж - кухня 91/Ж - кухня 92/Ж - кухня 93/Ж - кухня 94/Ж - кухня 95/Ж - кухня 96/Ж - кухня 97/Ж - кухня 98/Ж - кухня 99/Ж - кухня 100/Ж - кухня</p> <p>Масштаб 1:200</p> <p>Жилая комната 7/Ж - лестница на этаж 8/Ж - коридор, прихожая 9/Ж - ванная комната, туалет 10/Ж - кухня 11/Ж - кухня 12/Ж - кухня 13/Ж - кухня 14/Ж - кухня 15/Ж - кухня 16/Ж - кухня 17/Ж - кухня 18/Ж - кухня 19/Ж - кухня 20/Ж - кухня 21/Ж - кухня 22/Ж - кухня 23/Ж - кухня 24/Ж - кухня 25/Ж - кухня 26/Ж - кухня 27/Ж - кухня 28/Ж - кухня 29/Ж - кухня 30/Ж - кухня 31/Ж - кухня 32/Ж - кухня 33/Ж - кухня 34/Ж - кухня 35/Ж - кухня 36/Ж - кухня 37/Ж - кухня 38/Ж - кухня 39/Ж - кухня 40/Ж - кухня 41/Ж - кухня 42/Ж - кухня 43/Ж - кухня 44/Ж - кухня 45/Ж - кухня 46/Ж - кухня 47/Ж - кухня 48/Ж - кухня 49/Ж - кухня 50/Ж - кухня 51/Ж - кухня 52/Ж - кухня 53/Ж - кухня 54/Ж - кухня 55/Ж - кухня 56/Ж - кухня 57/Ж - кухня 58/Ж - кухня 59/Ж - кухня 60/Ж - кухня 61/Ж - кухня 62/Ж - кухня 63/Ж - кухня 64/Ж - кухня 65/Ж - кухня 66/Ж - кухня 67/Ж - кухня 68/Ж - кухня 69/Ж - кухня 70/Ж - кухня 71/Ж - кухня 72/Ж - кухня 73/Ж - кухня 74/Ж - кухня 75/Ж - кухня 76/Ж - кухня 77/Ж - кухня 78/Ж - кухня 79/Ж - кухня 80/Ж - кухня 81/Ж - кухня 82/Ж - кухня 83/Ж - кухня 84/Ж - кухня 85/Ж - кухня 86/Ж - кухня 87/Ж - кухня 88/Ж - кухня 89/Ж - кухня 90/Ж - кухня 91/Ж - кухня 92/Ж - кухня 93/Ж - кухня 94/Ж - кухня 95/Ж - кухня 96/Ж - кухня 97/Ж - кухня 98/Ж - кухня 99/Ж - кухня 100/Ж - кухня</p>	
Масштаб 1:200	
<p>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ПО ПОКУПКЕ И ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ</p> <p>С.А. ПОДПИСАНИЕ ИЛИ ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ</p> <p>СНБ УЛ ЗАВАН ВСКАН ВУСТ ЯНУНОВА А.О.Т.У.У.С. МАРИЯ АНДРЕЕВНА</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3004В8794В8САВЕИ607437СГА6ЕА78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
инициалы, фамилия	

6

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ  
САФЦ МОСКОВСКОГО  
СРБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ  
Д. 15, 3 К. ПОВ.  
МАРИЯ АНДРЕЕВНА  
ЯВУНОВА



В настоящем документе проведено  
5/клв  
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 <sup>2</sup> :	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"
В Б.Е. полное наименование, полнотекстовый электронный подписание	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
И.О.Ф. получателя выписки	инициалы, фамилия

Сертификат: 3094879493610670347676486848  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с: 17.05.2022 по: 10.08.2023

С.А. МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА  
С.Б. УЛ. БАРШАВКА Д.107  
ЛЯГУНОВА  
МАРИЯ АНДРЕЕВНА 16.12

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:  
МАРИЯ АИДРЕЕВНА / 1979

С 4 МФЦ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
С/Б УЛ. ЗАРШАДСКАЯ Д. 10/1  
ЛЯНУНОВА  
11.07.2023

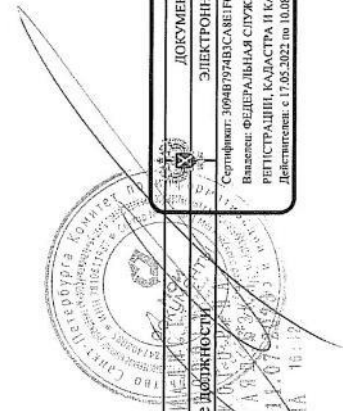
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
С/сертификат: 3044879746345616074347576AD6FA78	
Фирма: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с: 17.05.2022 по: 10.08.2023	

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: 78:07:0003189:952			
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:	данные отсутствуют		
сведения об управляющем залогом и в договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
<p>полное наименование должности</p> <p>С4 МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА ГОРОДА МОСКВЫ СЛЕ УЛ. ВАРШАВСКАЯ Д. 5 ЛАНУНОВА ИГОРЬ ГЕОРГИЕВИЧ МАРЧУА АНДРЕЕВНА 15-42</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3048794B5A5E1670A32C7AD6A718 Библиотек: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2023</p>			
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
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;	
Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
Сведения о возращении 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



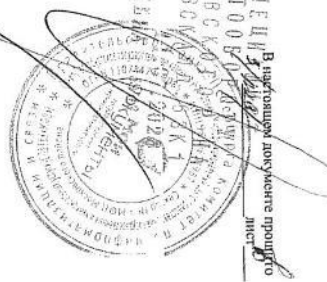
<p>полное наименование должности</p> <p>С/МФН МОСКОВСКОГО ЦЕНТРАЛЬНОВОСТОЧНОГО ОКРУГА</p> <p>С/Б УЛ. ЗАРШАВСКАЯ Д.1107</p> <p>МАРИЯ АНДРЕЕВНА</p>	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094E794B3C5A6E1E07A347CFAD6A78</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>
	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: 78:07:0003189-952	
Номер этажа (этажей): 5	
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН	
План-этаж (без учета машин-мест)	
Фрагмент Плана 5 этажа, 5/К, 5/К	
№-3.01	
Масштаб 1:200	
<p> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">□</span> - общие обозначения  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">□</span> 7/8 - лифтовый шахтер  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">□</span> - стены, перегородки  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">□</span> - двери в дверь, дверь в комнату смежную  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">□</span> - лестничер  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">□</span> - санузлы - туалет с ванной, туалет  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">□</span> - ванная комната (из Ванных/туалетов)         </p>	
Масштаб 1:200	
<p>             ВЕДУШАЯ СПЕЦИАЛИСТКА              ПО ПЛАНУ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ              СЧ МОЩ МУСКОВСКАЯ              СВБ УЛ. ЗАРШАДСКАЯ              ЛЯУНОВА А.А. 11.07.2023              МАРИЯ АЛЕКСАНДРОВНА           </p>	
<p>             ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН              ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ              Сертификат: 80448792483A6E1604343C84D6A78              Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ              РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ              Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023           </p>	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ В подготовленном документе проведено  
ПО ДОКУМЕНТАЛЬНОМУ ВОЗРАЖЕНИЮ  
САМОИМОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
С/В УЛ. ВАРШАВСКАЯ  
Д. 10  
МАРИЯ АЛЕКСАНДРОВНА



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.А.М.Ц.МО.СКО.СКОГ СП.У.У.ВАРШАВСКАЯ Л.Я.ЧУНОВА</p> <p>САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ОБЛАСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Средств: 0948794634ВЕЛРОЛАНТСЕАДВА78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2023</p>			
			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
Лист № 2 раздела 2	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.	
Кадастровый номер:	78:07:0003189:955

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 78:07:0003189:955-78/011/2023-1 11.07.2023 11:31:08
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 11:31:08
	номер государственной регистрации:		78:07:0003189:955-78/011/2023-2
	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 исполнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
Исполное наименование должности:  
СЛБ УЛ ВАРШАВСКАЯ Д  
ЛАНУНОВА  
МАРИЯ АНДРЕЕВНА 18.04

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат ключевой информации 1074247СБД6А78  
Выдан Федеральной службой государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
г. Екатеринбург, 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 разделов: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.	
Кадастровый номер: 78-07-0003189-955	
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

БЕДУШЕВА СЕДЕНА ДИ  
 ПО ПРИБОРОМ НАИМЕНОВАНИЕ ПРИБОРОМ  
 С4 МФЦ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
 СБЕ УЛ. ЗАРШАВСКАЯ Д. 187.2023  
 ЛЯЗУНОВА  
 12.14

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 10418794834816043252406478  
 Владелец: 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: 78:07-0003189:955			
	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	

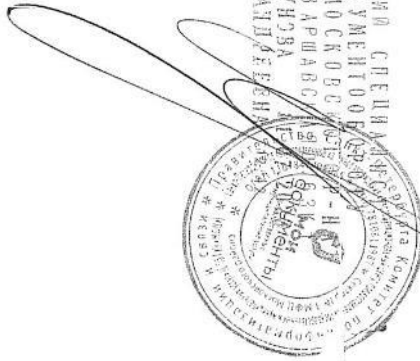
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
И.О. ФИО, наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
С.А. МОЩАКОВА	Сертификат: 308487946345618074375648478
СПБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ Д. 110	Район: Центральный
ЛАНУНОВА	Регистрация: КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
МАРИЯ АНДРЕЕВНА	Действителен с: 17.05.2022 по: 10.08.2023

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	
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
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН План этажа (разделенный машино-местами) фрагмент Плана Б.этажа, БК, БКР h=3.02	
<p>Условные обозначения:          БЗБ - лестничная клетка          БЗБ - лифтовый узел          БЗБ - сантехнический узел          БЗБ - электротехнический узел          БЗБ - вентиляционный узел          БЗБ - инженерно-техническое помещение          БЗБ - складское помещение          БЗБ - помещение для хранения          БЗБ - другое назначение (по плану/объекту)</p>	
Масштаб 1:200	
<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ          Сертификат №0079483САВЕ1607А347СФА06АХ8          Выдана Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии          17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
<p>полное наименование должности          С.А. МОСКОВСКОЕ О.О. Д.У. ЗПИФН "НЕВА ХАУС"          С.П. ЯКУНОВА          ЯКУНОВА АНДРЕЕНА Ю.А.</p>	
инициалы, фамилия	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ  
САМОСЛОВСКОЕ  
СИБИРСКОЕ  
МАРИЯ АНДРЕЕВНА



В документе пропущено  
02.01.24  
лист 28

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 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"		
ВЕДУЩАЯ СПЕЦИАЛИСТ ПО ДОКУМЕНТАЛЬНОМУ ПОЛНОМУ НАИМЕНОВАНИЮ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
С/Д МОСКОВСКОГО РАЙОНА С/Б УЛ. ВАРШАВСКАЯ Д. 10 ВЯЧУНОВА МАРИЯ АНДРЕЕВНА 1/20		Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительна 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
11.07.2023г.	Всего листов выписки: 5
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 СДЕЛКАМИСТ  
ПО ДОСТАВЛЕНИЮ НАИМЕНОВАНИЕ ДОКРИСТИ  
С 4 МФЦ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
С/Б УЛ. АРШАВСКАЯ Д. 5 С/411  
С/Б ЛЯНУНОВА 11.07.2023  
МАРИЯ АНДРЕЕВНА 11:20

ОТДЕЛ СДЕЛКАМИСТ  
ОБЩЕСТВЕННАЯ ПРАКТИКА  
ОТДЕЛ СДЕЛКАМИСТ  
ОБЩЕСТВЕННАЯ ПРАКТИКА  
ОТДЕЛ СДЕЛКАМИСТ  
ОБЩЕСТВЕННАЯ ПРАКТИКА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 3046E79745C461E070A47CFAD6A78  
Выдан: 02.11.2017  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Деятельность с 17.05.2002 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.			
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 СЛУЖБА ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ДЕПАРТАМЕНТА ГОРОДА МОСКВЫ

ПО ДОКУМЕНТАЛЬНОМУ НАИМЕНОВАНИЮ ДОЛЖНОСТИ

С 4 МОСКОВСКОВСКОГО РАЙОНА

С П Б У Л . В А Р Ш А В С К А Я Д . 5 3 А

Л Я Ю Н О В А 1 8 . 0 7 . 2 0 2 3

МАРИЯ АНДРЕЕВНА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: Д0МЕ79АВСАВЕ1904АУС6А0М478

Федеральное казначейство Российской Федерации

РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ

Администрация г. Москвы

18.08.2023

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: 78-07-0003189:1073			
Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;	Сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	Заявления в судебном порядке права требования;	Заявления о возращении в отношении зарегистрированного права;
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	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	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ПОДПИСАТЕЛЬ  
ПО ДОКУМЕНТАМ НЕДВИЖИМОСТИ  
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ  
САМОУЧРЕЖДЕНИЕ  
С/А МОФЦ МОСКОВСКОГО ЦИФРОВОГО  
С/Б УЛ. ЗАРШАВСКАЯ Д. 53 К 1  
ОЧУ ЧУУ  
11.07.2023  
МАРИН АНДРЕЕВНА 12:20

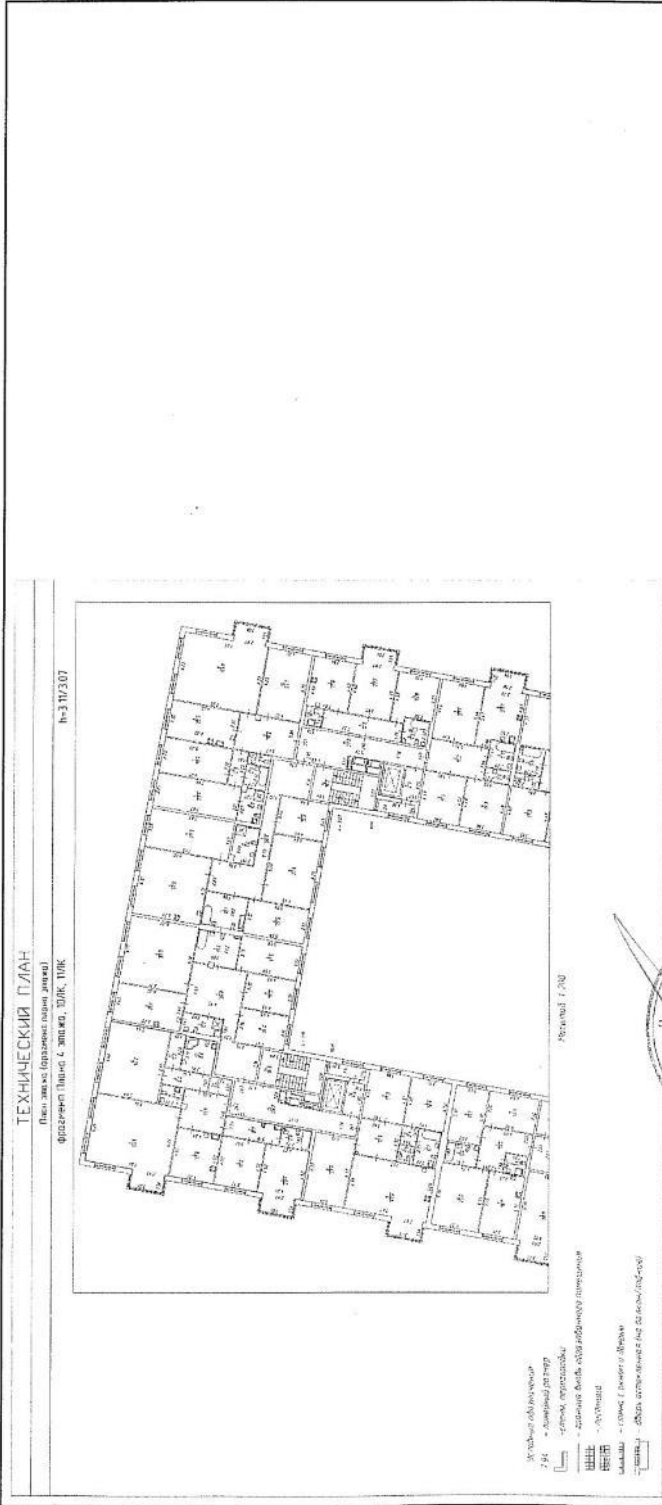
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
ИД: 7807074853САВЕ1807АА3ТСАД8А6А7К  
ВЫДАН ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЕЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ДОСТОВЕРНОСТИ  
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023



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: 78:07:0003189:1073	Номер этажа (этажей): 4



Масштаб 1:200

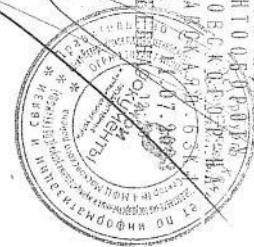
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ, 50/52  
ИЗУНОВА  
МАРИЯ АНДРЕЕВНА 19.10

Федеральное государственное учреждение  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Средства связи: 399467946346160343756406478  
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Инициалы, фамилия

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ  
САМОН МОСКОВСКОЕ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
С/Б УЛ. ЗАРШАДОВА Д. 10/1  
ИНТЕРНЕТ-МАГАЗИН  
МАУНД АНДРЕЙ



В настоящем документе пропущено  
листок

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:

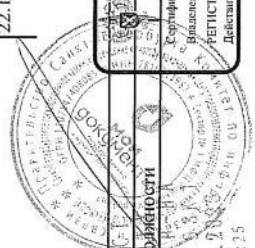
Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер: 78-07-0003189:1099			
Номер кадастрового квартала: 78-07-0003189			
Дата присвоения кадастрового номера: 13.01.2023			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург; внутригородское 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.: 44082232,89			
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: Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"			
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ПО ДИСТАНЦИОННОМУ ЭЛЕКТРОННОМУ ПОДПИСЬЮ		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
С ЧИФЦ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ		С ЧИФЦ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
С/Б УЛ. ВАРШАВСКАЯ Д. 20		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
ЯКУНИН ВА		Доступнолет: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
МАРИЯ АНДРЕЕВНА		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
11.07.2023г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	78:07:0003189:1099

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 78:07:0003189:1099-78/011/2023-1 11.07.2023 12:19:09
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
		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/Филиал: 3044197463/АВЕ1070437СГА06А78	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с: 17.05.2022 по: 04.08.2023	
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
Катастровый 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

СПЕЦИАЛЬНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ  
ПО ДОКУМЕНТАЛЬНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ  
ГОЛОСНО-ПОДПИСАНИЕ ДОКУМЕНТОВ  
С П/У И. ЗАРШАКОВА И.О. 2024  
МАРИЯ АНДРЕЕВНА  
РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Департамент с 10.08.2022 по 10.08.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 30401974834561607425763487478  
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Департамент с 10.08.2022 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: 78:07-0003189:1099			
	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	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	

БЕДУШНИН СЕРГЕЙ ИВАНОВИЧ  
 Подпись наименования должности  
 СЛБ УР/В/А/Ш/С/КА/О/Т/Б/Н/А  
 ЯНУАРИ 11.07.2023г. 13:03  
 МАРИЯ АЛЕКСЕЕВНА 18:03


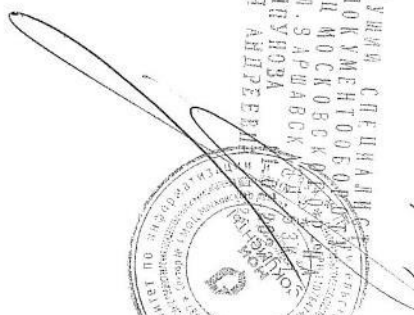
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 3094E794B5C4A6E1E07A437CFAD6FA78  
 Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023  
 инициалы, фамилия

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)

<b>Помещение</b>	
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	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Регистрационный номер: 3104879405САМЕ1807А3СГА08478 Федерация: ФЕДЕРАЦИЯ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2023	
ВЕРУЮЩАЯ СПЕЦИАЛИСТКА <b>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</b> С4 МФЦ МОЖКОВСКОГО РАЙОНА СБ УЛ. ВАРШАВСКОГО ПУТИ ДЯЧКОВСКИЙ РАЙОН МОСКВА МАРИЯ АЛЕКСАНДРОВНА 15.03	
инициалы, фамилия	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
ПО ДОКУМЕНТОБОРОДУ  
СА ФОН МОСКОВСКОЙ  
СПБ УЛ. ЗАРЕЧЬЯВСКАЯ  
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

Сторона: 394879483АВЕ1607А37С6А06478

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2023

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

МАРИЯ АЛЕКСЕЕВНА

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
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

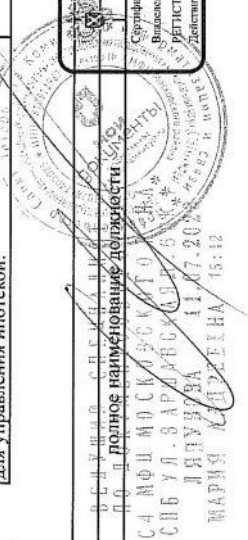
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 3040E794B1C5A6E1607A37CFAD6E478  
 Федеральное государственное учреждение  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ  
 МАРИЯ АНДРЕЕВНА  
 С4-МФЦ МОСКОВСКОГО  
 СБ УЛ. ЗАРШАВСКОГО  
 ЛЯТУНОВА 110020

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, № 3414-3, 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	

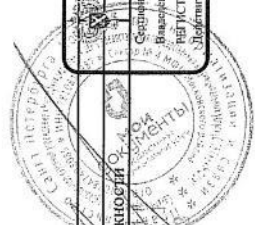


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 30948797485A8E160A347CFAD8A7A  
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

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 складной или электронной складной: сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		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 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	



