

|                                    |            |                                            |                               |                                             |
|------------------------------------|------------|--------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------|
| Управленческое<br>консультирование | Инжиниринг | Оценка и<br>финансовое<br>консультирование | Привлечение<br>финансирования | Юридическое<br>и налоговое<br>сопровождение |
|------------------------------------|------------|--------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------|

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-0791/18-32 ОТ 21.08.2025 Г.

## ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (КВАРТИР) В КОЛИЧЕСТВЕ 57 ШТ., РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ВНУТРИГОРОДСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ОКРУГ ПЕТРОВСКИЙ, ПЕТРОВСКИЙ ПРОСПЕКТ, ДОМ 11, КОРПУС 2, СТРОЕНИЕ 1, ДОМ 11, КОРПУС 3, СТРОЕНИЕ 1 И ДОМ 9, КОРПУС 2, СТРОЕНИЕ 1, 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

### ТОМ I

#### 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.tkbir.ru](http://www.tkbir.ru), а также по адресу: Российская Федерация, 191119, Санкт-Петербург, улица Марата, дом 69–71, лит. А, или по телефону (812) 332-7-332).

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

#### Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



## ОГЛАВЛЕНИЕ

|                                                                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>                                                                                      | <b>4</b>  |
| 1.1. Основные факты и выводы .....                                                                                        | 4         |
| 1.2. Задание на оценку .....                                                                                              | 8         |
| 1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике .....                                                                  | 11        |
| 1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....                                                                   | 12        |
| <b>РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>                                           | <b>13</b> |
| <b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>                                                                             | <b>15</b> |
| 3.1. Общие сведения об объекте оценки.....                                                                                | 15        |
| 3.2. Местоположение объекта оценки.....                                                                                   | 21        |
| 3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....                                                    | 26        |
| 3.4. Классификация недвижимого имущества.....                                                                             | 41        |
| 3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы.....                                            | 41        |
| 3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки.....                                                                        | 43        |
| 3.7. Результаты анализа ликвидности имущества .....                                                                       | 44        |
| <b>РАЗДЕЛ 4. КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ.....</b>                                                                                 | <b>45</b> |
| 4.1. Внешняя конкурентная среда .....                                                                                     | 45        |
| 4.2. Внутренняя конкурентная среда .....                                                                                  | 45        |
| 4.3. Преимущества и недостатки анализируемого ЖК "Нева Хаус".....                                                         | 48        |
| <b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..</b>                                             | <b>49</b> |
| <b>РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>                                                                         | <b>51</b> |
| 6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе .....                      | 51        |
| 6.2. Анализ рынка инвестиций России по итогам I полугодия 2025 г.....                                                     | 55        |
| 6.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки .....                                                                           | 63        |
| 6.4. Анализ изменения цен на новостройки в зависимости от этапа строительства объекта.....                                | 65        |
| 6.5. Анализ условий договора участия в долевом строительстве.....                                                         | 68        |
| 6.6. Анализ рынка жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга по итогам I полугодия 2025 г. ....                               | 69        |
| <b>РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>                                                            | <b>76</b> |
| 7.1. Основные положения и терминология.....                                                                               | 76        |
| 7.2. Классификация основных средств.....                                                                                  | 79        |
| 7.3. Методология определения срока полезной службы имущества .....                                                        | 82        |
| 7.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств .....                                                | 83        |
| 7.5. Этапы проведения оценки.....                                                                                         | 85        |
| 7.6. Характеристика подходов к оценке .....                                                                               | 86        |
| 7.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки .....                                                                   | 93        |
| <b>РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>                | <b>95</b> |
| 8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода..... | 95        |