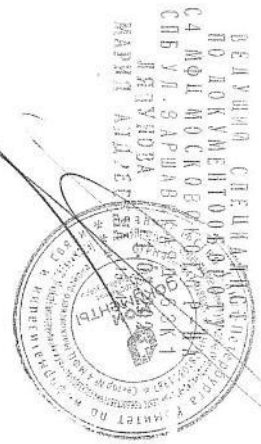
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 309487974653A6E1607A37CFAD6A78  
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ И РЕГИСТРАЦИИ  
полное наименование должности  
С.А. МОЦ. МОСКОВСКАЯ  
СВ. УЛ. ВАРШАВСКАЯ Д. 6  
ЛЯЗУНОВА  
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		
Лист № 1 раздела 5	Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1109	Номер этажа (этажей): 5	
<p>Масштаб 1:200</p>		
<p>ПОЛНОС НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p> <p>С 4 МФЦ МОСКОВСКО-САДОВОЙ ПАШСКОЙ РАЙОНА СНБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ Д. 63А ЛЯГУЗОВА АНДРЕЙ АНДРЕЕВИЧ МАРЧУ АНДРЕЕВНА 65:42</p>		
<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>С Сертификатом: 3048197416САВЕ107А347СГАДКА78</p> <p>Формат: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>		
		инициалы, фамилия



В настоящем документе подписано  
*[Signature]*  
лицом

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	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
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 пасвым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"		
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3940197403САВЕ10743ТСГАД8678 Файловое: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ С/Д.М.Ф. МОСКОВСКОГО С/Д.У.Л.-В.АРШАВСКАЯ Д.А.У.ЗПИФН МАРИЯ АНДРЕЕВНА		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Раздел 1 Лист 1

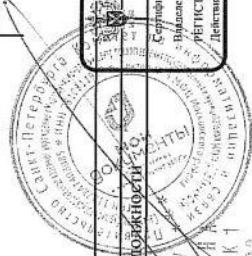
Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

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

1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус" 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: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации:		Доверительное управление 11.07.2023 11:41:13 78:07:0003189:1119-78/011/2023-2 Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025 ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723 данные отсутствуют 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: ЯНУНОВА АНДРЕЕВНА 11.07.2023 12:18  
С 4 МФЦ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
СНБУ - БАРША СКАФ - 53К1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 304B974B5A8E1E07A37C8A9BA78  
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен 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
11.07.2023г.		
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1119		
	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	

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

 ВЕДУЩЕЕ ИЛИ ИНЫЕ ИНЫЕ ДОЛЖНОСТИ  
 ПО ДОКУМЕНТАЛЬНЫМ  
 ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БУХГАЛТЕРСКИЙ  
 СЧЕТУ  
 С/Ф МОСКОВСКОГО РАЙОНА  
 С/Б УЛ. ЗАРШАВСКАЯ, Д. 38  
 ЛЯПУНОВА  
 МАРИЯ АНДРЕЕВНА

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	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

ВЕДУЩИЙ, ПОЛНОМОЩЕННЫЙ ДОЛЖНОСТНЫЙ ЛИЦО  
ПО ДОКУМЕНТАЛЬНОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ  
СА МФЦ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА  
СИБ УЛ. ЗАУША СКАЯ Д. 20 К. 1  
ЛЯГУНОВА  
11-07-2023  
МАРИЯ АНДРЕЕВНА 12:42

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 3094079483A8E1E07A3476FAD6A78  
Выдана: 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	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                  ПОЛНОМЕННОЕ ПОДПИСЬЮ                  С.А. МОСКОВСКИЙ                  С ПЬ УЛ. ЗАРДОВА С А Д. 53 А                  ДЯНУНОВА                  МАРЕНА АНДРЕЕВНА 07.12</p>	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094E794E5CA5E1E04347CFAD6FA78 Организация: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2023	
инициалы, фамилия	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
ПО ДОКУМЕНТОБОРОТУ  
САФЦ МОСКОВСКОГО  
СНБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ  
ЛАНУНОВА 11  
МАРИЯ АНДРЕЕВНА

В настоящем документе прощито  
5/11/24



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
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, м <sup>2</sup> :	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"		
ДОКУМЕНТ СЕРИИ ИЛИ КОПИЯ ДОКУМЕНТА ПО ПОЛНОМУ НАИМЕНОВАНИЮ ОБЪЕКТА		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
С 4 ФЦИ МОСКОВСКОГО РАЙОНА СПБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ Д. 68 ЛИНУОЗВА 11.07.2023 МАРНЯ АНДРЕЕВНА 12:12		Служба: 394879485461670437524867478 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Санкт-Петербург Дата составления: 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:	78:07:0003189:1122

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:		
	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 ДОУМЕНТАЛЬНОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ

САМФИЦ МУСКОВСКАЯ  
СЛЕ УЛ. ЗАРШАВСКАЯ Д. 50  
ЛАНУНОВА А.В. 02.02.2024

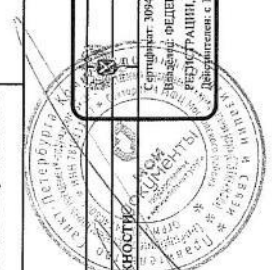
МАРИЯ АНДРЕЕВНА 12.11

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 3048797483A6E160A7437CFAD8A78  
Федеральная служба государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
Депутатский с. 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение	
Лист № 2 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Лист № 2 раздела 2	Всего листов: 3
Всего листов раздела 2: 3	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
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: 3040F974B5CABE1670A35CFAD6FA78  
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Область: Москва, с. 17.05.2022, до: 10.08.2023

УБЕДИТЕЛЬНАЯ ПРОСЬБА  
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ  
САМФИ МОСКОВСКОГО ГОР-НА  
СПБ УЛ. ЗАРНАВСКАЯ Д. 52  
ЛЯТУНОВА 16.07.2023  
МАРИЯ АНДРЕЕВНА 17.12

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: 78-07-0003189-1122			
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 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		

БЕЛУШИЦ СЕЩА ДИСТ  
 ПО ЛОКУ ПОИСКЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ  
 С4 МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА  
 СЛБ УЛ-3 АРШАВСКАЯ С-5  
 ЛЯГУНОВА  
 МАРНА АНДРЕЕВНА 19:42

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 30448797483A8E1E07A37C8A6B6A78  
 Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии  
 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
 Дистанционно с 17.05.2022 по 10.08.2023

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
 МОСКОВСКИЙ РАЙОН  
 МОСКОВСКО-АРШАВСКИЙ РАЙОН  
 АДМИНИСТРАЦИЯ МОСКОВСКО-АРШАВСКОГО РАЙОНА  
 МОСКОВСКО-АРШАВСКИЙ РАЙОН  
 АДМИНИСТРАЦИЯ МОСКОВСКО-АРШАВСКОГО РАЙОНА  
 МОСКОВСКО-АРШАВСКИЙ РАЙОН  
 АДМИНИСТРАЦИЯ МОСКОВСКО-АРШАВСКОГО РАЙОНА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 30448797483A8E1E07A37C8A6B6A78  
 Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии  
 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
 Дистанционно с 17.05.2022 по 10.08.2023

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
 МОСКОВСКИЙ РАЙОН  
 МОСКОВСКО-АРШАВСКИЙ РАЙОН  
 АДМИНИСТРАЦИЯ МОСКОВСКО-АРШАВСКОГО РАЙОНА  
 МОСКОВСКО-АРШАВСКИЙ РАЙОН  
 АДМИНИСТРАЦИЯ МОСКОВСКО-АРШАВСКОГО РАЙОНА  
 МОСКОВСКО-АРШАВСКИЙ РАЙОН  
 АДМИНИСТРАЦИЯ МОСКОВСКО-АРШАВСКОГО РАЙОНА

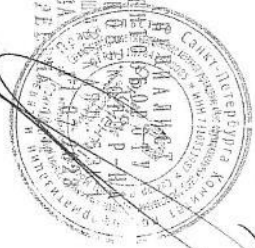


Раздел 5 Лист 5

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

<b>Помещение</b>	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов выписки: 5
Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
<b>Помещение</b>	
Кadaстровый номер: 78-07/0003189/1122	Номер этажа (этажей): 8
Масштаб 1:200	
<p>В С Е Д У Ш И Е</p> <p>П О Д П И С А Н</p> <p>полное наименование должности</p> <p>С 4 МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА</p> <p>С Н Ъ У Л . В А Р Ш А В С К А Я Д 3 К</p> <p>Л Я Н У Н О В А</p> <p>11.07.2023</p> <p>МАРИЯ АЛЕКСАНДРОВНА</p>	
<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</p> <p>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>С И Д О Р О В А С А С Е И Г У Л А З И Т С К А Я 178</p> <p>Вид подписи: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
инициалы, фамилия	

ВЕДУЩИЙ  
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ  
САМОНОВА ВАРВАРА  
СВЕТЛАВНА  
ИЗМЕРИТЕЛЬ  
МАШИН АДДРЕС



*[Handwritten signature]*  
В измерительном документе  
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:

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:	78:07-0003189:899		
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"		
полное наименование органа регистрации прав		инициалы, фамилия	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
полное наименование органа регистрации прав  
С.П.Е.У.В.А.Ш.В.С.К.А.О.Б.Е.Д.А.  
Д. 63 К. Т. 0005-200  
ЛОБАНОВА  
15.08

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
29.05.2023г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый 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

ИО ДОКУМЕНТАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКОЕ

С 4 МФЦ МОУБС/ЕКАТЕРИНАБУРГ/КАДАСТР

СПБ УЛ. ВАШИНГТОНСКАЯ, 15

Д. 63 К. 1

ЛОБАНОВА

15.08

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 30949794БСАМЕ197А12Т3А0Б6А78

С 4 МФЦ МОУБС/ЕКАТЕРИНАБУРГ/КАДАСТР

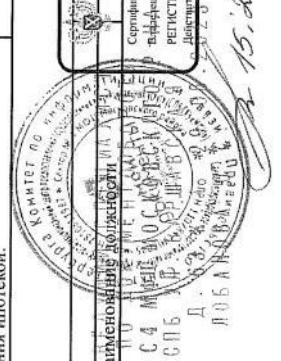
РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ

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	Всего разделов: 3
29.05.2023г.	78:07:0003189:899
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
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: \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 3 раздела 2	Всего разделов: 3
29.05.2023г.	Всего листов выписки: 5
Катастровый номер: 78:07:0003189:899	
сведения о депозитари, 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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сиреневат: 8948794654МЕГРЕЛАЗИСТРАДБАТХ  
Возле: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

15.08.24

ЛОБАНОВА

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)

<b>Помещение</b>	
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: <b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b></p> <p>С 4 ИФЦ <b>СЕРВИС ЦЕНТР</b></p> <p>С П Б У Л. <b>ВЕДЕНИЕ РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ</b></p> <p>Д. 63 <b>СЕРВИС ЦЕНТР</b></p> <p>ЛОБАНОВ <b>18.07</b></p> <p>инициалы, фамилия</p>	

В настоящем документе прощито  
*3 листа* листы *1-3* Спецификалист  
по договору купли-продажи  
С 4 МОИ МОСКОВСКОГО Р-НА  
СПБЗЛ ВАРШАВСКАЯ  
Д 03 01 0005.2023  
Л 05-НОВМЕЛЫ  
документы





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	Всего разделов: 3
29.05.2023г.	Всего листов выписки: 5
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:	Мельников Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ  
САМООБЩЕСТВА  
САМОЩ. МОСКОВСКОГО РАЙОНА  
ПОЛНОМОЩИЮ НАИМЕНОВАНИЕ ДИРЕКТОРА  
Д. 63 К. 1 29.05.2023  
ЛОБАНОВА О.С.

полное наименование органа регистрации прав  
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 листов выписки: 5	
29.05.2023г.	
Кадастровый номер:	78:07:0003189:990

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паявого 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

Электронная подпись: 3981978365468242874067428

Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

С/Подпись: с 17.05.2022 по 10.08.2023

СПЕЦИАЛЬНЫЙ АГЕНТ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ

ПОДПИСЬ ИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

Д. 63 К. 1

АЮБАНОВА О. С.

инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 3: 3
Всего листов выписки: 5	
Катастровый 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, № 3414-2, 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

Идентификатор: 3094797483A6E670A3787A3876A8F4A8  
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование (для физических лиц - ФИО, для юридических лиц - наименование)  
СПБ УИ  
Д.У. ЗПИФН "НЕВА ХАУС"  
ЛОБАНОВА

15.02

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 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 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 УА \_\_\_\_\_

Д. 63 \_\_\_\_\_

ЛОБАНОВА \_\_\_\_\_

15:30

КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ИМУЩЕСТВЕННОМУ КАДАСТРУ И КАРТОГРАФИИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Идентификатор: 3094879746САМЕЛРОЗАУСТДБЕА78

Издатель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

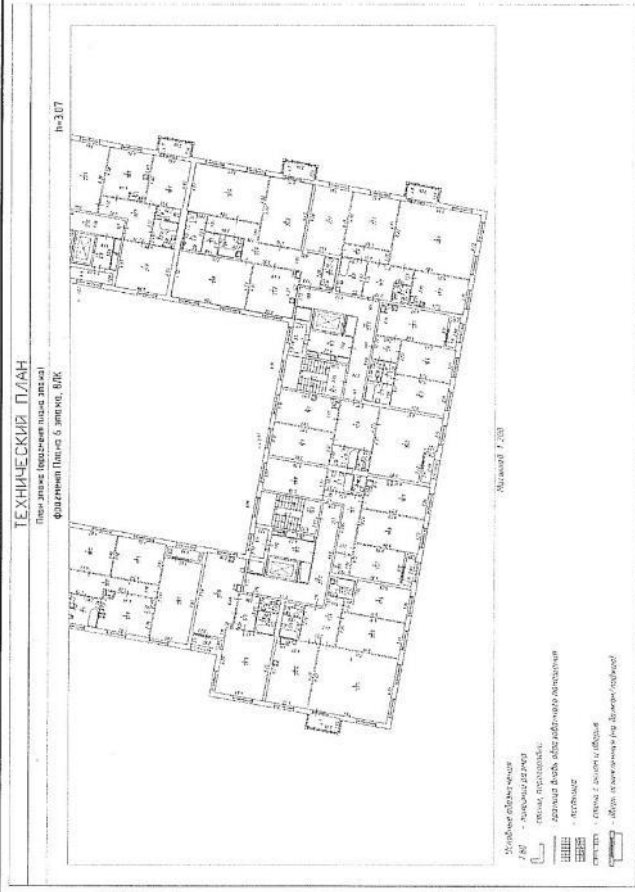
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия \_\_\_\_\_

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
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: 78:07:0003189:990			
Номер этажа (этажей): 6			



Масштаб 1:200

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности лица, подписавшего документ

С.А. ШУРД. И.В. ВАСИЛЬЕВА

Д. 63 К. ЛОБАНОВА

15.30

инициалы, фамилия

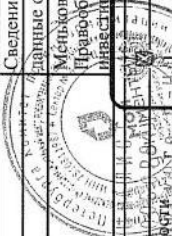
В настоящем документе прошито  
31/12/2023 лист 06  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ  
Д.У. ЗАКОНМЕНЬ  
ЛОБКОФА 2023

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:

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:	78:07-0003189:1032		
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 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:	Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"		
полное наименование органа регистрации прав	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
 СПБ, УЛ. ВАРШАВСКАЯ, Д. 63 К. 1 ЛОБАНОВА О.С. 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 листов выписки: 5	
29.05.2023г.	
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 78:07:0003189:1032-78/01/11/2023-1 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:	78:07-0003189:1032-78/01/11/2023-2
		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 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
СПб МФЦ МОСМ-ЭВЕНТУРА	Содержит: Электронный документ	
СПб Ул. Баррикадная, 48 (СПб)	Создан: 30.08.2024 15:33	
Д. 63 К. 1	Федеральный центральный архив документов государственной регистрации, кадастра и картографии	
ЛОБАНОВА О.А.	Создан: 17.05.2022 по 10.08.2023	



Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3
Всего листов выписки: 5	
29.05.2023г.	78:07-0003189:1032
Кадастровый номер:	78:07-0003189:1032
	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: ДОКТОРСКИЙ ЦЕНТР МЕДИЦИНСКИХ ИССЛЕДОВАНИЙ И ПРАКТИКИ  
С 4 МФЦ СЕВЕРНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА  
СПБ УЛ. АРШТИНСКОГО Д. 63  
ЛОБАНОВА  
15.33

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
30487945СМЕ1674257СДБЕАЖ  
Владелец: 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 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 должности: **ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ  
 Сертификат: 308E7974F65A6E1F07A425FAD8E478  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И СЪЕМОЧНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОЦЕНОЧНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ  
 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

15.03

ЛОБАНОВА

инициалы, фамилия

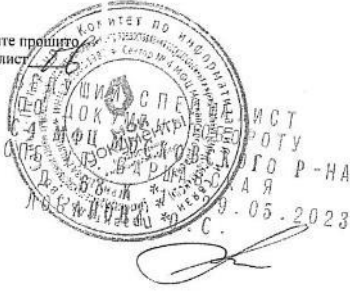
Раздел 5 Лист 5

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 листов раздела 5: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1032	
Номер этажа (этажей): 1	
Масштаб 1:200	
<p>ВЕДУЩИЙ                  ПОЛНОЕ ИМЯ И ОТЧЕЧЬЕ                  С.А. М. Ц. М. П. С. В. С. С. П. О.                  С. П. Б. У. Л.                  Д. 63                  ЛОБАНОВ</p>	
<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                  ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                  Электронный идентификатор: 3004B7974B3CA5E610A747CF6AD6F6A78                  Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии                  ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ                  РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                  Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии                  с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
инициалы, фамилия	

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 1: 1	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 специального 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 должника		
ЛОБАНОВА		
ДОЛЖНИК		
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
С 4 МФЦ МВСЧ ВЕРХНЕВАЛДСКОГО РАЙОНА		
СПБ УЛ. В. ПУШКИНА, 40		
Д. 63 К. 4		
15.08		
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 листов выписки: 5
29.05.2023г.		
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	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
СПб УЛ. ВАН ДАЙКА 63 К	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ЛОБАНОВА	№ сертификата: ЭЭВ78У74ВСМЕИ6П4ЗГСАД6А78	
	Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И БАРТРАФИИ	
	Действительна с 17.05.2022 по 10.08.2023	

15.08.2024

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего разделов: 3
29.05.2023г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	78:07-0003189:1198
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018	<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>
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:	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности: **ПОСАН**  
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 309497974634МЕГРЕЛАНТРАДЕКАУХ  
 Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии  
 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
 Санкт-Петербург, ул. Д. Обуховская, № 28  
 Контактный телефон: с 17.05.2022 по 10.08.2023  
 15.05

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.	78.07:0003189:1198
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;	данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
Сведения о возращении 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 объекта недвижимости

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: ЭМКНУР7803САМЕ7074АКСГА0467428

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

15.25

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 листов выписки: 5	Всего разделов: 3
29.05.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1198	
Номер этажа (этажей): 3	
<p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН Буд. объект возведения (план этажа) Формат листа 3 эль-с, 2/К, 3/К № 3.02/3109 Масштаб: 1:200</p>	
Масштаб 1:200	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Субъект: 78070416345619704235406478 Инициал: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	

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 МОЩ. МОСКОВСКОГО РАЙОНА  
полное наименование органа регистрации прав

С 4 МОЩ. МОСКОВСКОГО РАЙОНА  
полное наименование органа регистрации прав

Д. 63 К. 1 09.03.2024  
ЛОБАНОВА О. А.

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:	78:07:0003189:1230		

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 78:07:0003189:1230-78/011/2023-1 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 ОБЕСПЕЧЕНИЮ  
С.А.М.Ф.И.М.О.С.С.В.А.К.У.Л.Е.В.А.  
полное наименование должности: ведущий специалист по документальному обеспечению

Д.Б.З.К.11  
ЛОБАНОВА О.С.