|                                                                                   |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода ..... | 96         |
| 8.3. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки .....                  | 110        |
| <b>РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>                                   | <b>122</b> |
| 9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....                       | 122        |
| 9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки.....     | 122        |
| <b>РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....</b>                                 | <b>123</b> |
| <b>РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....</b>                              | <b>124</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ</b>         |            |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ</b>                   |            |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ (ТОМ II)</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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1. Жилые помещения (квартиры) в количестве 53 шт. расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 9, корпус 2, строение 1.                                                                                           |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2. Жилые помещения (квартиры) в количестве 3 шт. расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1.                                                                                                                        |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3. Жилые помещения (квартиры) в количестве 1 шт. расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1.                                                                                                                        |
| Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 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. Каждый отдельный объект недвижимости, входящий в состав Объекта оценки, оценивается обособленно без учета влияния факторов, определяемых продажами всего пула жилых помещений. |
| Права на объект оценки: жилые помещения (квартиры) принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус" на основании Договоров участия в долевом строительстве по объектам, указанным в Приложении №1 к Заданию на оценку №32 от 22.07.2025 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Основание для оказания услуг Исполнителем                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Задание на оценку №32 от 22.07.2025 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"                                                                                                                       |
| Дата составления Отчета                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 21.08.2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Порядковый номер Отчета                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ОКНИП-ТС-0791/18-32                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Не применялся                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 990 450 000 (Девятьсот девяносто миллионов четыреста пятьдесят тысяч) руб.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Не применялся                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Итоговая справедливая стоимость объекта оценки<sup>1</sup> (жилые помещения НДС не облагаются)</b> | <b>990 450 000 (Девятьсот девяносто миллионов четыреста пятьдесят тысяч) 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 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 Таблице 1.1 и Таблице 1.2 Отчета



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

| № п/п | Кадастровый номер квартиры | № квартиры по ПИБ | Этаж | Кол-во комнат, шт. | Общая площадь согласно выписке ЕГРН, кв. м | Общая приведенная площадь (по ПИБ), кв. м | Выписка ЕГРН     | Справедливая стоимость, руб., (жилые помещения НДС не облагаются) |
|-------|----------------------------|-------------------|------|--------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 1     | 78:07:0003189:929          | 132               | 1    | 5                  | 205,6                                      | 205,6                                     | От 11.07.2023 г. | 57 682 000                                                        |
| 2     | 78:07:0003189:1093         | 280               | 1    | 4                  | 171,6                                      | 171,6                                     | От 29.05.2023 г. | 45 259 000                                                        |
| 3     | 78:07:0003189:1122         | 306               | 8    | 4                  | 173,2                                      | 174,7                                     | От 11.07.2023 г. | 66 054 000                                                        |
| ИТОГО |                            |                   |      |                    | 550,4                                      | 551,9                                     |                  | 168 995 000                                                       |

Источник: расчеты Исполнителя

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

| № п/п | Кадастровый номер квартиры | № квартиры по ПИБ | Этаж | Кол-во комнат, шт. | Общая площадь согласно выписке ЕГРН, кв. м | Общая приведенная площадь (по ПИБ), кв. м | Выписка ЕГРН     | Справедливая стоимость, руб., (жилые помещения НДС не облагаются) |
|-------|----------------------------|-------------------|------|--------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 1     | 78:07:0003189:682          | 175               | 2    | 2                  | 86,2                                       | 87,4                                      | От 04.05.2022 г. | 26 451 000                                                        |
| ИТОГО |                            |                   |      |                    | 86,2                                       | 87,4                                      |                  | 26 451 000                                                        |

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

| № п/п | Кадастровый номер квартиры | № квартиры по ПИБ | Этаж | Кол-во комнат, шт. | Общая площадь согласно выписке ЕГРН, кв. м | Общая приведенная площадь (по ПИБ), кв. м | Выписка ЕГРН     | Справедливая стоимость, руб., (жилые помещения НДС не облагаются) |
|-------|----------------------------|-------------------|------|--------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 1     | 78:07:0003189:1864         | 650               | 1    | 1                  | 23,9                                       | 23,9                                      | От 18.12.2024 г. | 7 164 000                                                         |
| 2     | 78:07:0003189:1863         | 649               | 1    | 1                  | 23,8                                       | 23,8                                      | От 18.12.2024 г. | 7 137 000                                                         |
| 3     | 78:07:0003189:1788         | 582               | 1    | 3                  | 79,1                                       | 79,1                                      | От 18.12.2024 г. | 20 785 000                                                        |
| 4     | 78:07:0003189:1786         | 580               | 1    | 1                  | 35,6                                       | 35,6                                      | От 19.12.2024 г. | 10 213 000                                                        |
| 5     | 78:07:0003189:1785         | 579               | 1    | 1                  | 23,6                                       | 23,6                                      | От 19.12.2024 г. | 7 084 000                                                         |
| 6     | 78:07:0003189:1586         | 398               | 1    | 4                  | 173,9                                      | 173,9                                     | От 17.12.2024 г. | 49 696 000                                                        |
| 7     | 78:07:0003189:1710         | 511               | 1    | 1                  | 23,3                                       | 23,3                                      | От 19.12.2024 г. | 7 003 000                                                         |
| 8     | 78:07:0003189:1709         | 510               | 1    | 1                  | 23,9                                       | 23,9                                      | От 18.12.2024 г. | 7 164 000                                                         |
| 9     | 78:07:0003189:1708         | 509               | 1    | 1                  | 23,9                                       | 23,9                                      | От 19.12.2024 г. | 7 164 000                                                         |
| 10    | 78:07:0003189:1655         | 462               | 1    | 1                  | 24,7                                       | 24,7                                      | От 19.12.2024 г. | 7 377 000                                                         |
| 11    | 78:07:0003189:1711         | 512               | 1    | 1                  | 24,4                                       | 24,4                                      | От 19.12.2024 г. | 7 297 000                                                         |
| 12    | 78:07:0003189:1706         | 508               | 1    | 2                  | 75,8                                       | 75,8                                      | От 17.12.2024 г. | 20 011 000                                                        |
| 13    | 78:07:0003189:1705         | 507               | 1    | 1                  | 29,1                                       | 29,1                                      | От 19.12.2024 г. | 8 536 000                                                         |
| 14    | 78:07:0003189:1704         | 506               | 1    | 1                  | 29,1                                       | 29,1                                      | От 18.12.2024 г. | 8 536 000                                                         |
| 15    | 78:07:0003189:1783         | 578               | 1    | 1                  | 23,9                                       | 23,9                                      | От 19.12.2024 г. | 7 164 000                                                         |
| 16    | 78:07:0003189:1782         | 577               | 1    | 1                  | 23,7                                       | 23,7                                      | От 19.12.2024 г. | 7 110 000                                                         |
| 17    | 78:07:0003189:1727         | 527               | 3    | 1                  | 24,0                                       | 24,0                                      | От 24.12.2024 г. | 8 743 000                                                         |
| 18    | 78:07:0003189:1726         | 526               | 3    | 1                  | 23,8                                       | 23,8                                      | От 24.12.2024 г. | 8 678 000                                                         |
| 19    | 78:07:0003189:1725         | 525               | 3    | 1                  | 23,8                                       | 23,8                                      | От 18.12.2024 г. | 8 678 000                                                         |
| 20    | 78:07:0003189:1799         | 592               | 3    | 1                  | 23,9                                       | 23,9                                      | От 19.12.2024 г. | 8 711 000                                                         |