15.03

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
309479715САМЕЛЮГАЛСРДБЕА78  
Федеральная служба государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
С.Петербургский отдел, с 17.03.2022 по 10.08.2023

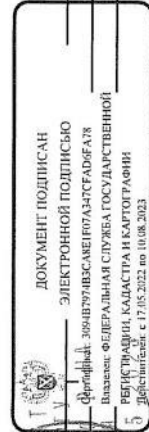
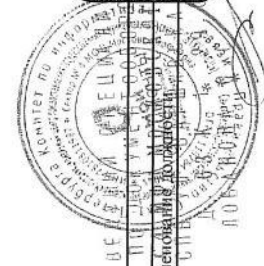
	инициалы, фамилия
--	-------------------

Лист 3

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
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	
<p>ВЕРХНИЙ РАЙОН ГОРОДА МОСКВЫ</p> <p>УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЗАДАЧИ</p> <p>КАДАСТРОВАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЗАДАЧИ</p> <p>КАДАСТРОВАЯ СЛУЖБА КАДАСТРА И САРТОГРАФИИ</p> <p>17.02.2022 № 10/08.2023</p> <p>ДОБАТОВА О.В.</p> <p>15.03</p>			

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 складной или электронной складной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	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 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



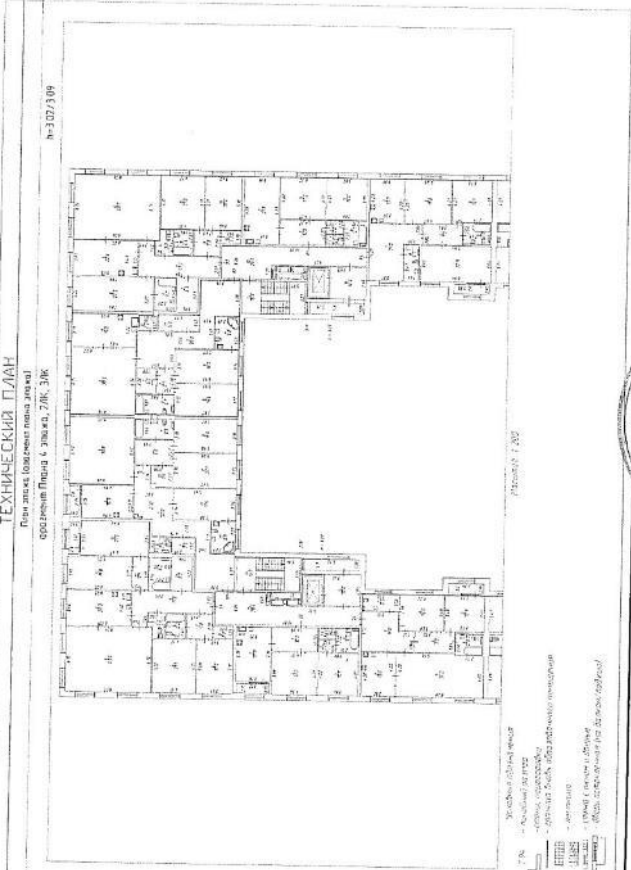
Инициалы, фамилия

15.08

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 листов выписки: 5	Всего разделов: 3
29.05.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1230	
Номер этажа (этажей): 4	

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН**  
План этажа (каждого плана этажа)  
городской Плана 4 этажа, ЗИЖ, ЗИЖ №307/3/09



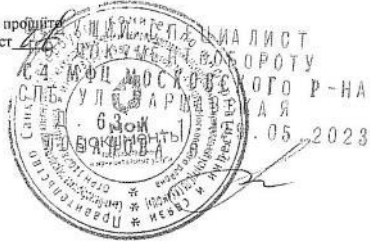
Масштаб 1:200

ВЕДУЩАЯ  
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ  
полное наименование ДОКТОР ФИЛИАЛ  
СПБ УЛ. ВАШИНГТОНСКАЯ  
Д. 63 К. 1  
ЛОБАНОВА О.А.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
ЛОБАНОВА О.А.  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
СФЕРЫ НЕДВИЖИМОСТИ  
17.05.2022 № 10/08.2022

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

В настоящем документе пропущены  
листья 46





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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

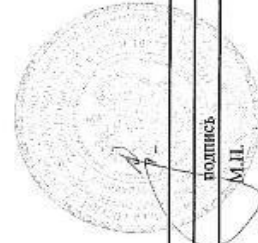
Раздел 1 Лист 1		
Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
04.05.2022г.		
Кадастровый номер: 78:07:0003189:606		

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 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
	И.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: Лагутина Анастасия Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", 7825489723			



К.У.Р.К.О.С. № 03	инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ М.П.

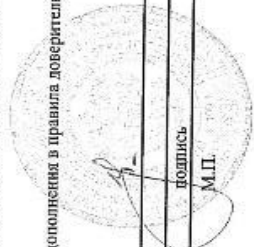
Раздел 2 Лист 3

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
Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.	
Кадастровый номер: 78-07:0003189-606	

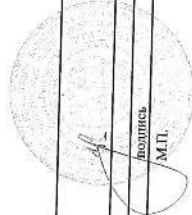
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78-07:0003189-606-78/011/2022-1 04.05.2022 15:40:48
4	Сведения об осуществлении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



Лист 4

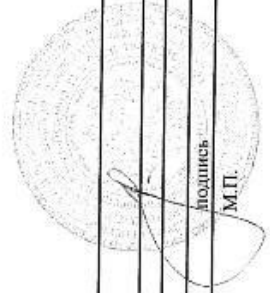
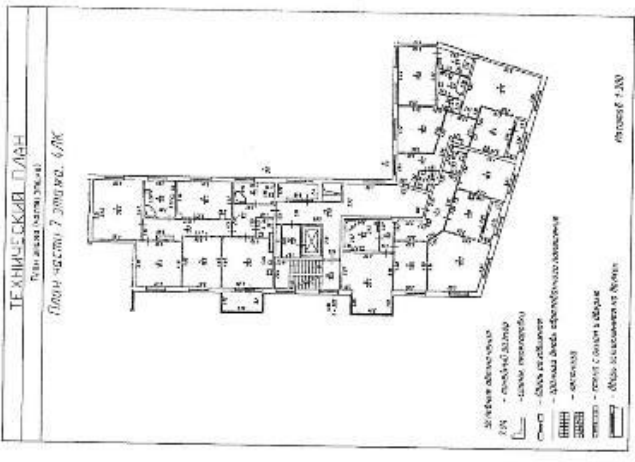
Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
04.05.2024г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 78:07:0003189:606	
<p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без обеспечения в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управлении залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>6 Заявленные в судебном порядке права требования;</p> <p>7 Сведения о вознаграждении 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 Правотрагичность и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявителем о приостановлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости;</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 №7, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 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>отсутствуют</p>
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 помещений, машино-места на этаже (плана этажа)

Помещение	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего листов выписки: 5	Всего разделов: 3
04.05.2022г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189/606	
№ номер этажа (этажей): 7	
Вид объекта недвижимости	
Помещение	
Всего листов выписки: 5	
Всего разделов: 3	
№ номер этажа (этажей): 7	
Помещение	
Вид объекта недвижимости	
Полное наименование должности	
Подпись	
М.П.	
Инициалы, фамилия	



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

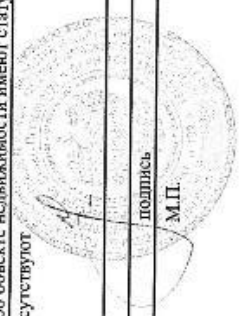
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

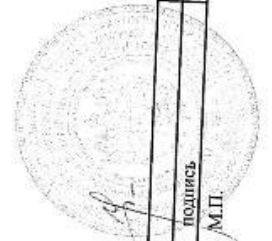
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1	
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
04.05.2023г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 78:07:0003189:633	
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1, квартира 130
Площадь, м <sup>2</sup> :	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	Калицкий Е.
	М.П.	инициалы, фамилия



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



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

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

Раздел 2 Лист 3

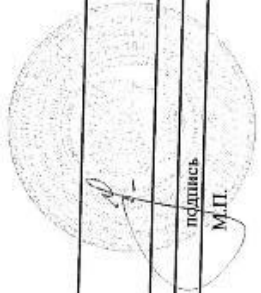
Помещение	
Лист № 1 раздела 2	Вид объекта недвижимости
04.05.2022г.	Всего листов раздела 2: 2
Кадастровый номер: 78:07:0003189:633	Всего листов выписки: 5

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельца 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 сделок, 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
		Куликов С.В.
		М.П.



Помещение		Лист 4	
Лист № 2 раздела 2	вид объекта недвижимости	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.		Всего разделов: 3	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:633			
	<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>	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:	данные отсутствуют	
7	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
7	Заявленные в судебном порядке права и 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	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	



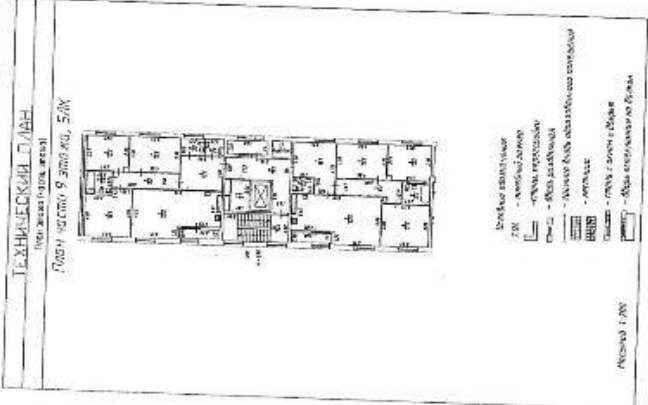
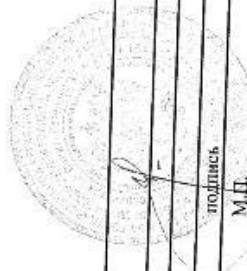
Иванов С.А.  
инициалы, фамилия

подпись  
М.П.

полное наименование должности

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: 78:07:0003189/633	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
Номер этажа (этажей): 9	
	
Масштаб 1:200	
	
ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ	
ПОДПИСЬ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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

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

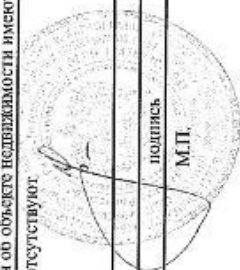
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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

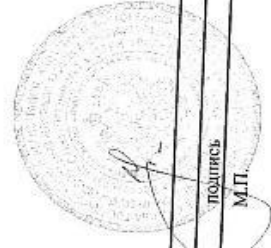
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1, квартира 173
Площадь, м <sup>2</sup> :	121.6
Назначение:	Жилое
Наименование:	квартира 173
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	32763123.8
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003189:597
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

полное наименование должности	
подпись	инициалы, фамилия



Лист 2

Помещение		Лист № 2	
Лист № 2 раздела 1	вид объекта недвижимости	Лист № 2 раздела 1: 2	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.		Всего разделов: 3	
Кадастровый номер:	78:07:0003189-680		
Получатель выписки:	Лявугица 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	КУРЯКОВ С.Д.
	М.П.	инициалы, фамилия

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

Раздел 2 Лист 3

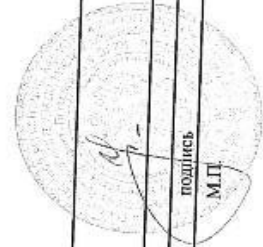
Лист № 1 раздела 2		Помещение	
Всего листов раздела 2: 2		Всего листов выписки: 5	
04.05.2022г.		78:07:0003189-680	
Кадастровый номер:			

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

полное наименование должности: \_\_\_\_\_  
подпись: \_\_\_\_\_  
М.П. \_\_\_\_\_  
инициалы, фамилия: КАРАМОВ С.В.

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
04.05.2022г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 78:07:0003189:680	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления №7, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021 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 выражении в отписки 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 Правовремения 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:	Куликов А.В.
подпись:	инициалы, фамилия
М.П.:	

Раздел 5 Лист 5

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

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

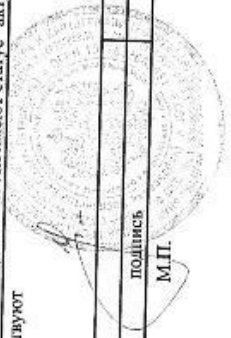
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу  
по всем полномочиям органа регистрации прав

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	Вид объекта недвижимости
04-05.2022г.	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов раздела: 3
Кадастровый номер:	78:07:0003189:682	
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189	
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2021	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ 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 отпущении 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	

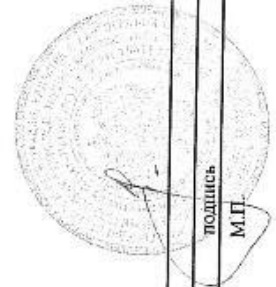
полное наименование должности	подпись	Кутиков С.В. инициалы, фамилия
	М.П.	





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
78:07:0003189:682	
Получатель выписки:	
Лаурина Анастасия Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", 7825489723	



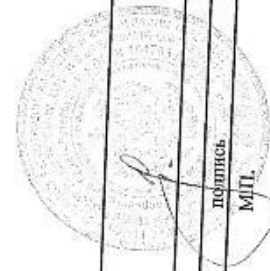
	подпись	
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

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

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

Лист 4

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



полное наименование должности: Куратор Л.В.  
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 (плане этажа)

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189.682	
Номер этажа (этажей): 2	
Масштаб 1:200	
Подпись	Инициалы, фамилия
М.П.	
Полное наименование должности	

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

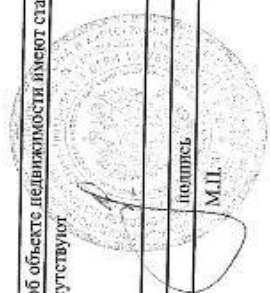
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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

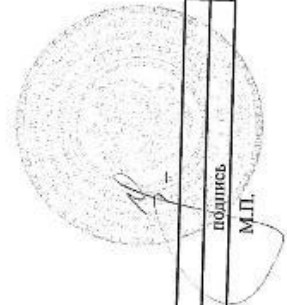
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутреннее муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципального округа Петровский, Петровский 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 жилью помещений внемного 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	инициалы, фамилия
		Курилов С.А.

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 ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым первым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", 7825489723	



	подпись	М.П.
полное наименование должности	Колесов С.В.	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	
Лист № 1 раздела 2	Вид объекта недвижимости
04.05.2022г.	Всего листов раздела 2: 2
Кадастровый номер: 78:07:0003189:688	Всего листов выписки: 5

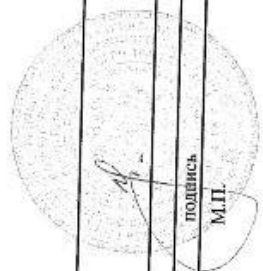
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:688-78/011/2022-1 04.05.2022 15:26:42
4	Сведения об осуществлении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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 4

Помещение	
Лист № 2 раздела 2	Лист № 3 раздела 3
Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.	78.07.0003189:688
Катастровый номер:	
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 №7, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021	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 Занесенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10 Правовитязания и сведения о наличии 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.А.С. С.А.С. С.А.С.  
 подпись: С.А.С. С.А.С. С.А.С.  
 М.П. С.А.С. С.А.С. С.А.С.  
 инициалы, фамилия

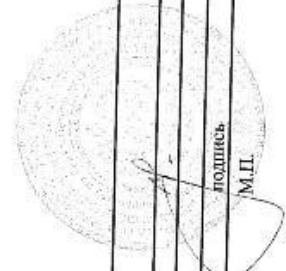




Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Раздел 5 Лист 5

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



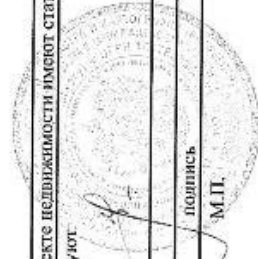
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу  
полное наименование: орган регистрации прав

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

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

Раздел 1 Лист 1	
Помещение	
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости
04.05.2022г.	Всего листов раздела 1: 2
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 5
78:07:0003189:721	

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



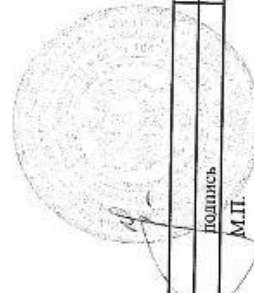
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

К.У.И.В.О.В.С.Д.

М.П.

Лист 2

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



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ
М.П.	М.П.
КАРЯКОВ С.В.	КАРЯКОВ С.В.
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 2 Лист 3  
Раздел 2 Лист 3  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

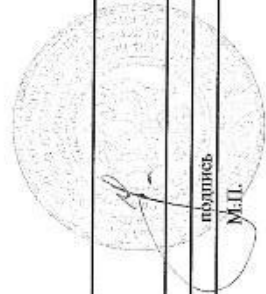
Помещению	
Лист № 1 раздела 2	Вид объекта недвижимости
04.05.2022г.	Всего листов раздела 2: 2
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 5
	Всего разделов: 3
	78:07:0003189:721

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
		С.В. ШУВАЛОВ С.В.
	М.П.	

Лист 4

Помещение		Лист 4	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Катастровый номер: 78:07:0003189:721			
<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>6. Заключенные в судебном порядке права требования;</p> <p>7. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права;</p> <p>8. Сведения о наличии репрессии 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. Правоприращающие и сведения о пачении поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;</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 №7, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021</p>		
	данные отсутствуют		
	данные отсутствуют		
	данные отсутствуют		
	данные отсутствуют		
данные отсутствуют			
данные отсутствуют			
данные отсутствуют			
отсутствуют			
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	



Раздел 5 Лист 5

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

Помещение	
Лист № 1 раздела 5	Вид объекта недвижимости
04-05.2022г.	Всего листов раздела 5: 1
Кадастровый номер: 78:07:0003189:721	Всего разделов: 3
Помещение	
Всего листов выписки: 5	
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 прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

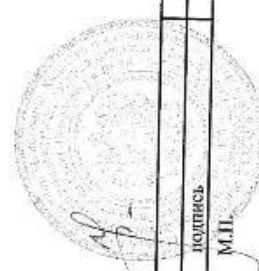
Раздел 1 Лист 1		
Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 3
04.05.2022г.		
Кадастровый номер: 78:07:0003189:819		

Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципального округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1, квартира 70
Площадь, м2:	154,2
Назначение:	Жилое
Наименование:	квартира 70
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 5
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.	40745807,75
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003189:597
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесенной жилой помещению к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям частного 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	инициалы, фамилия
		Куликов С.Б.
		М.П.

Лист 2

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

	Подпись М.П.
полное наименование должности	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

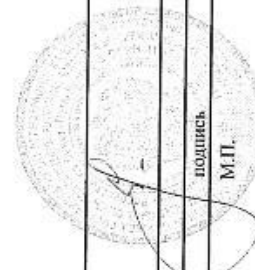
Помещение	
Лист № 1 раздела 2	Вид объекта недвижимости
04.05.2022г.	Всего листов раздела 2: 2
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 5
	78:07:0003189:819

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

полное наименование Должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 5	
04.05.2022г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189-819	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления №7, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
6	Залыженные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возращении в отиошении 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	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 листов выписки: 5
Помещение	
Всего разделов: 3	
Номер этажа (этажей): 5	
Подпись _____ М.П. _____	
Полное наименование должности _____ 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. № \_\_\_\_

От 26 августа 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 Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1;
- в количестве 7 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1.

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

№ п/п	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	285	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	78:07:0003189:633	130	9	111,9	Вид на город
24	78:07:0003189:680	173	2	121,6	Вид на город
25	78:07:0003189:682	175	2	87,4	Вид на город
26	78:07:0003189:688	180	3	121,1	Вид на реку
27	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 базовой квартиры в рамках сравнительного подхода

### Аналог №1

<https://spb.cian.ru/sale/flat/304985367/>

Онлайн-сделка

## Продается 2-комн. квартира, 62,4 м<sup>2</sup> в ЖК «The One (Зе Ван)»

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 26к2 [На карте](#)  
 📍 Крестовский остров 🚶 21 мин. 🚗 Василеостровская 🚶 6 мин. 🚗 Зенит 🚶 8 мин.

🔍 Сравнить 🗨️ 📄 📷 📞 📧 🚩 Пожаловаться

18 700 000 ₽ ↑

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 18 139 000 ➔

**Выгодная ипотека**

Ипотека ➔

Цена за метр \_\_\_\_\_ 299 679 ₽/м<sup>2</sup>  
 Условия сделки \_\_\_\_\_ свободная продажа  
 Ипотека \_\_\_\_\_ возможна

**+7 981 720-31-69**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

🔔 Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Принцип

https://spb.cian.ru/sale/flat/304985367/

📺 Видео 📷 17 фото

История цены

23 июл 2024	18 700 000 ₽	+ 100 000 ₽
23 июл 2024	18 800 000 ₽	

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

Ипотека ➔

Цена за метр \_\_\_\_\_ 299 679 ₽/м<sup>2</sup>  
 Условия сделки \_\_\_\_\_ свободная продажа  
 Ипотека \_\_\_\_\_ возможна

**+7 981 720-31-69**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

🔔 Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Принцип

Общая площадь: 62,4 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 40 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 13,2 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 1 из 10 | Год постройки: 2022

Самое выгодное предложение этом комплексе!!! Собственность! предварительно тут записаться на время!  
 Клубный дом премиум-класса на Петровском острове.  
 Предлагаем вашему вниманию квартиру в престижном ЖК "The One", который находится на Петровском острове. Дом расположен на первой береговой линии, пешеходная набережная раскинулась по всему периметру комплекса.  
 Квартира без ремонта.  
 О доме:  
 Клубный дом The One премиум-класса.  
 \* Внутри The One просторный тихий двор, недоступный для автомобилей и посторонних, с ландшафтным дизайном, зоной отдыха и современной игровой площадкой.  
 \* Вход на территорию The One осуществляется через центральную входную группу с ресепшн, круглосуточная охрана и консьерж-служба. Территория огорожена по периметру, доступ осуществляется по индивидуальному ключу. Видеонаблюдение организовано на всей территории жилого комплекса, при входе в парадную установлен видеодомофон.  
 \* Вокруг комплекса расположена прогулочная дорожка с видом на воду, а также терраса-соларий с калиткой для выхода на благоустроенную набережную.  
 Ближнее время формы дома подчеркнуты художественной подсветкой фасада.

The screenshot shows a real estate listing for a 2-room apartment (2-комн. квартира, 62.4 м²) on the website cian.ru. The listing includes a detailed description, a price of 18,700,000 RUB, and contact information for the seller. The page is viewed in a browser window with a Windows taskbar at the bottom.

**Описание:**

- ландшафтным дизайном, зоной отдыха и современной игровой площадкой.
- \* Вход на территорию The One осуществляется через центральную входную группу с ресепшн, круглосуточная охрана и консьерж-служба. Территория огорожена по периметру, доступ осуществляется по индивидуальному ключу. Видеонаблюдение организовано на всей территории жилого комплекса, при входе в парадную установлен видеодомофон.
- \* Вокруг комплекса расположена прогулочная дорожка с видом на воду, а также терраса-солярий с калиткой для выхода на благоустроенную набережную.
- \* В вечернее время формы дома подчеркнуты художественной подсветкой фасада.
- \* Для автомобилей предусмотрен отапливаемый паркинг под всей территорией комплекса.

**О локации:**

- \* The One находится в сердце Петровского острова, на берегу Малой Невы, в наиболее уединенной части исторического Петроградского района. Окружение составляют исключительно объекты высокого класса, что создает атмосферу элитарности и благополучия.
- \* В шаговой доступности парк Ветеранов сцены и уютный Петровский парк с красивым прудом.
- \* Близость к Западной гостевой гавани для парковки яхт.
- \* Выезд на мост Бетанкура и удобно расположенный съезд ЭСД позволяют быстро добираться в любую точку Петербурга.

Один взрослый собственник, в СПб, личное присутствие на сделке, быстрый выход на сделку. Не упустите уникальную возможность стать владельцем роскошной квартиры в клубном доме премиум-класса на Петровском острове!

**Цена:** 18 700 000 ₽

**Выгодная ипотека:**

Цена за метр: 299 679 ₽/м²  
Условия сделки: свободная продажа  
Ипотека: возможна

**Контакты:** +7 981 720-31-69

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

**Написать**

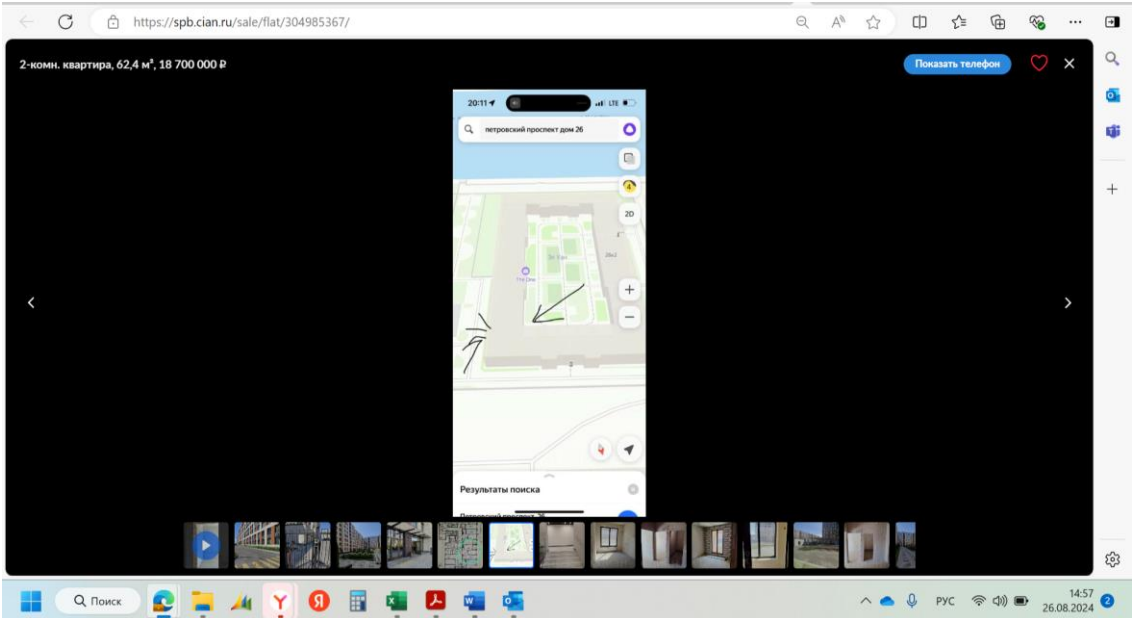
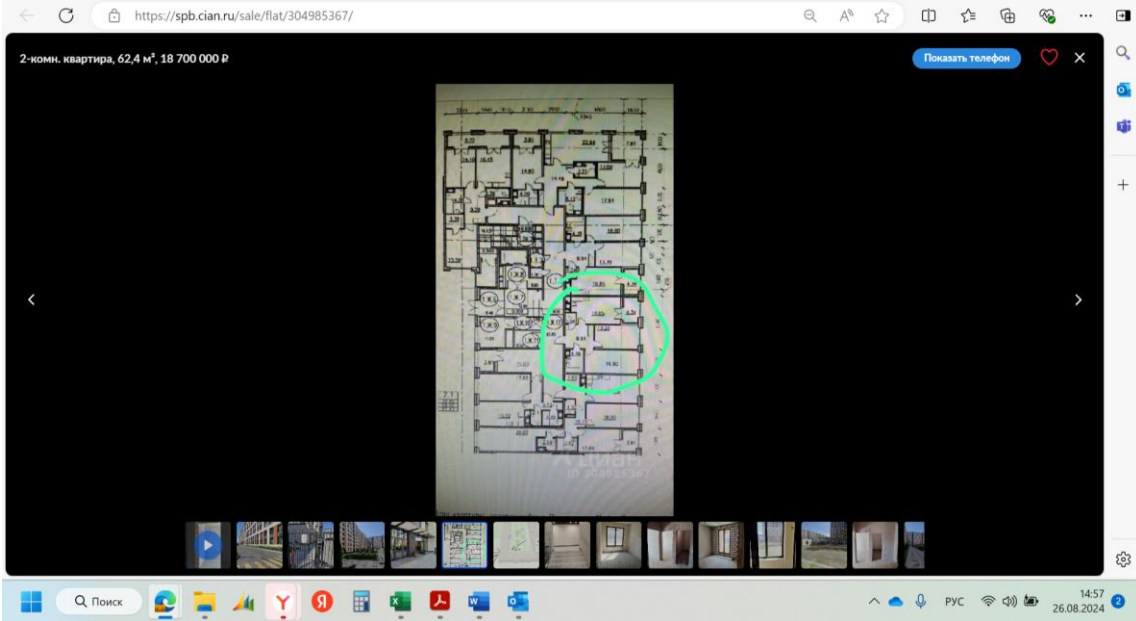
Быстро отвечает на сообщения

**О квартире**

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2022
Общая площадь	62,4	Строительная серия	Индивидуальный проект
Жилая площадь	40	Количество лифтов	1 пассажирский
Площадь кухни	13,2	Тип дома	Монолитный
Высота потолков	3 м	Тип перекрытий	Железобетонные
Санузел	2 раздельных	Подъезды	12
Балкон/лоджия	1 лоджия	Отопление	Центральное
Вид из окон	На улицу	Аварийность	Нет
Ремонт	Без ремонта		

**О доме** [Подписаться на дом](#)





**Аналог №2**

<https://onreal.ru/sankt-peterburg/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/75729592>

**2-КОМНАТНАЯ КВАРТИРА, 68 М2, ЭТАЖ 7 / 9, НА ПРОДАЖУ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ, ЛОДЕЙНОПОЛЬСКАЯ УЛИЦА, 7**

Санкт-Петербург, Петроградский район, муниципальный округ Чкаловское, метро Петроградская, метро Чкаловская, метро Горьковская, Лодейнопольская улица, 7

ОПИСАНИЕ | НА КАРТЕ | ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ | СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ | ПОЖАЛОВАТЬСЯ | В ИЗБРАННОЕ

**ЦЕНА**  
**28 115 096 ₪**  
413 500 ₪/м<sup>2</sup>  
Рассчитать ипотеку

**Аквидон**

Сервис по ремонту квартир и домов на Домклик

**ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

+7 (930) 078-11-77 | НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

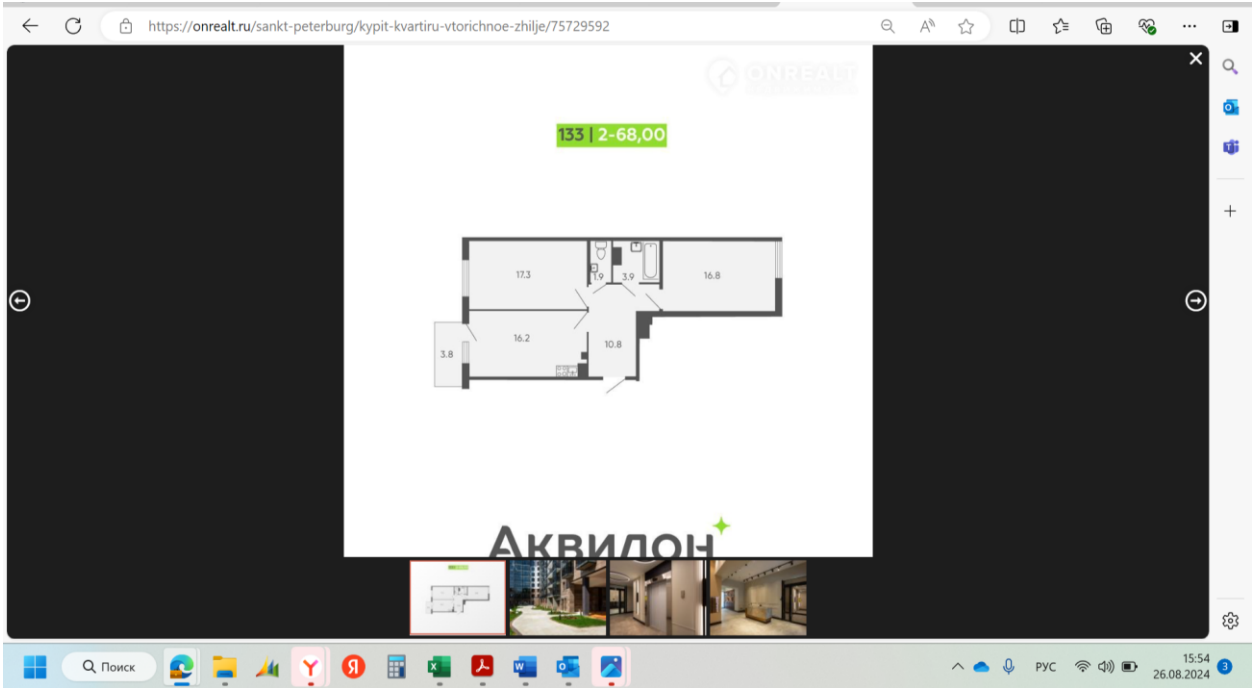
Не совершайте предоплату до просмотра объекта недвижимости и проверки правоустанавливающих документов.

Название ЖК	ЖК Тесоро
Тип жилья	вторичка
Количество комнат	2
Общая площадь	68 м <sup>2</sup>
Жилая площадь	34.1 м <sup>2</sup>
Площадь кухни	16.2 м <sup>2</sup>
Этаж / Этажность	7 / 9
Ремонт	требует ремонта
Санузел	1 раздельный
Балкон, лоджия	1 балкон
Лифт	1 пассажирский
Год постройки	2023
Условия покупки	ипотека

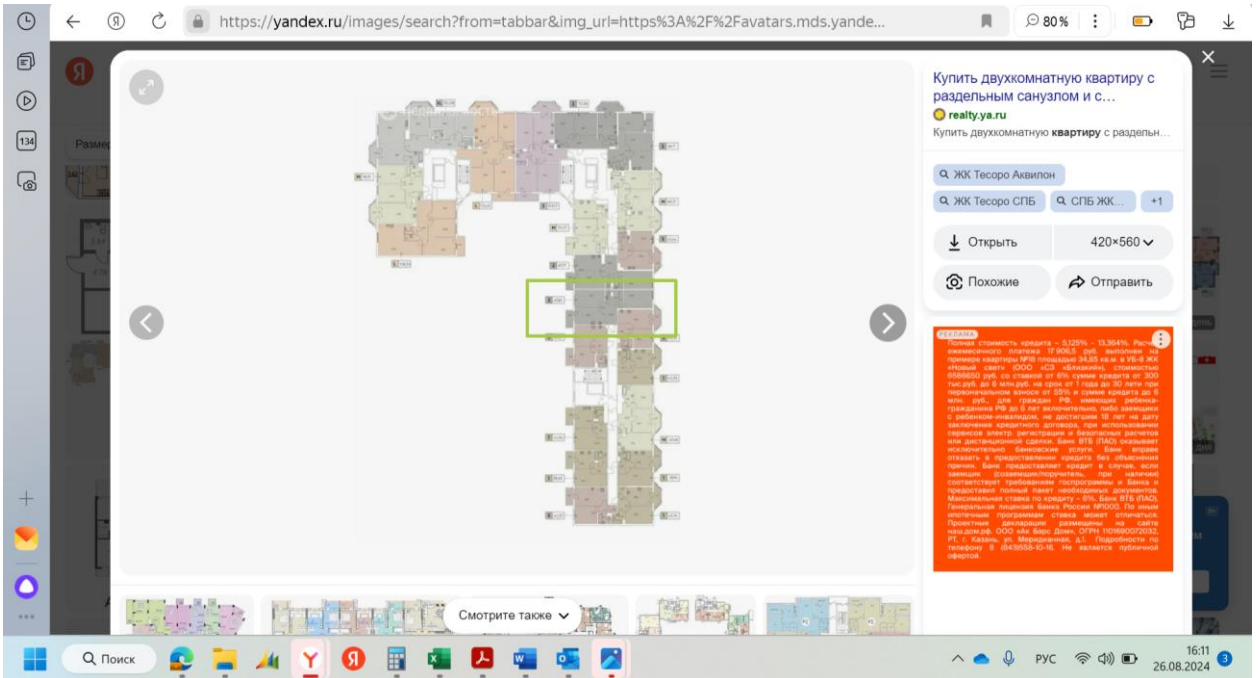
**ОПИСАНИЕ**

Продается квартира в авторском доме Tesoro by Akvilon, который расположен в тихой части Петроградки на пересечении улиц Лодейнопольской и Петрозаводской, вдали от шумных проспектов, в двух шагах от набережной Малой Невки и в пешей доступности до станции метро «Чкаловская».

**ОБЪЕКТ НА КАРТЕ**



[https://yandex.ru/images/search?from=tabbar&img\\_url=https%3A%2F%2Favatars.mds.yandex.net%2Fget-verba%2F3587101%2F2a0000017da4af62a285c1663b4c4f4f54ba%2Frealty\\_app\\_large&lr=43&pos=19&pt=simage&text=%D0%96%D0%9A%20Tesoro%20%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B8%20%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%80%20%D0%BD%D0%B0%20%D1%8D%D1%82%D0%B0%D0%B6%D0%B5](https://yandex.ru/images/search?from=tabbar&img_url=https%3A%2F%2Favatars.mds.yandex.net%2Fget-verba%2F3587101%2F2a0000017da4af62a285c1663b4c4f4f54ba%2Frealty_app_large&lr=43&pos=19&pt=simage&text=%D0%96%D0%9A%20Tesoro%20%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B8%20%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%80%20%D0%BD%D0%B0%20%D1%8D%D1%82%D0%B0%D0%B6%D0%B5)



### Аналог №3

<https://spb.cian.ru/sale/flat/298994639/>

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Санкт-Петербурге > Петроградский > Петровский > метро Спортивная > Петровский проспект

Обновлено: 22 авг, 01:00 ● 5 580 просмотров, 8 за сегодня

Только на Циан    Онлайн-сделка

## Продается 2-комн. квартира, 69,16 м<sup>2</sup> в ЖК «Нева Хаус (Нева Хаус)»

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 11к3 [На карте](#)

Спортивная 5 мин. Чкаловская 5 мин. Крестовский остров 5 мин.

Сравнить             Пожаловаться

**21 000 000 Р**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[>](#)

**Выгодная ипотека**

[Ипотека](#) [>](#)

Цена за метр

Ипотека

**+7 981 795-95-70**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Недвижимость В питере**  
[Документы проверены](#)

[Планировка](#)    [Фото](#)

Общая площадь  
**69,16 м<sup>2</sup>**

Жилая площадь  
**33,1 м<sup>2</sup>**

Площадь кухни  
**20,1 м<sup>2</sup>**

Этаж  
**7 из 11**

Год постройки  
**2022**

**21 000 000 Р**

**История цены**

20 июн 2024	21 000 000 Р	<span style="color: green;">- 1 000 000 Р</span>
9 июн 2024	22 000 000 Р	<span style="color: red;">+ 3 100 000 Р</span>
6 мая 2024	18 900 000 Р	<span style="color: green;">- 400 000 Р</span>
24 апр 2024	19 300 000 Р	<span style="color: green;">- 2 600 000 Р</span>
2 мар 2024	21 900 000 Р	<span style="color: green;">- 100 000 Р</span>
28 фев 2024	22 000 000 Р	<span style="color: green;">- 2 000 000 Р</span>
27 фев 2024	24 000 000 Р	

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

Условия сделки

Ипотека

**+7 981 795-95-70**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Недвижимость В питере**  
[Документы проверены](#)

Продается 3 евро просторная квартира в ЖК Neva Haus

Элитный жилой комплекс Neva Haus возводится в уникальном месте Петербурга: центр города, исторический Петроградский район, уединенный и тихий Петровский остров.

**Местоположение**

Neva Haus располагается на Петровском пр. 9, в новой элитной локации Петербурга. Он возводится на берегу реки Малая Невка, напротив Крестовского острова. Близость центра города и Васильевского острова позволяет легко и быстро добираться в деловые районы города, а зеленые парки Крестовского станут идеальным местом для прогулок и отдыха.

**Архитектура**

Архитектурное решение Neva Haus построено на сочетании классики и современных решений. Фасады домов облицованы кирпичом, что отражает преемственность стиля Петровского острова, но при этом ни один узор в декоре не повторяется. В каждом корпусе представлены квартиры уникальных планировок с большими окнами и высокими потолками. Есть эксклюзивные решения квартир с террасами, с которых открываются восхитительные виды на воду и парки. Безопасность обеспечивается круглосуточной охраной, осуществляется контроль доступа на территорию. Для

https://spb.cian.ru/sale/flat/298994639/

Фотографии (3) **Описание** Расположение Ипотека Похожие объявления 2-комн. квартира, 69,16 м²

Neva Haus располагается на Петровском пр. 9, в новой элитной локации Петербурга. Он возводится на берегу реки Малая Невка, напротив Крестовского острова. Близость центра города и Васильевского острова позволяет легко и быстро добираться в деловые районы города, а зеленые парки Крестовского станут идеальным местом для прогулок и отдыха.

Архитектура

Архитектурное решение Neva Haus построено на сочетании классики и современных решений. Фасады домов облицованы кирпичом, что отражает преемственность стиля Петровского острова, но при этом ни один узор в декоре не повторяется. В каждом корпусе представлены квартиры уникальных планировок с большими окнами и высокими потолками. Есть эксклюзивные решения: квартиры с открытыми террасами, с которых открываются восхитительные виды на воду и парки. Безопасность жильцов обеспечивает круглосуточная охрана, осуществляется контроль доступа на территорию. Для автомобилей предусмотрены подземные паркинги.

Набережная и парк

Набережная рядом с Neva Haus станет уютным променадом вдоль Малой Невки. Наслаждаться прекрасными видами, тишиной и спокойствием своего острова, гуляя вдоль воды, особая привилегия жителей Neva Haus.