| № п/п | Кадастровый номер квартиры | № квартиры по ПИБ | Этаж | Кол-во комнат, шт. | Общая площадь согласно выписке ЕГРН, кв. м | Общая приведенная площадь (по ПИБ), кв. м | Выписка ЕГРН     | Справедливая стоимость, руб., (жилые помещения НДС не облагаются) |
|-------|----------------------------|-------------------|------|--------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 21    | 78:07:0003189:1609         | 420               | 4    | 4                  | 173,2                                      | 173,2                                     | От 17.12.2024 г. | 56 388 000                                                        |
| 22    | 78:07:0003189:1677         | 482               | 5    | 1                  | 23,3                                       | 23,3                                      | От 19.12.2024 г. | 8 299 000                                                         |
| 23    | 78:07:0003189:1828         | 618               | 6    | 1                  | 23,9                                       | 23,9                                      | От 21.12.2024 г. | 9 817 000                                                         |
| 24    | 78:07:0003189:1760         | 557               | 7    | 1                  | 23,9                                       | 23,9                                      | От 19.12.2024 г. | 10 186 000                                                        |
| 25    | 78:07:0003189:1759         | 556               | 7    | 2                  | 74,9                                       | 74,9                                      | От 24.12.2024 г. | 28 152 000                                                        |
| 26    | 78:07:0003189:1758         | 555               | 7    | 1                  | 29,0                                       | 29,0                                      | От 19.12.2024 г. | 10 871 000                                                        |
| 27    | 78:07:0003189:1835         | 624               | 7    | 1                  | 23,9                                       | 23,9                                      | От 18.12.2024 г. | 10 186 000                                                        |
| 28    | 78:07:0003189:1772         | 568               | 8    | 3                  | 71,1                                       | 71,1                                      | От 19.12.2024 г. | 27 850 000                                                        |
| 29    | 78:07:0003189:1771         | 567               | 8    | 1                  | 23,8                                       | 23,8                                      | От 21.12.2024 г. | 10 515 000                                                        |
| 30    | 78:07:0003189:1770         | 566               | 8    | 1                  | 23,8                                       | 23,8                                      | От 21.12.2024 г. | 10 515 000                                                        |
| 31    | 78:07:0003189:1765         | 561               | 8    | 3                  | 78,2                                       | 78,2                                      | От 21.12.2024 г. | 27 235 000                                                        |
| 32    | 78:07:0003189:1700         | 502               | 9    | 1                  | 23,4                                       | 23,4                                      | От 19.12.2024 г. | 10 720 000                                                        |
| 33    | 78:07:0003189:1308         | 149               | 1    | 2                  | 78,8                                       | 78,8                                      | От 27.12.2024 г. | 24 567 000                                                        |
| 34    | 78:07:0003189:1320         | 160               | 3    | 1                  | 27,1                                       | 27,1                                      | От 09.01.2025 г. | 9 742 000                                                         |
| 35    | 78:07:0003189:1467         | 293               | 3    | 1                  | 24,2                                       | 24,2                                      | От 09.01.2025 г. | 8 808 000                                                         |
| 36    | 78:07:0003189:1476         | 300               | 4    | 1                  | 23,0                                       | 23,0                                      | От 24.12.2024 г. | 8 775 000                                                         |
| 37    | 78:07:0003189:1488         | 311               | 5    | 1                  | 28,8                                       | 28,8                                      | От 27.12.2024 г. | 10 022 000                                                        |
| 38    | 78:07:0003189:1389         | 222               | 6    | 2                  | 75,1                                       | 75,1                                      | От 09.01.2025 г. | 24 436 000                                                        |
| 39    | 78:07:0003189:1388         | 221               | 6    | 1                  | 29,2                                       | 29,2                                      | От 09.01.2025 г. | 10 542 000                                                        |
| 40    | 78:07:0003189:1493         | 316               | 6    | 1                  | 24,3                                       | 24,3                                      | От 09.01.2025 г. | 9 963 000                                                         |
| 41    | 78:07:0003189:1399         | 231               | 7    | 1                  | 22,9                                       | 22,9                                      | От 13.01.2025 г. | 9 806 000                                                         |
| 42    | 78:07:0003189:1447         | 275               | 7    | 1                  | 22,8                                       | 22,8                                      | От 27.12.2024 г. | 9 768 000                                                         |
| 43    | 78:07:0003189:1456         | 283               | 8    | 3                  | 73,2                                       | 73,2                                      | От 27.12.2024 г. | 27 131 000                                                        |
| 44    | 78:07:0003189:1409         | 240               | 8    | 3                  | 73,1                                       | 73,1                                      | От 27.12.2024 г. | 27 098 000                                                        |
| 45    | 78:07:0003189:1455         | 282               | 8    | 1                  | 47,7                                       | 47,7                                      | От 27.12.2024 г. | 19 523 000                                                        |
| 46    | 78:07:0003189:1515         | 336               | 8    | 1                  | 29,5                                       | 29,5                                      | От 27.12.2024 г. | 11 437 000                                                        |
| 47    | 78:07:0003189:1514         | 335               | 8    | 1                  | 28,9                                       | 28,9                                      | От 27.12.2024 г. | 11 230 000                                                        |
| 48    | 78:07:0003189:1517         | 338               | 9    | 3                  | 73,1                                       | 73,1                                      | От 09.01.2025 г. | 28 044 000                                                        |
| 49    | 78:07:0003189:1457         | 284               | 9    | 3                  | 64,0                                       | 64,0                                      | От 09.01.2025 г. | 24 915 000                                                        |
| 50    | 78:07:0003189:1361         | 198               | 9    | 3                  | 68,7                                       | 68,7                                      | От 09.01.2025 г. | 26 537 000                                                        |
| 51    | 78:07:0003189:1458         | 285               | 9    | 1                  | 23,0                                       | 23,0                                      | От 13.01.2025 г. | 10 557 000                                                        |
| 52    | 78:07:0003189:1540         | 35                | 5    | 3                  | 75,0                                       | 75,0                                      | От 01.10.2024 г. | 27 002 000                                                        |
| 53    | 78:07:0003189:1795         | 58                | 8    | 1                  | 25,7                                       | 25,7                                      | От 02.10.2024 г. | 10 116 000                                                        |
| ИТОГО |                            |                   |      |                    | 2 287,70                                   | 2 287,70                                  |                  | 795 004 000                                                       |