[Свернуть](#)

**Напишите автору**

[Свяжитесь со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Ещё продаёте?](#)

[Отзыв о сайте](#) [Найти подробности по телефону](#)

21 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 20 370 000 [>](#)

**Выгодная ипотека**

[Ипотека](#) [>](#)

Цена за метр \_\_\_\_\_ 303 644 ₽/м²  
Условия сделки \_\_\_\_\_ свободная продажа  
Ипотека \_\_\_\_\_ возможна

**+7 981 795-95-70**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Недвижимость В Питере**

13:34 26.08.2024

https://spb.cian.ru/sale/flat/298994639/

Фотографии (3) **Описание** Расположение Ипотека Похожие объявления 2-комн. квартира, 69,16 м²

**О квартире**

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2022
Общая площадь	69,16	Строительная серия	Индивидуальный проект
Жилая площадь	33,1	Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Площадь кухни	20,1	Тип дома	Монолитный
Высота потолков	3 м	Тип перекрытий	Железобетонные
Санузел	1 раздельный	Парковка	Подземная
Балкон/лоджия	1 лоджия, 1 балкон	Подъезды	12
Вид из окон	На улицу	Отопление	Индивидуальный тепловой пункт
Ремонт	Без ремонта	Аварийность	Нет

**О доме** [Подписаться на дом](#)

21 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 20 370 000 [>](#)

**Выгодная ипотека**

[Ипотека](#) [>](#)

Цена за метр \_\_\_\_\_ 303 644 ₽/м²  
Условия сделки \_\_\_\_\_ свободная продажа  
Ипотека \_\_\_\_\_ возможна

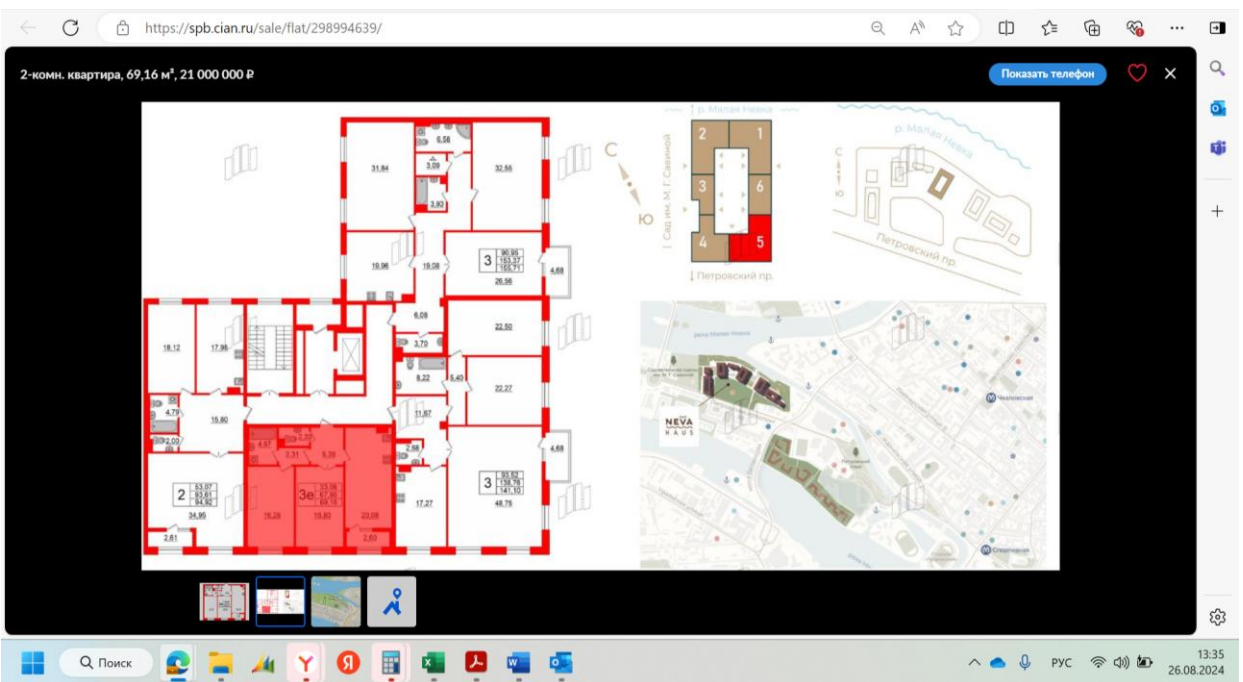
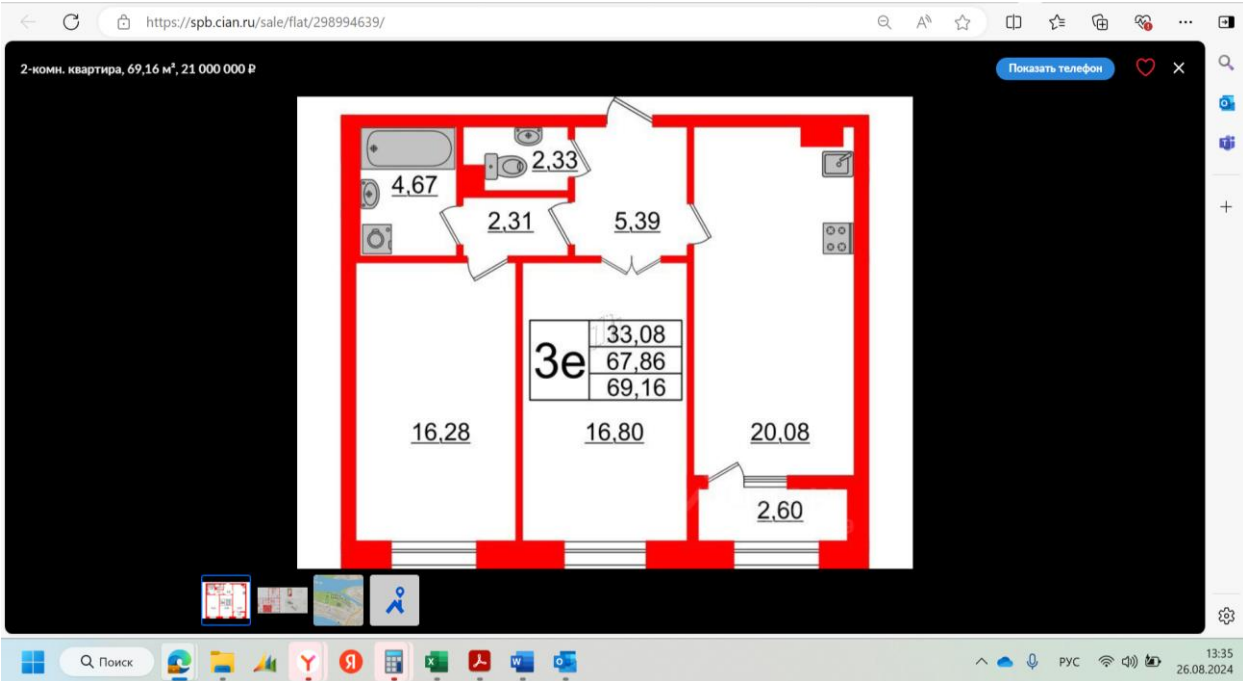
**+7 981 795-95-70**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Недвижимость В Питере**

13:34 26.08.2024



### Аналог №4

[https://spb.domclick.ru/card/sale\\_flat\\_2058416417](https://spb.domclick.ru/card/sale_flat_2058416417)

2-комн. квартира, 77.83 м², 7/8 этаж  
**24 861 526 ₹**  
319 433 ₹/м² [Хочу скидку](#)

Станислав Прокопьев ✓  
286 объявлений  
На Домклик 1 год 8 мес.

Lange & Smith

+7 992 124-39-25

Записаться на просмотр

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Напечатайте сообщение

Ещё актуально? Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

77.83 м² Площадь  
42.07 м² Жилая  
15.98 м² Кухня  
7 из 8 Этаж  
2021 Год постройки

ЖК "Familia (Фамилия)"  
Санкт-Петербург, Петровский проспект, 22 к2  
М Крестовский остров 20 мин. М Чкаловская 28 мин. М Спортивная 30 мин.

Обновлено 8 августа 101

Срочно продаётся 2-к квартира общей площадью 77,83 м2. На Петровском острове. Жилой дом бизнес-класса. Все что нужно для размеренной жизни.

О квартире:

- Квартира находится на 7 этаже 8-и этажного дома.
- Общая площадь квартиры 77,83 м2.
- Кухня 15,98 м2.
- Спальня 21,07 м2.
- Гостиная 21 м2.
- Общая 42,07 м2.
- Сан.узел 2,43 + 3,97 м2.
- Лоджия 3,14 м2.

PRO дом и район:

Агентство недвижимости Lange&Smith предоставляет своим клиентам: ипотечный брокеридж, полное сопровождение сделки и подбор индивидуальных условий рассрочки совершенно БЕСПЛАТНО!  
Говоря о данном доме можно выделить следующие ПРЕИМУЩЕСТВА:

1. На территории комплекса собственный дет. сад на 100 малышей, что сэкономит от 30 мин в день на транспортировке.
2. Наличие зеленых зон таких как Петровский парк и Приморский парк Победы увеличит процент поступающего кислорода на 30%
3. Увеличенные оконные проемы способствуют поступлению света в квартиру более чем на 20%, в сравнении с остеклением стандартного размера.
4. Потолки высотой от 3м визуально увеличивают пространство на 15%, а также дают возможность реализации ваших уникальных авторских дизайн-проектов.
5. Наличие яхт клуба в 10ти минутах пешком разнообразит досуг. А так же позволит парковать свой водный транспорт вблизи собственного дома.

2-комн. квартира, 77.83 м², 7/8 этаж  
**24 861 526 ₹**  
319 433 ₹/м² [Хочу скидку](#)

Станислав Прокопьев ✓  
286 объявлений  
На Домклик 1 год 8 мес.

Lange & Smith

+7 992 124-39-25

Записаться на просмотр

Рассчитать ипотеку

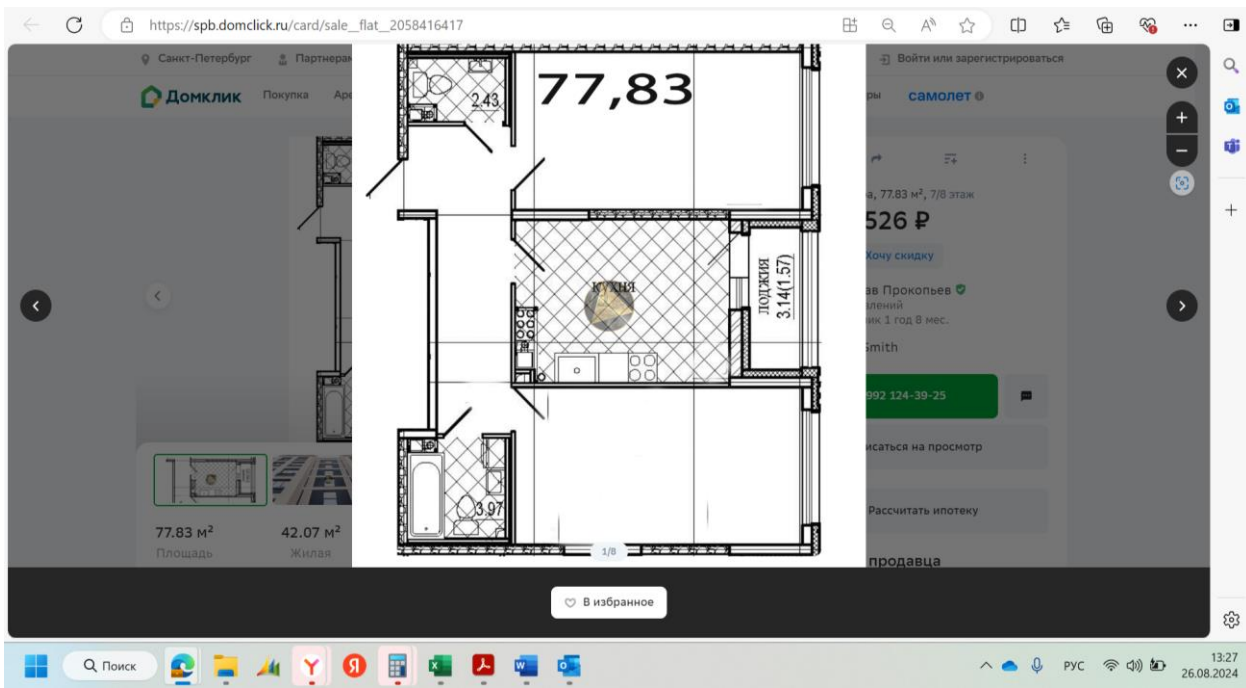
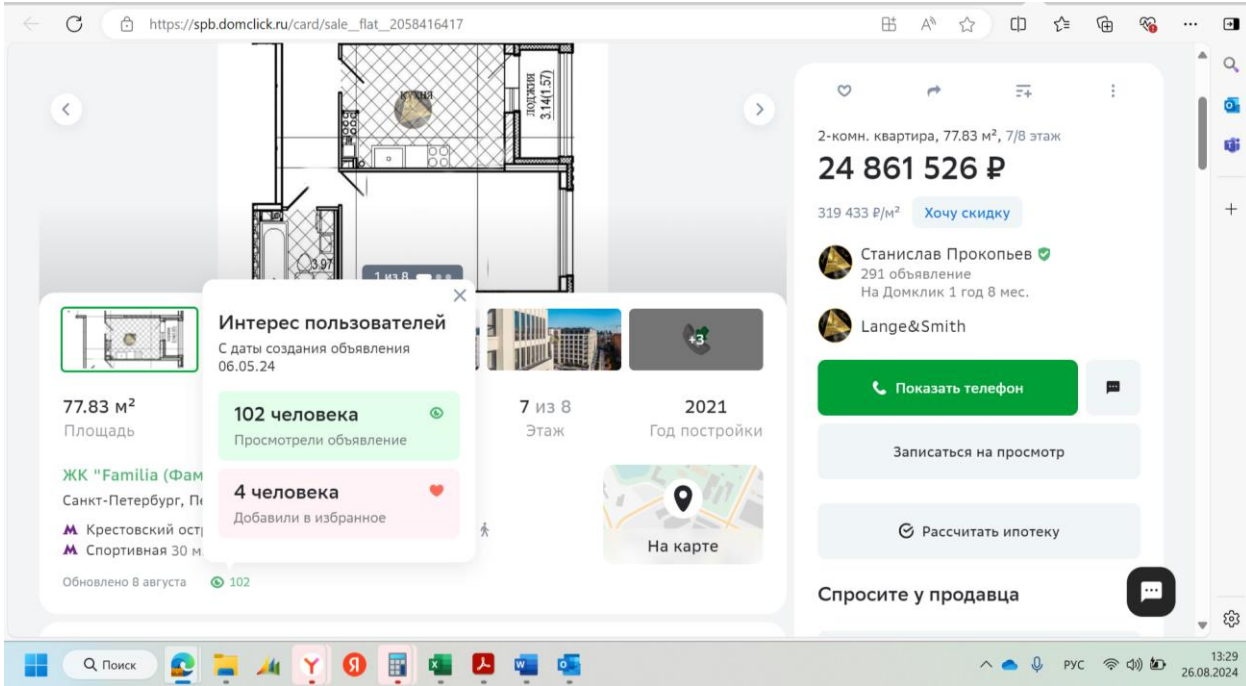
Спросите у продавца

Напечатайте сообщение

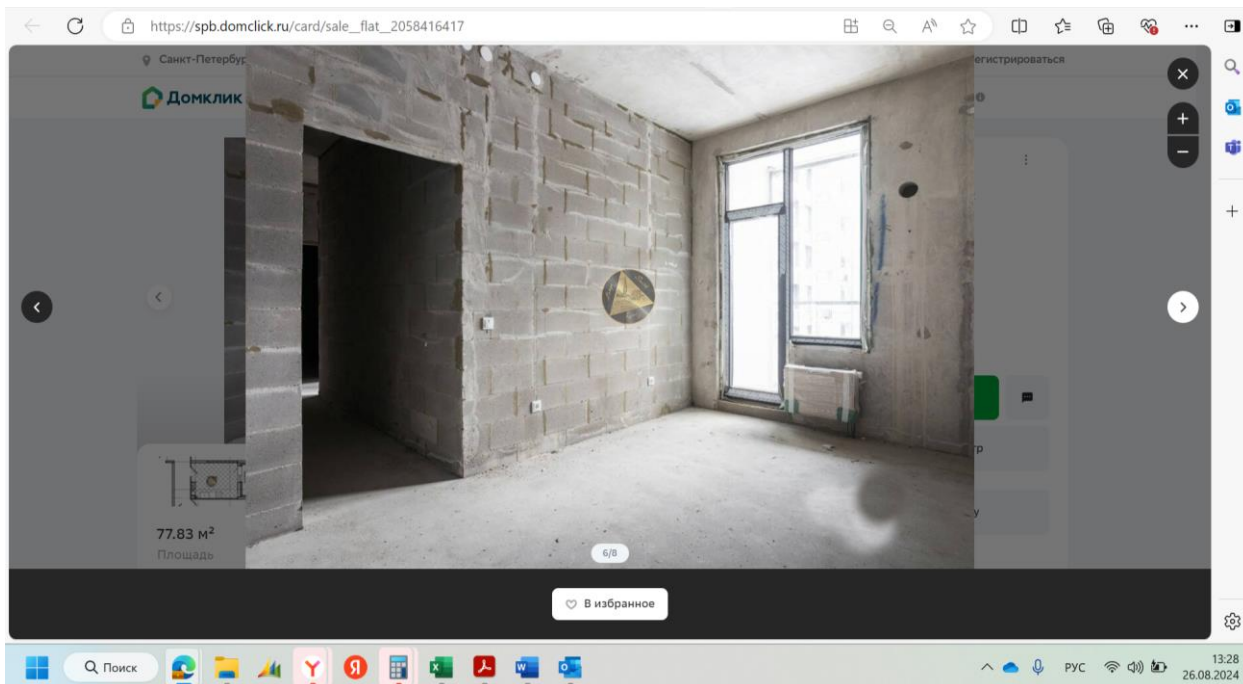
Ещё актуально? Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?







**Копии материалов и распечаток, используемых для расчета стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода**

**Корректировка на торг**

"Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-34" под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича



СРД-34, май 2024 г

**1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости**

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	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	7,0	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 'ygrad.ru' with the title 'Сколько стоит квартира с видом на реку, парк, достопримечательности?'. The article discusses how view characteristics affect apartment prices. Key points include:

- Apartments with panoramic views from high floors are 15-20% more expensive than those in the middle floors.
- Views of the city center, parks, and historical buildings are valued higher than views of industrial areas like DTP, TSC, and factories.
- Views of rivers, lakes, or parks can add 20% to the price.
- Views of historical landmarks and city landmarks can add 30% to the price.

The article also includes a section titled 'Как быстро и выгодно продать квартиру с видом на Москву?' (How to sell an apartment with a view of Moscow quickly and profitably?).

## Корректировка на этаж расположения

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

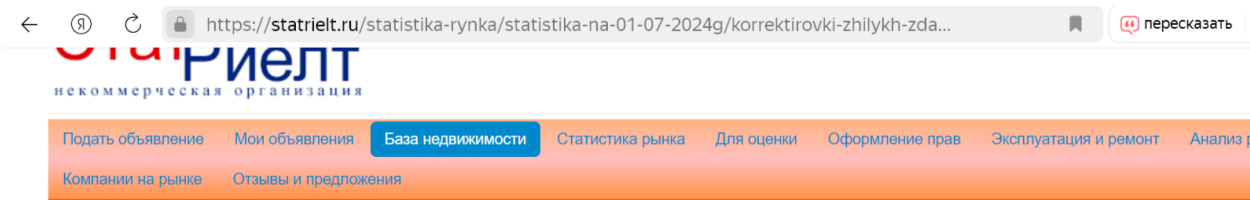
The screenshot shows a webpage from 'realestate.ru' with the title 'Корректировка на этаж расположения'. The article discusses how floor location affects apartment prices. Key points include:

- Higher floors generally command higher prices. For example, a 39 sq. m apartment on the 3rd floor is priced at 5.68 million rubles, while a similar one on the 15th floor is priced at 5.87 million rubles (3.3% higher).
- The price difference between the top and bottom floors can reach 20-70%.
- Higher floors are often preferred for their views and better air quality.

The article also mentions that the price per square meter increases with the floor level.

## Корректировка на общую площадь

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3489-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>



### на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 11.07.2024 г.)

$S_o$  – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

$C$  – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

$S$  – общая площадь квартиры, кв.м.,

$b$  – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

$n$  – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,701$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,11$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,11}$$

## Срок экспозиции

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3498-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-07-2024-goda>



### Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 11.07.2024 г.)

- типичные для рынка сроки рыночной экспозиции - сроки продажи <sup>1</sup> - сроки ликвидности квартир (в месяцах).

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее 150 предложений в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью до 70 кв.м.	3	7	5	4	5	6
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	3	8	5	4	5	6
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	5	10	7	6	7	8
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	5	12	8	7	8	10
5	Квартиры <b>первичного</b> рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	4	3	3	3	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	6	4	3	4	5
7	Парковочные места, машино-места	2	8	5	4	5	6

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. REZUL'TAT.

## АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

" 20 " февраля 2023 г.

В соответствии с Заданием на оценку №20 к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15 октября 2018 г. между ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" и АО "НЭО Центр"

Я, Окунев С. С., представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

**Ланин В.А., Начальник департамента взаимодействия с контрагентами**

(фамилия, инициалы, должность)

произвел осмотр объектов недвижимого имущества:

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

Состав осматриваемых объектов с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей, приведен в Приложении №1 к настоящему Акту

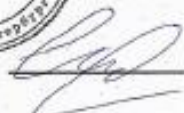
Стороны:

Представитель на объекте



Ланин В.А. /

Представитель АО "НЭО Центр"



Окунев С. С. /

+7 (495) 739-39-77

www.neoconsult.ru

info@neoconsult.ru

123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31



## ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Квартиры, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 3)

№ п/п	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м
1.	78:07:0003189:1182	3	1	2	78,4
2.	78:07:0003189:899	105	3	3	120,7
3.	78:07:0003189:1198	53	3	4	180,7
4.	78:07:0003189:1230	82	4	3	157,4
5.	78:07:0003189:1125	30	7	3	143,6
6.	78:07:0003189:926	129	9	5	238

Квартиры, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 4)

№ п/п	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м
1.	78:07:0003189:929	132	1	5	205,6
2.	78:07:0003189:946	148	2	4	211,5
3.	78:07:0003189:949	150	3	4	211,5
4.	78:07:0003189:934	137	4	4	210,3
5.	78:07:0003189:952	153	5	4	157,6
6.	78:07:0003189:929	156	6	4	208

Квартиры, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 5)

№ п/п	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м
1.	78:07:0003189:1094	281	1	2	72,5
2.	78:07:0003189:1093	280	1	4	171,0
3.	78:07:0003189:1032	225	1	1	51,7
4.	78:07:0003189:1067	257	2	4	159,4
5.	78:07:0003189:1099	286	3	4	178,6
6.	78:07:0003189:1068	258	3	3	125,8
7.	78:07:0003189:1106	292	4	2	76,8
8.	78:07:0003189:1073	262	4	4	200,9
9.	78:07:0003189:985	183	4	2	97,9
10.	78:07:0003189:1109	295	5	4	174,3
11.	78:07:0003189:1048	239	6	3	109
12.	78:07:0003189:990	188	6	3	156,3
13.	78:07:0003189:1119	303	7	4	174,1
14.	78:07:0003189:1053	244	7	3	92,2
15.	78:07:0003189:1022	216	7	3	63
16.	78:07:0003189:1122	306	8	4	174,7
17.	78:07:0003189:1057	248	1	3	108,9

## АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

«26» августа 2022 г.

В соответствии с Заданием на оценку №16 от 16 августа 2022 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего левую инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15 октября 2018 г. между ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" и АО "НЭО Центр"

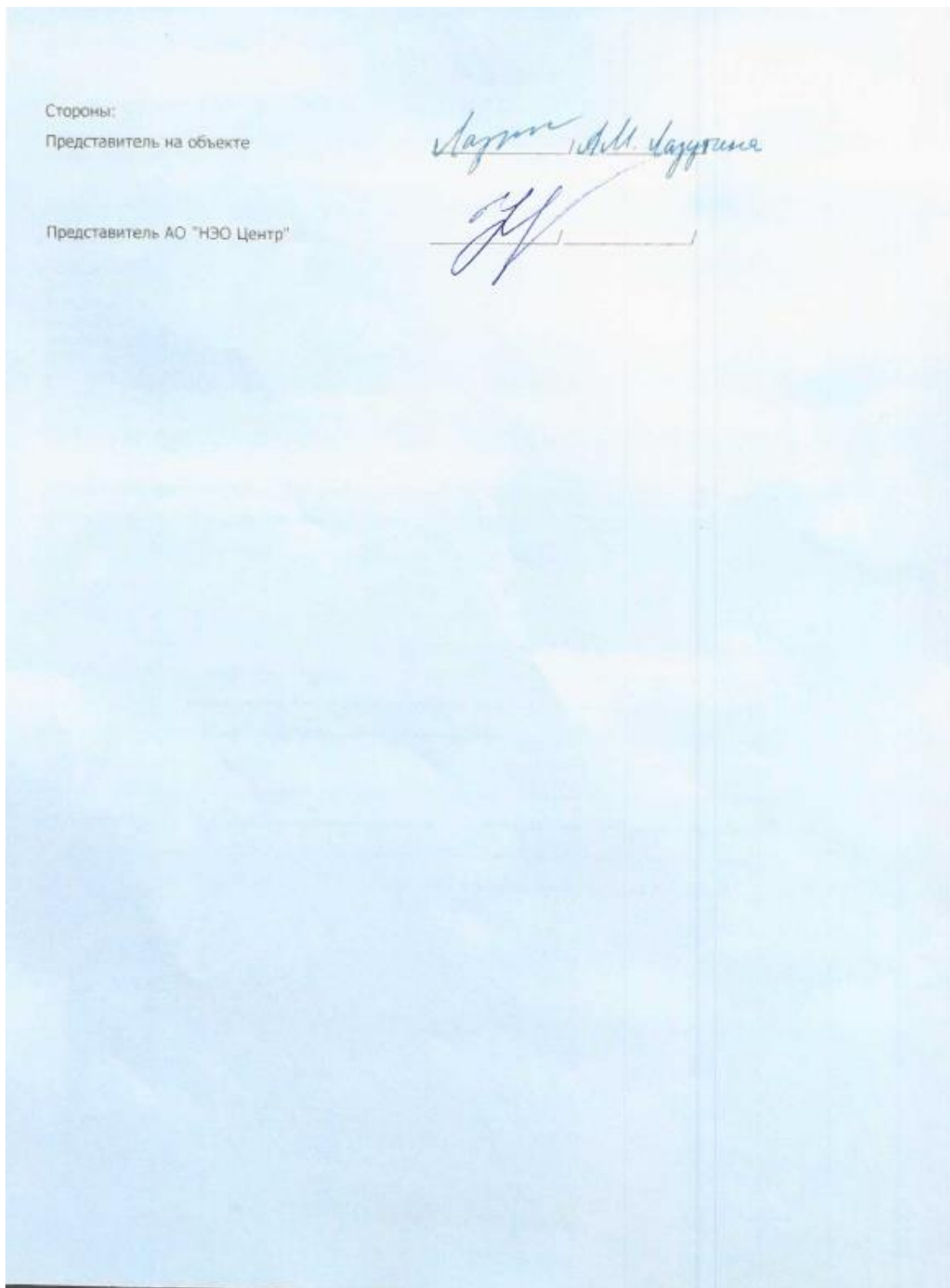
Я, \_\_\_\_\_, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

Лазуткина Анастасия Михайловна, управляющая проектом  
(фамилия, инициалы, должность)

по развитию фондов  
произвел осмотр объектов недвижимого имущества:

- Жилые помещения (квартиры) в количестве 10 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1. в составе:

№ п/п	Кодировка в номер кадастровый	№ квартиры по ПМС	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приемлемая площадь (ПМБ), кв. м	Общая неогрещаемая площадь (ПМБ), кв. м	Дата осмотра	Выписка ЕГРН	Номер договора долевого участия
1.	78-07-00031-89-844	140	7	4	184,70	184,7	04.05.2022 г.	2397/1217-ПБ1-ТКБ	
2.	78-07-00031-89-819	70	5	4	155,60	154,2	04.05.2022 г.	2289/1217-ПБ1-ТКБ	
3.	78-07-00031-89-605	106	7	4	140,10	136,9	04.05.2022 г.	2400/1217-ПБ1-ТКБ	
4.	78-07-00031-89-517	129	8	3	143,50	140,2	04.05.2022 г.	2403/1217-ПБ1-ТКБ	
5.	78-07-00031-89-777	32	8	3	111,90	108,6	04.05.2022 г.	2404/1217-ПБ1-ТКБ	
6.	78-07-00031-89-633	130	9	3	111,90	110,2	04.05.2022 г.	2405/1217-ПБ1-ТКБ	
7.	78-07-00031-89-660	171	2	3	125,60	121,6	04.05.2022 г.	2410/1217-ПБ1-ТКБ	
8.	78-07-00031-89-882	176	7	2	87,40	86,7	04.05.2022 г.	2410/1217-ПБ2-ТКБ	
9.	78-07-00031-89-688	180	1	3	121,10	121,1	04.05.2022 г.	2409/1217-ПБ2-ТКБ	
10.	78-07-00031-89-721	209	8	3	117,60	116,2	04.05.2022 г.	2415/1217-ПБ2-ТКБ	







Дата проведения осмотра: "26" августа 2022 г.

Окружающая застройка: ЖКЛАЯ Ч 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 остановок общ. транспорта менее 200м. метро 2,5 км.

Наличие коммуникаций:

Наименование	
Электроснабжение	ДА
Газоснабжение	НЕТ
Водоснабжение	ДА
Канализация	ДА
Лифт	ДА
Кондиционирование	НЕТ
Вентиляция	ДА
Система оповещения в случае пожара	ДА
Система контроля доступа	ДА

Внешнее благоустройство: ТРАНСПОРТНЫЕ КОММУНИКАЦИИ, ЗЕЛЕННЫЕ ИСТОЧНИКИ

Наличие парковки (организованная/стихийная) ОРГАНИЗОВАННАЯ, ПОДЗЕМНАЯ

Дополнительные примечания: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



## АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"26" августа 2024 г.

В соответствии с Заданием на оценку №28 от 07.08.2024 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 в редакции Дополнительного соглашения №1 от 16.08.2024 г. между ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" и АО "НЭО Центр"

я, Калинин Станислав, представитель АО "НЭО Центр"  
совместно с представленным ниже представителем на объекте

Лагутина Анастасия Михайловна

(фамилия, инициалы, должность)

Руководитель проектов по развитию фондов

произвел осмотр объектов недвижимого имущества:

- жилые помещения (квартиры) в количестве 9 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1. (строительный адрес - г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3).

Результаты проведенного осмотра отражены в Приложении 1.

Стороны:

Представитель на объекте

Лагутина А.М.

Представитель АО "НЭО Центр"

Калинин С.И.



**Приложение 1. Результаты проведенного осмотра**

Дата проведения осмотра: 26 августа 2024 г.

Окружающая застройка:

Ижицкие комплексы

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте):

удобные, рядом автобусная остановка

Наличие парковки (организованная/стихийная):

парковка организованная, есть подземный паркинг

Дополнительные примечания:

---

---

---

---

---

---

№ п/п	Строительный № квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (по ДДУ), кв. м	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Общая неэксплуатационная площадь (по ДДУ), кв. м	Общая неэксплуатационная площадь (ПИБ), кв. м	Состояние отделки	Дополнительные примечания
1.	2	2	1	2	107,3	107	107,3	107		
2.	7	9	2	3	131,4	131,1	131,4	131,1		
3.	8	8	2	2	98,4	98,3	98,4	98,3		
4.	33	36	5	1	26,1	25,7	26,1	25,7		
5.	34	35	5	3	75,1	75	75,1	75		
6.	35	34	5	3	73	74,2	73	74,2		
7.	50	55	7	1	26,2	26	26,2	26		
8.	38	57	8	1	52,1	51,6	52,1	51,6		
9.	65	58	8	1	26,1	25,7	26,1	25,7		

## 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 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.

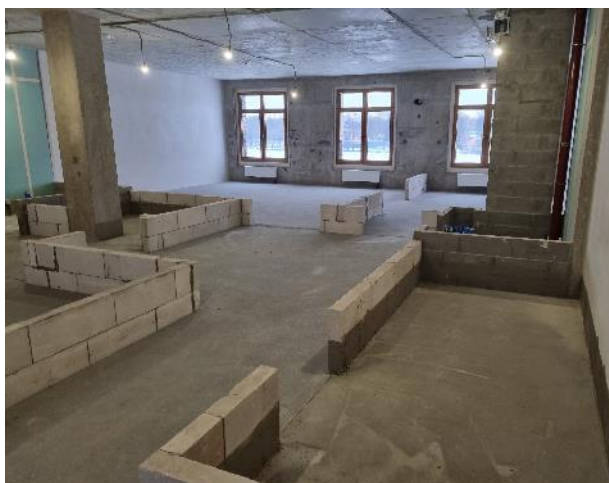


Фото 40. Квартира 82.

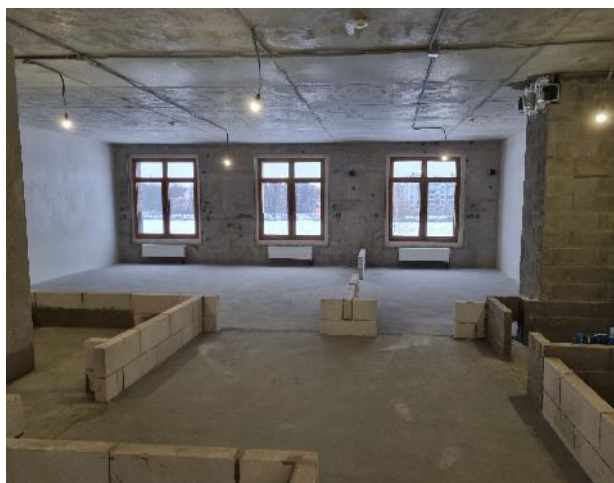


Фото 41. Квартира 82.



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.

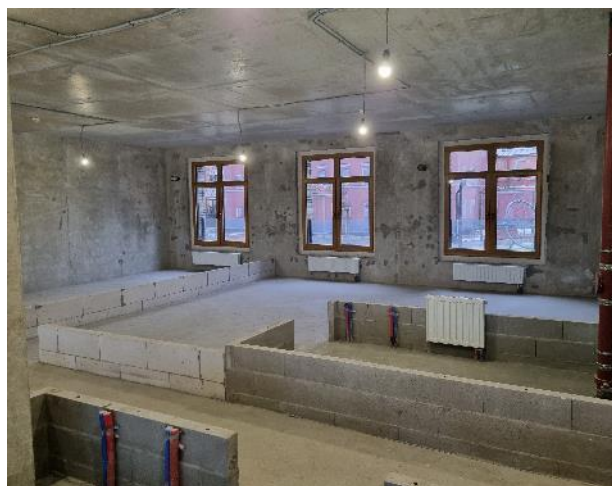


Фото 69. Квартира 132.



Фото 70. Квартира 132.



Фото 71. Квартира 132.



Фото 72. Квартира 132.



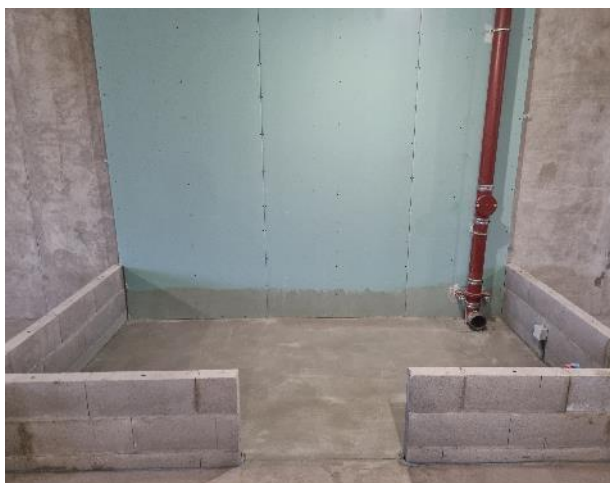
**Фото 73. Квартира 132.**



**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.

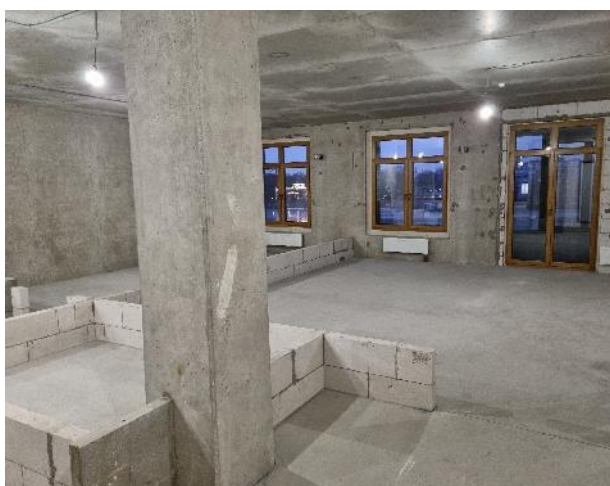


Фото 126. Квартира 153.



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.

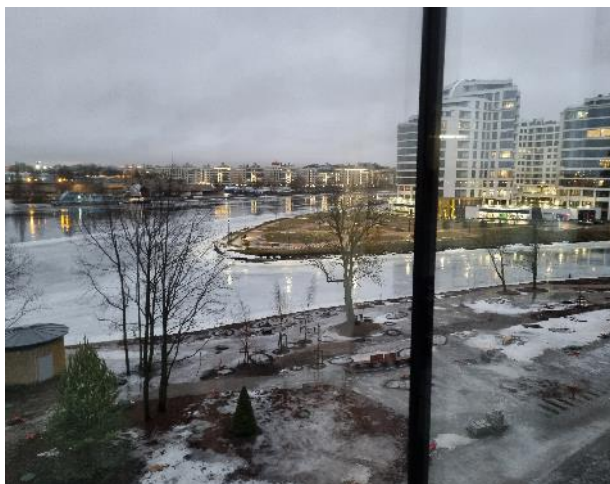


Фото 134. Квартира 153.



Фото 135. Квартира 153.



Фото 136. Квартира 153.



Фото 137. Квартира 156.



Фото 138. Квартира 156.



Фото 139. Квартира 156.

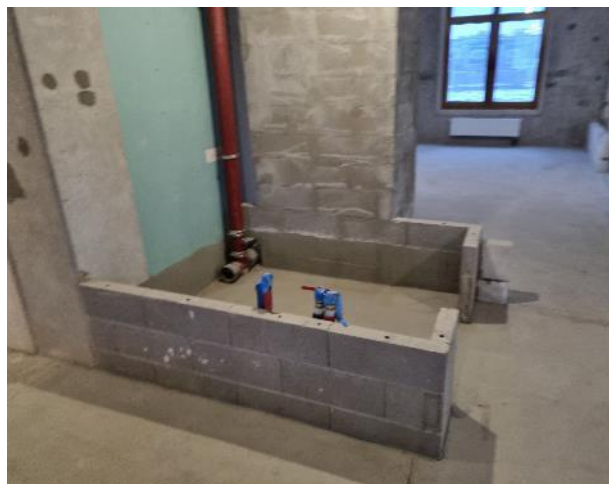


Фото 140. Квартира 156.



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.

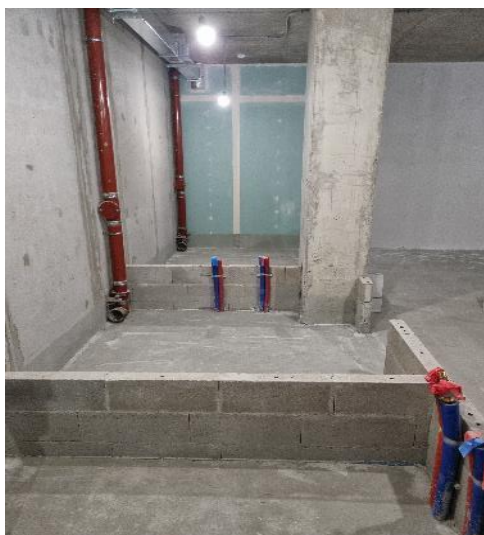


Фото 195. Квартира 280.



Фото 196. Квартира 280.

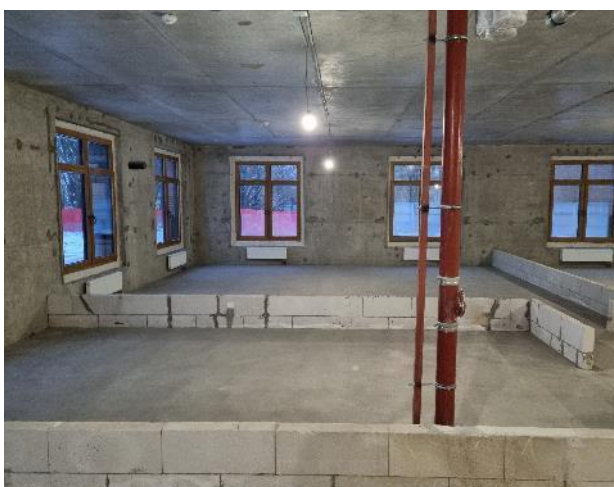


Фото 197. Квартира 280.



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.

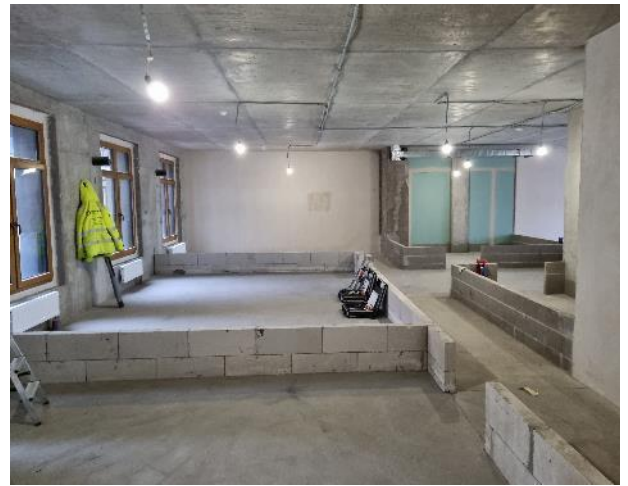


Фото 214. Квартира 286.



Фото 215. Квартира 286.



Фото 216. Квартира 286.



Фото 217. Квартира 286.



Фото 218. Квартира 286.

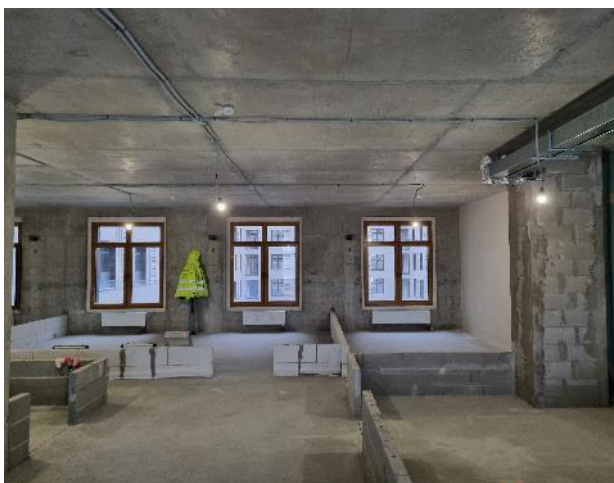


Фото 219. Квартира 286.



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.

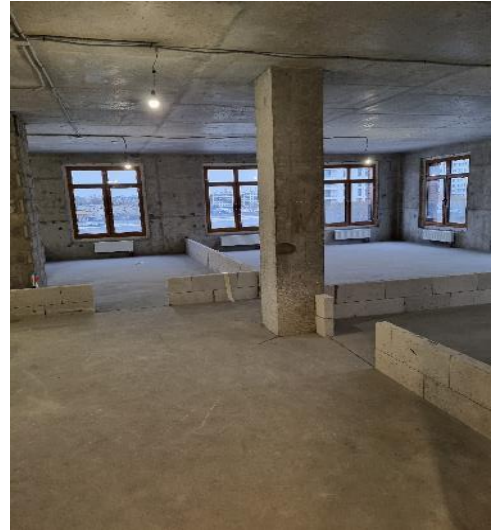


Фото 238. Квартира 295.



Фото 239. Квартира 295.

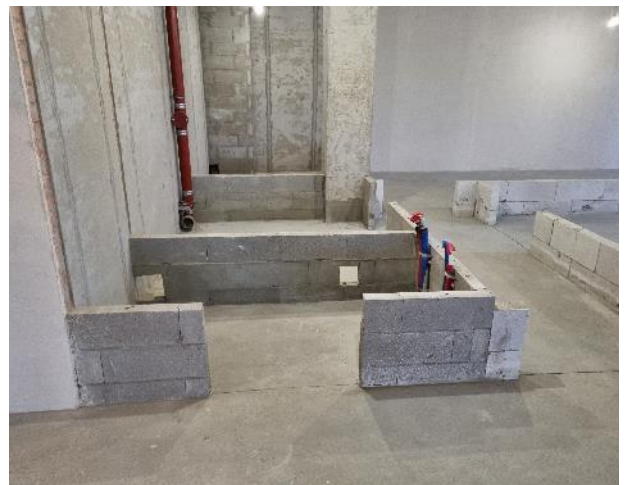


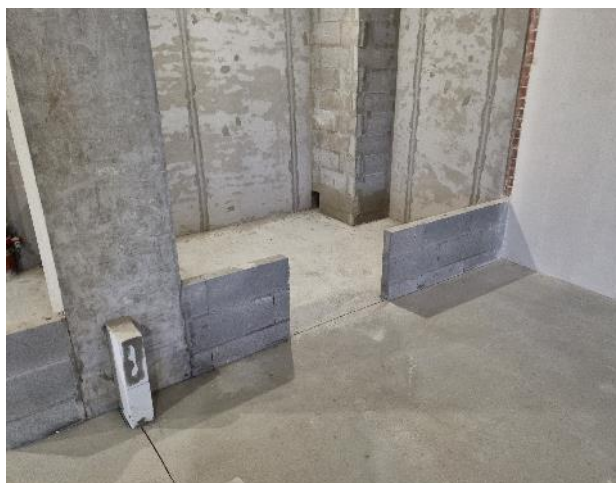
Фото 240. Квартира 295.



**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.

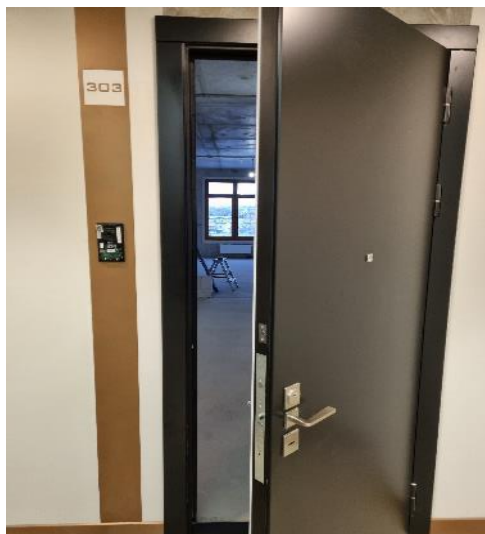


Фото 253. Квартира 303.



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.

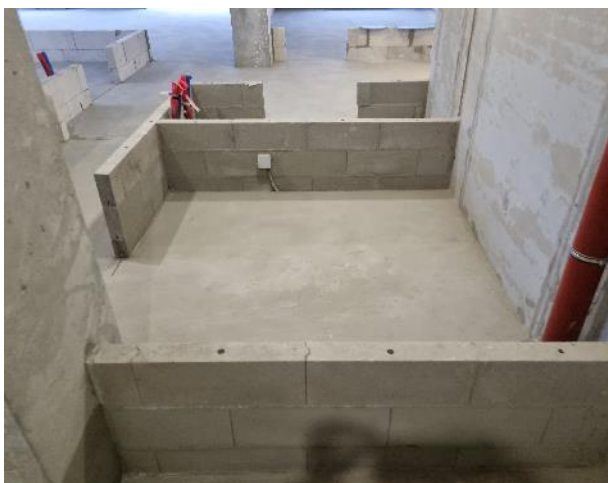


Фото 263. Квартира 303.



Фото 264. Квартира 303.



Фото 265. Квартира 303.



Фото 266. Квартира 303.



Фото 267. Квартира 306.



Фото 268. Квартира 306.

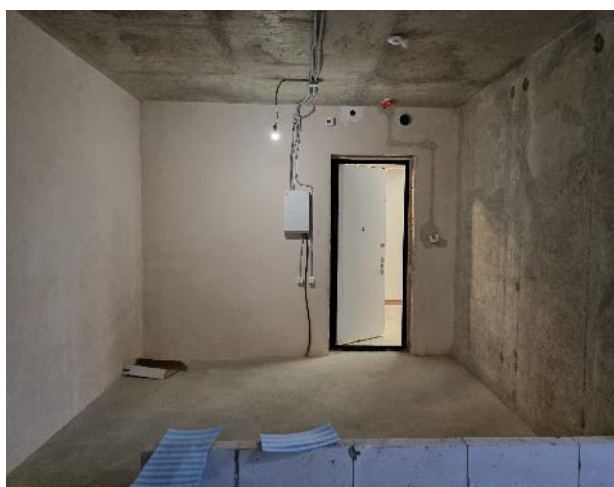


Фото 269. Квартира 306.

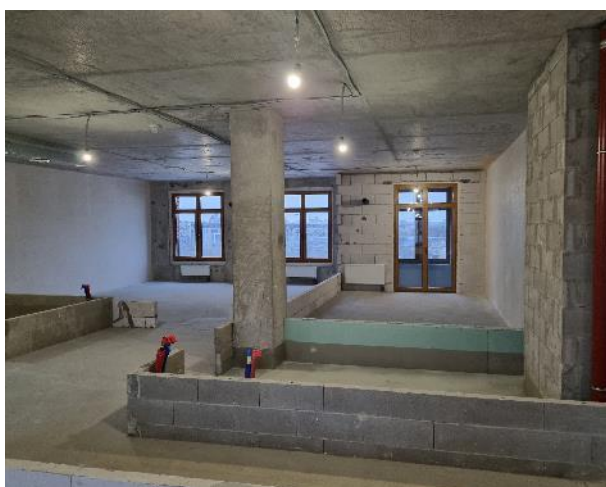


Фото 270. Квартира 306.



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 7 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.**



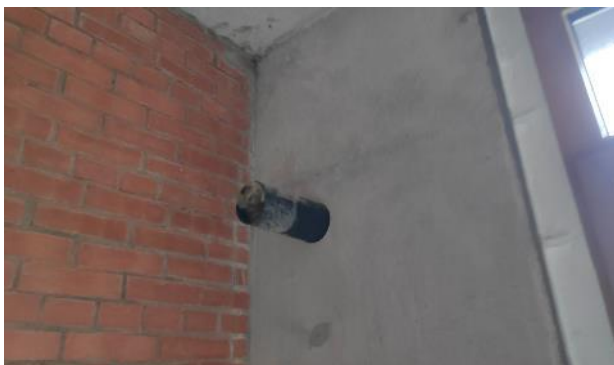
**Фото 6. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.**



**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.**



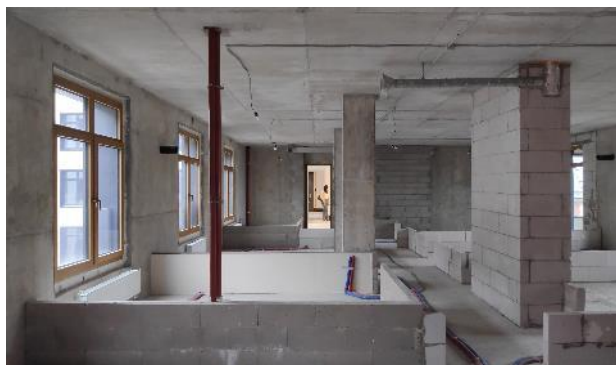
**Фото 22. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.**



**Фото 23. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.**



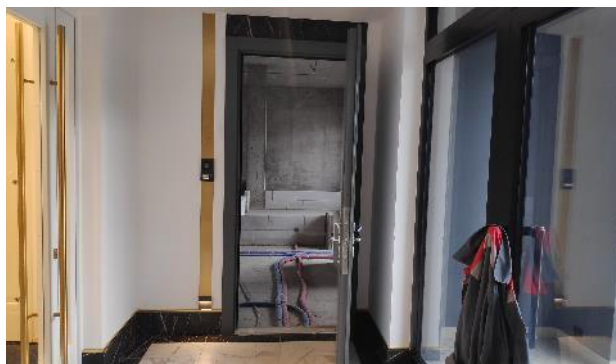
**Фото 24. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.**



**Фото 25. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.**



**Фото 26. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.**



**Фото 27. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 28. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 29. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 30. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 31. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 32. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**





**Фото 33. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 34. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 35. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 36. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



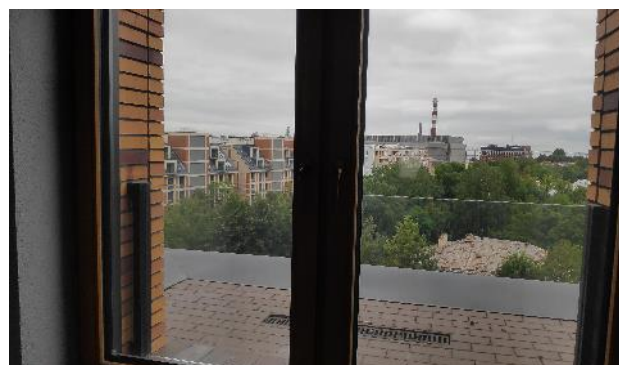
**Фото 37. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



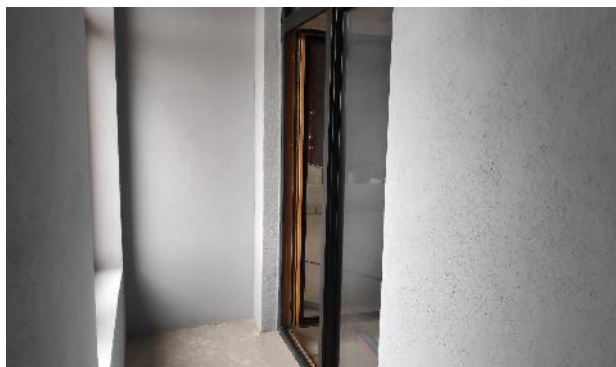
**Фото 38. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 39. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 40. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 41. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



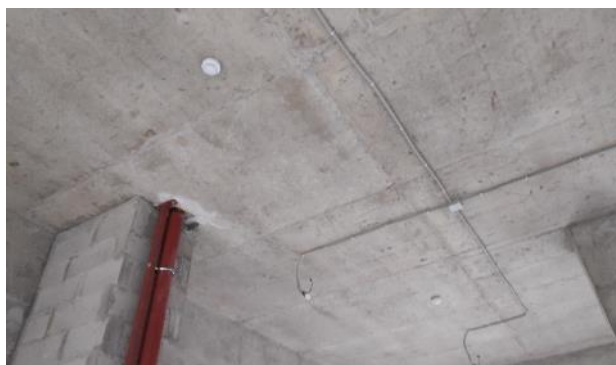
**Фото 42. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 43. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 44. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 45. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 46. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 47. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 48. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.**



**Фото 49. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 50. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 51. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 52. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



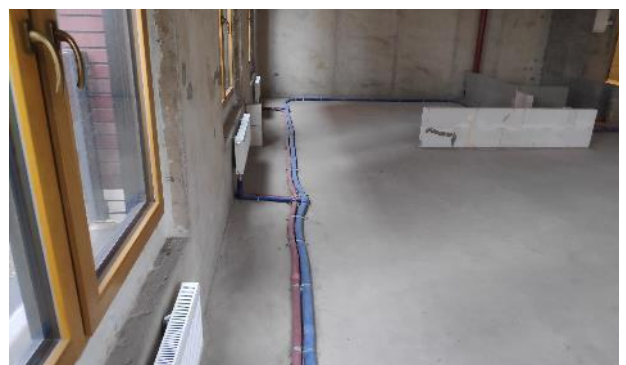
**Фото 53. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 54. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 55. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 56. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 57. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 58. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 59. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 60. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 61. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 62. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 63. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 64. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 65. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 66. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 67. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



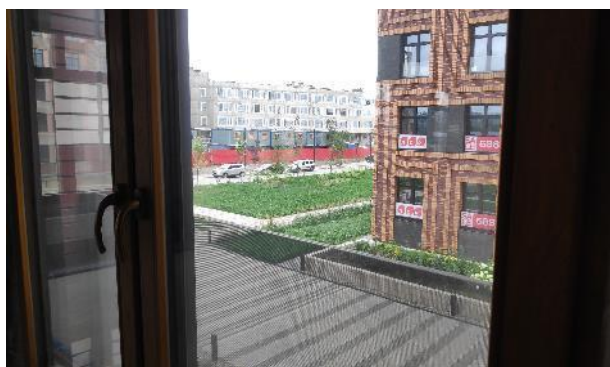
**Фото 68. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 69. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 70. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



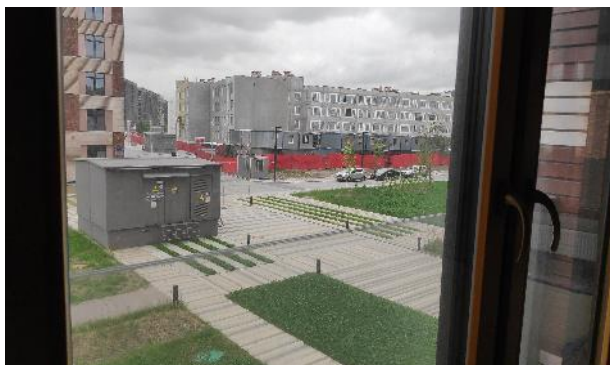
**Фото 71. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 72. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 73. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 74. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 75. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 76. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



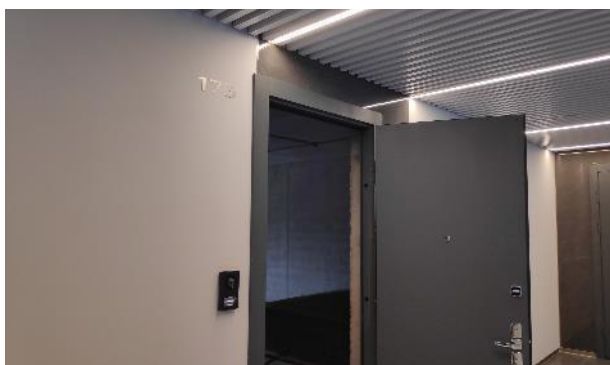
**Фото 77. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 78. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



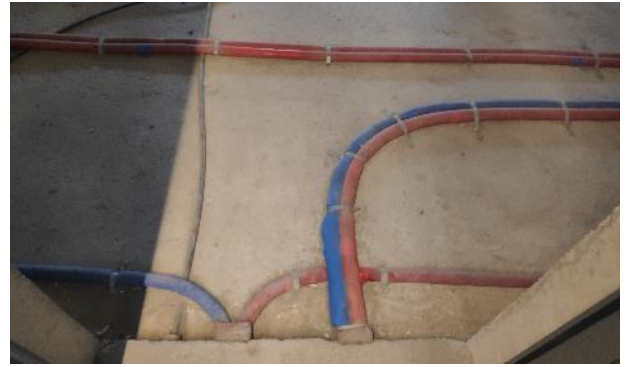
**Фото 79. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.**



**Фото 80. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 81. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 82. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 83. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 84. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 85. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 86. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 87. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 88. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 89. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 90. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 91. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 92. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



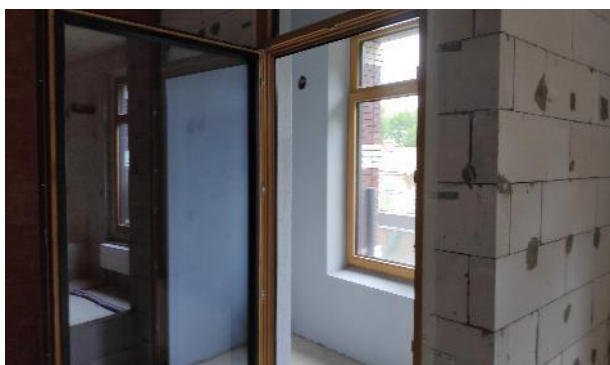
**Фото 93. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 94. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**

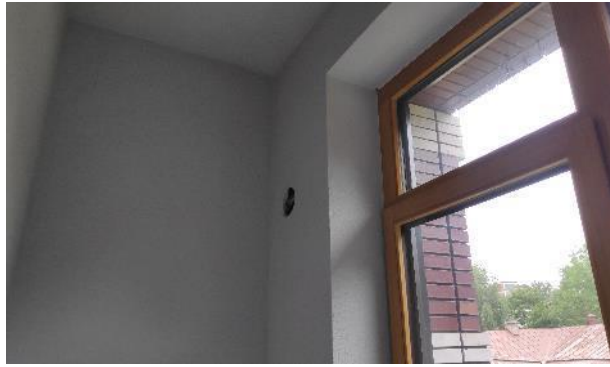


**Фото 95. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 96. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**





**Фото 97. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 98. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 99. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 100. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 101. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 102. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 103. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 104. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.**



**Фото 105. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 106. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 107. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 108. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



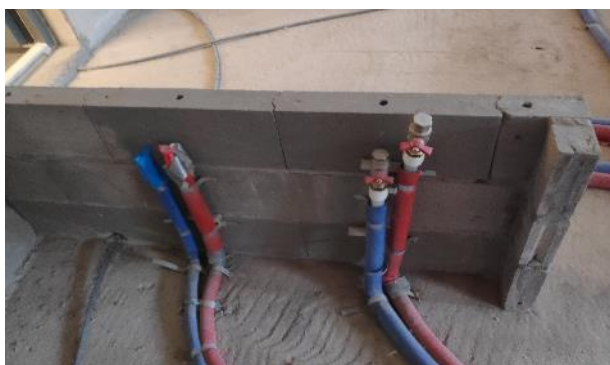
**Фото 109. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 110. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 111. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 112. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 113. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 114. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 115. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 116. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 117. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



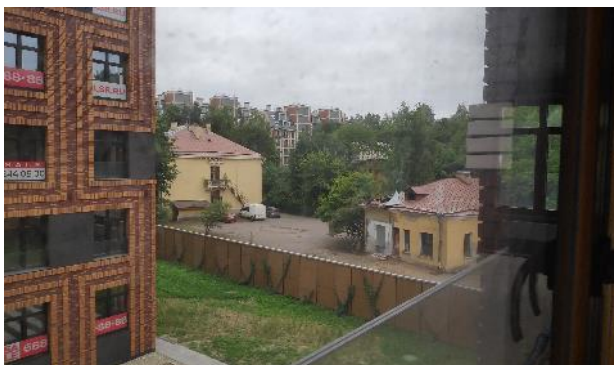
**Фото 118. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 119. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



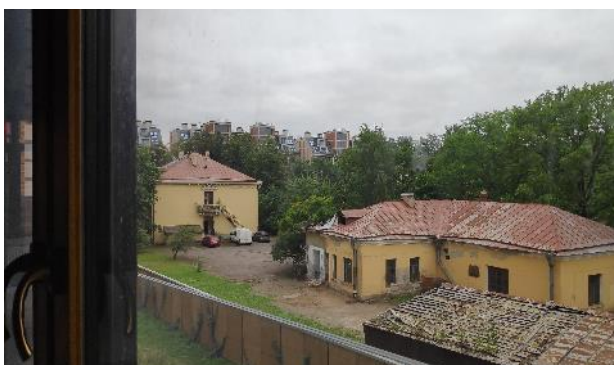
**Фото 120. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 121. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 122. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 123. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 124. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 125. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 126. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 127. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.**



**Фото 128. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



Фото 129. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 130. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 131. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 132. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 133. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 134. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 135. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 136. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



**Фото 137. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 138. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 139. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 140. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 141. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 142. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 143. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 144. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 145. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 146. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 147. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 148. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



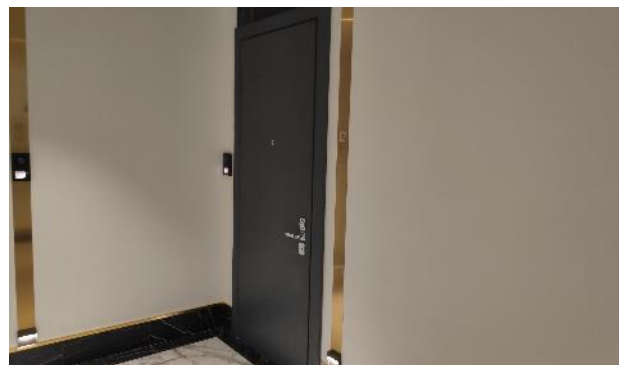
**Фото 159. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 150. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.**



**Фото 151. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 152. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 153. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 154. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 155. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 156. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 157. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 158. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 159. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 160. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**





**Фото 161. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 162. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 163. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 164. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 165. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 166. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 167. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 168. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 169. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



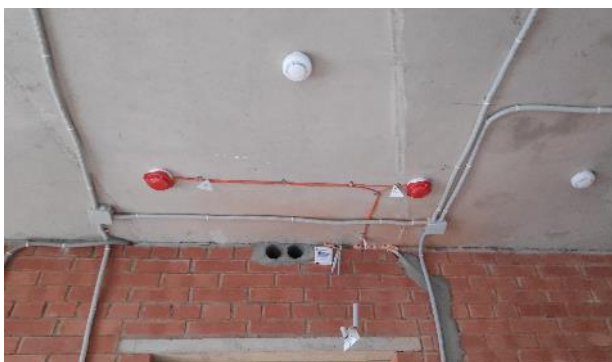
**Фото 170. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 171. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 172. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



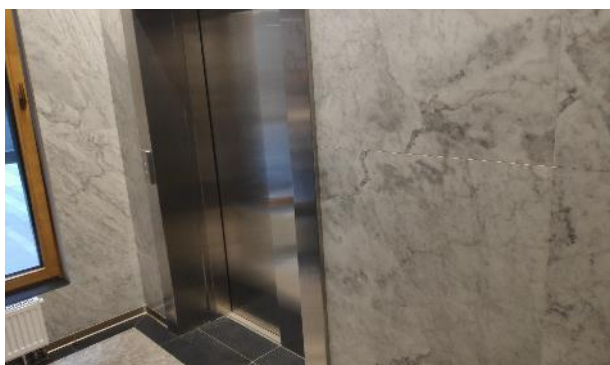
**Фото 173. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.**



**Фото 174. Места общего пользования.**



**Фото 175. Места общего пользования.**



**Фото 176. Места общего пользования.**



Фото 177. Места общего пользования.



Фото 178. Места общего пользования.



Фото 179. Места общего пользования.



Фото 180. Места общего пользования.



Фото 181. Места общего пользования.

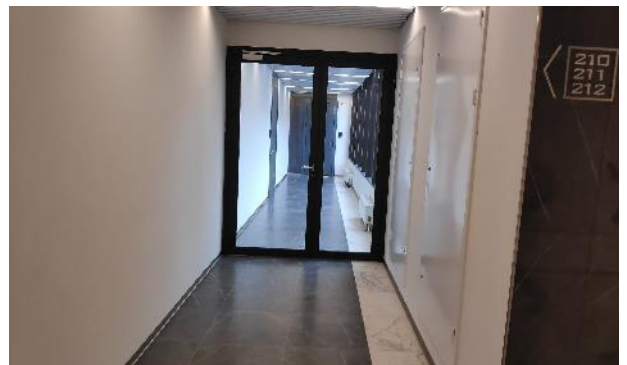


Фото 182. Места общего пользования.

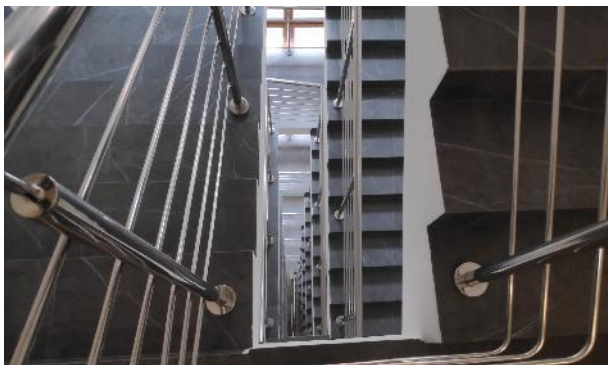


Фото 183. Места общего пользования.

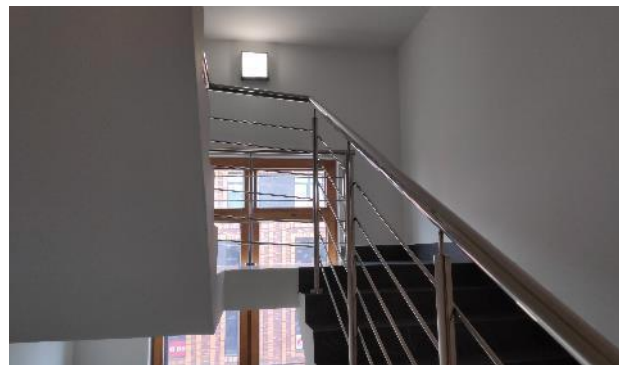


Фото 184. Места общего пользования.

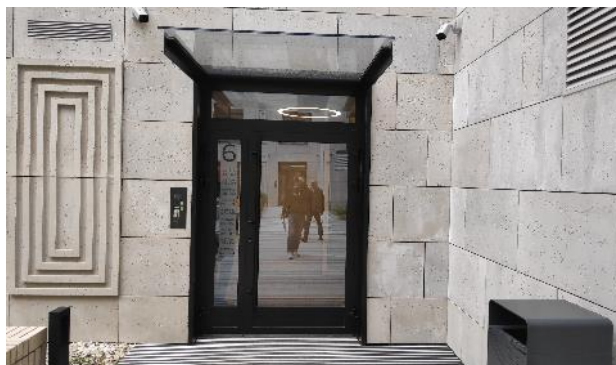


Фото 185. Места общего пользования.



Фото 186. Места общего пользования.

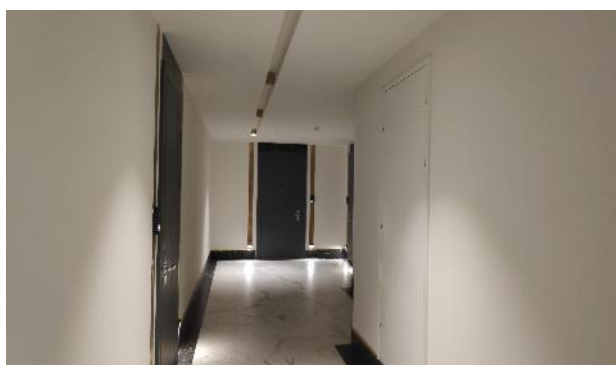


Фото 187. Места общего пользования.

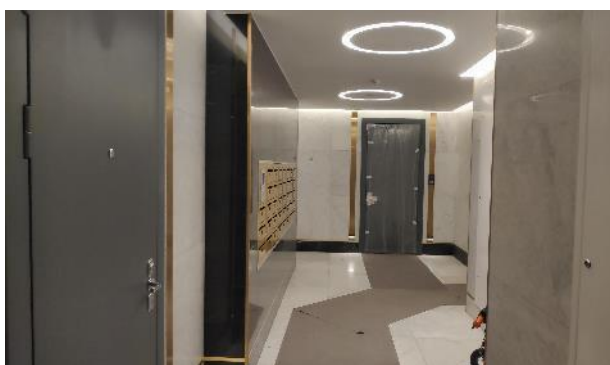


Фото 188. Места общего пользования.

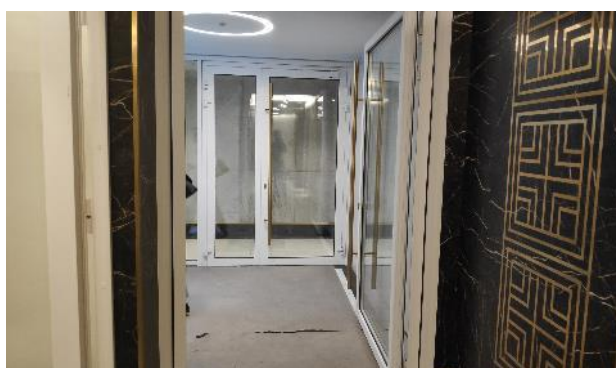


Фото 189. Места общего пользования.

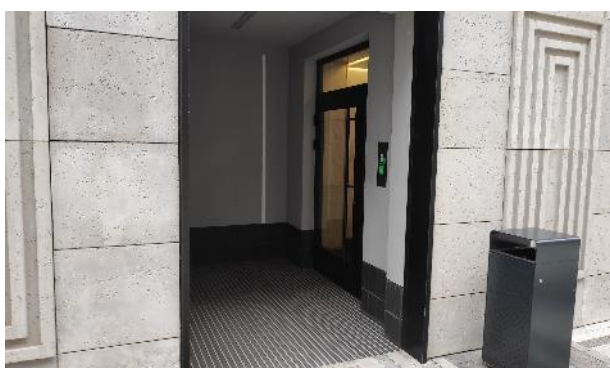


Фото 190. Места общего пользования.



Фото 191. Места общего пользования.



Фото 192. Места общего пользования.

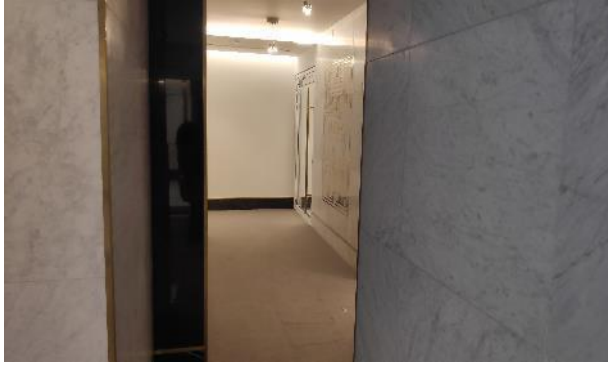


Фото 193. Места общего пользования.



Фото 194. Места общего пользования.



Фото 195. Места общего пользования.



Фото 196. Места общего пользования.



Фото 197. Места общего пользования.



Фото 198. Места общего пользования.



Фото 199. Прилегающая территория.

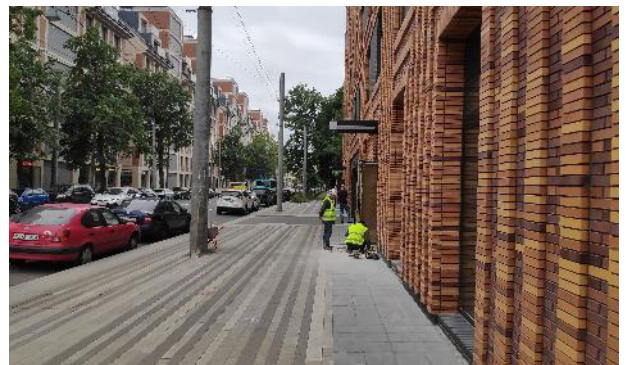


Фото 200. Прилегающая территория.



Фото 201. Прилегающая территория.

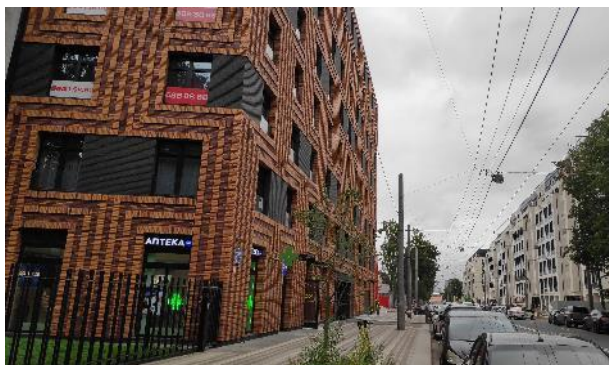


Фото 202. Прилегающая территория.



Фото 203. Прилегающая территория.



Фото 204. Прилегающая территория.

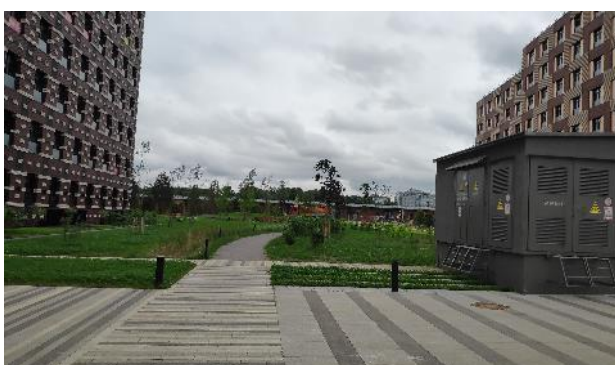


Фото 205. Прилегающая территория.



Фото 206. Прилегающая территория.

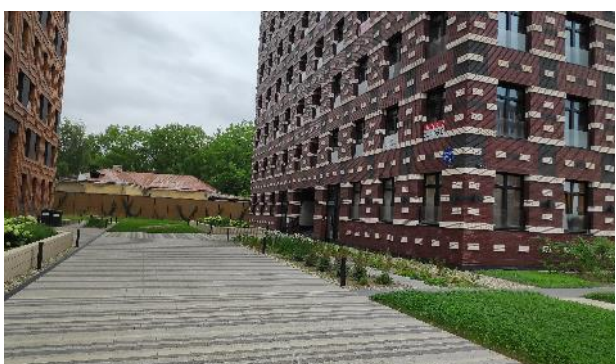


Фото 207. Прилегающая территория.



Фото 208. Прилегающая территория.



Фото 209. Прилегающая территория.



Фото 210. Прилегающая территория.

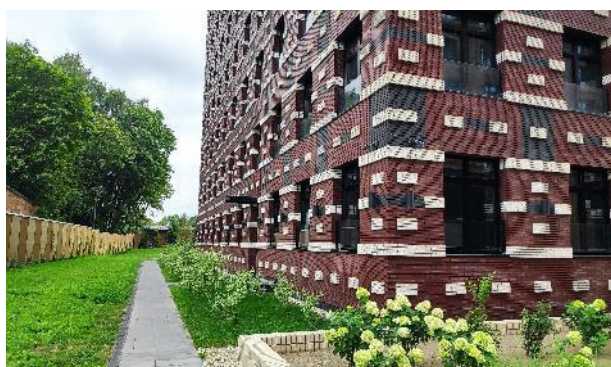


Фото 211. Прилегающая территория.



Фото 212. Прилегающая территория.



Фото 213. Прилегающая территория.



Фото 214. Прилегающая территория.



Фото 215. Прилегающая территория.



Фото 216. Прилегающая территория.



Фото 217. Прилегающая территория.



Фото 218. Фасад.



Фото 219. Фасад.



Фото 220. Фасад.

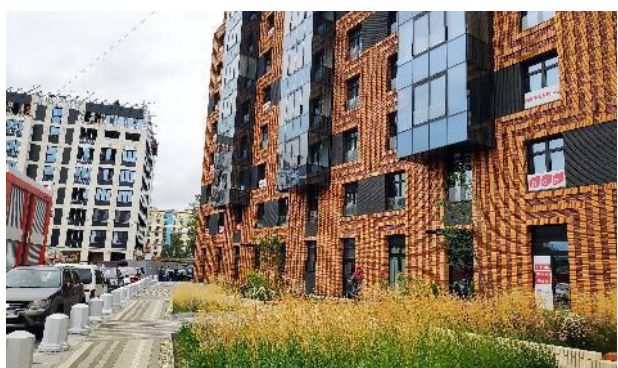


Фото 221. Фасад.

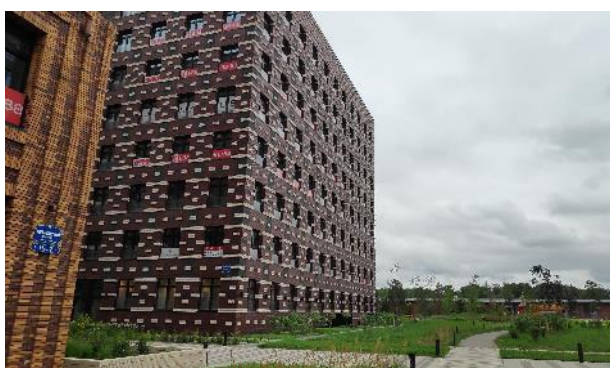


Фото 222. Фасад.



Фото 223. Фасад.



Фото 224. Фасад.





Фото 225. Фасад.



Фото 226. Фасад.



Фото 227. Фасад.



Фото 228. Фасад.



Фото 229. Фасад.

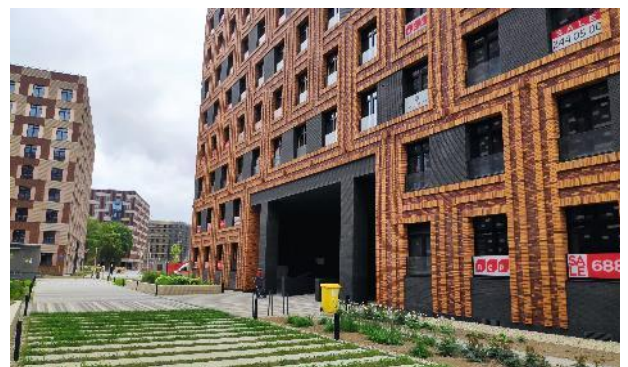


Фото 230. Фасад.



Фото 231. Фасад.



Фото 232. Фасад.



Фото 233. Фасад.



Фото 234. Фасад.

Источник: результаты визуального осмотра

**Таблица 1. Фотографии жилых помещений (квартир) в количестве 9 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 (строительный адрес - г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3)**



Фото 1. Входная группа дома



Фото 2. Входная группа дома



Фото 3. Фасад здания



Фото 4. Фасад здания



Фото 5. Въезд в подземный паркинг



Фото 6. Въезд в подземный паркинг



Фото 7. Квартира 2.



Фото 8. Квартира 2.



Фото 9. Квартира 2.



Фото 10. Квартира 2.



Фото 11. Квартира 2.



Фото 12. Квартира 2.



Фото 13. Квартира 2.



Фото 14. Квартира 2.



Фото 15. Квартира 34.



Фото 16. Квартира 34.



Фото 17. Квартира 34.



Фото 18. Квартира 34.



Фото 19. Квартира 34.

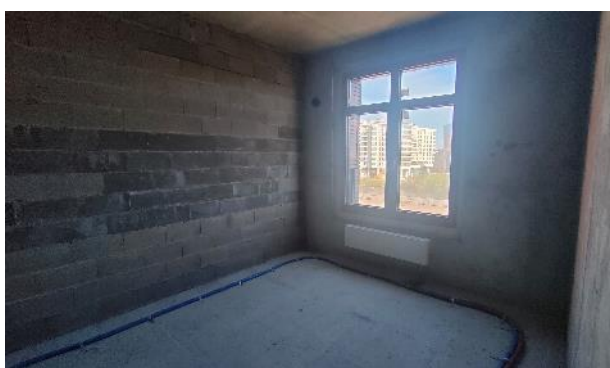


Фото 20. Квартира 34.



Фото 21. Квартира 34.



Фото 22. Квартира 34.



Фото 23. Квартира 34.



Фото 24. Квартира 34.



Фото 25. Квартира 34.



Фото 26. Квартира 35.



Фото 27. Квартира 35.



Фото 28. Квартира 35.



Фото 29. Квартира 35.



Фото 30. Квартира 35.



Фото 31. Квартира 35.



Фото 32. Квартира 35.



Фото 33. Квартира 35.



Фото 34. Квартира 35.



Фото 35. Квартира 35.



Фото 36. Квартира 36.



Фото 37. Квартира 36.



Фото 38. Квартира 36.



Фото 39. Квартира 36.



Фото 40. Квартира 36.



Фото 41. Квартира 36.



Фото 42. Квартира 36.



Фото 43. Квартира 55.



Фото 44. Квартира 55.



Фото 45. Квартира 55.



Фото 46. Квартира 55.

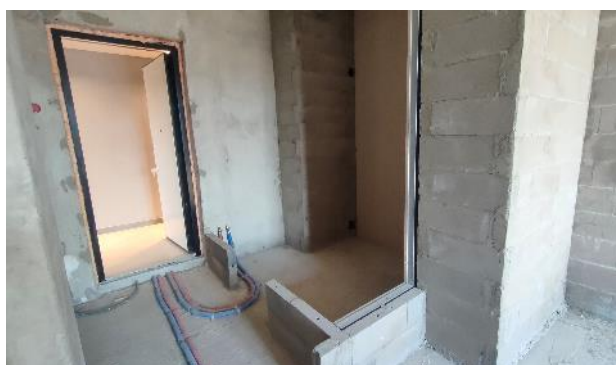


Фото 47. Квартира 55.



Фото 48. Квартира 55.



Фото 49. Квартира 57.



Фото 50. Квартира 57.



Фото 51. Квартира 57.



Фото 52. Квартира 57.





Фото 53. Квартира 57.



Фото 54. Квартира 57.



Фото 55. Квартира 57.



Фото 56. Квартира 57.



Фото 57. Квартира 57.



Фото 58. Квартира 8.



Фото 59. Квартира 8.



Фото 60. Квартира 8.



Фото 61. Квартира 8.



Фото 62. Квартира 8.



Фото 63. Квартира 8.

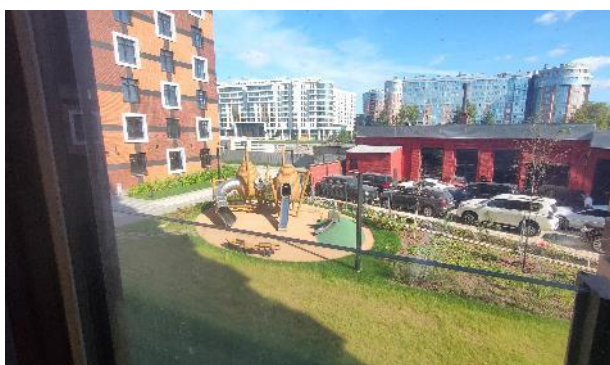


Фото 64. Квартира 8.



Фото 65. Квартира 9.



Фото 66. Квартира 9.



Фото 67. Квартира 9.



Фото 68. Квартира 9.



**Фото 69. Квартира 9.**



**Фото 70. Квартира 9.**



**Фото 71. Квартира 9.**



**Фото 72. Квартира 9.**



**Фото 73. Квартира 9.**



**Фото 74. Квартира 9.**



**Фото 75. Квартира 9.**



**Фото 76. Квартира 58.**



Фото 77. Квартира 58.



Фото 78. Квартира 58.

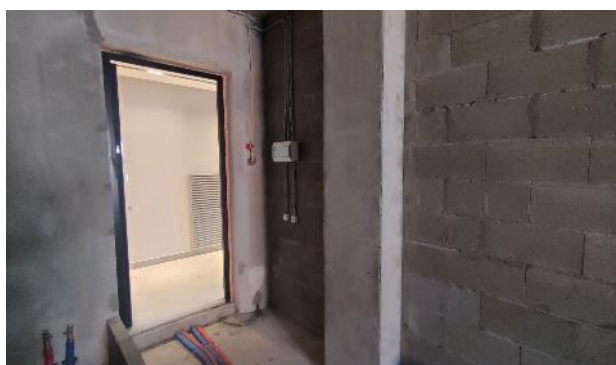


Фото 79. Квартира 58.



Фото 80. Квартира 58.



Фото 81. Квартира 58.



Фото 82. Квартира 58.

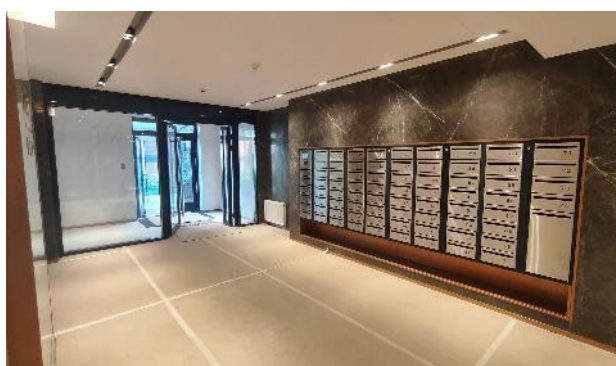


Фото 83. Подъезд дома.



Фото 84. Подъезд дома.



**Фото 85. Прилегающая территория.**



**Фото 86. Прилегающая территория.**



**Фото 87. Внутренний двор**



**Фото 88. Прилегающая территория.**



**Фото 89. Внутренний двор**



**Фото 90. Внутренний двор**

*Источник: результаты визуального осмотра*