Источник: расчеты Исполнителя

## 1.2. Задание на оценку

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Объект оценки, включая права на объект оценки</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Жилые помещения (квартиры) в количестве 53 шт. расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 9, корпус 2, строение 1.</li> <li>2. Жилые помещения (квартиры) в количестве 3 шт. расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1.</li> <li>3. Жилые помещения (квартиры) в количестве 1 шт. расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <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> | <p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, приведен в Приложении №1 к Заданию на оценку №32 от 22.07.2025 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г., а также в Таблице 1.1, Таблице 1.2 и Таблица 1.3 настоящего Отчета.</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: жилые помещения (квартиры) принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус" на основании Договоров участия в долевом строительстве по объектам, указанным в Приложении №1 к Заданию на оценку №32 от 22.07.2025 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>Цель оценки</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление</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 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> | Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Вид стоимости</b>                                                            | Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" <sup>2</sup> .<br>Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Предпосылки стоимости</b>                                                    | Предпосылки стоимости: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки;</li> <li>2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>3. дата оценки – 21.08.2025 г.;</li> <li>4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</li> <li>5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Основания для установления предпосылок стоимости</b>                         | Вид стоимости "справедливая" подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Дата оценки</b>                                                              | 21.08.2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Специальные допущения</b>                                                    | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Иные существенные допущения</b>                                              | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".</li> <li>2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.</li> <li>3. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты.</li> <li>4. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами,</li> </ol> |

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



|                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                       | <p>поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li> <li>Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные 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>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>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</li> <li>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>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> |
| <b>Ограничения оценки</b>                                                                                                                                                                                                             | <ol style="list-style-type: none"> <li>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>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>Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщика, указанного в настоящем Задании, составляет не менее трех лет.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>                                                                                                                                     | Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, не ограничивается                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Указание на форму составления отчета об оценке</b>                                                                                                                                                                                 | Письменный документ на бумажном носителе, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 6 настоящего Задания на оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку</b>                                                                                                                                                         | Отсутствует                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)</b> | Не требуется                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Границы интервала, в которых может находиться стоимость</b>                                                                                                                                                                        | Определять не требуется                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Формы представления итоговой стоимости</b>                                                                                                                                                                                         | Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Срок проведения оценки</b> | <p>Не позднее 21.08.2025 г. при условии: а) предоставление Заказчиком информации и/или документов, необходимых для оказания Услуг, указанной в п. 4 Задания на оценку в срок до 14.02.2025 г.;</p> <p>б) выплата денежных средств в размере, указанном в п. 3 Задания на оценку</p> <p>в) осмотра Объекта оценки в срок до 14.08.2025 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, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, Новинский бульвар, дом 31, 4 этаж, 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 1/4                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <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: 123112, г. Москва, внутригородская территория города федерального значения Муниципальный Округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 2/53). 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 №08305/776/50024/24 от 16.12.2024 г.</p> <p>Срок действия полиса: с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма по 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<br>(СНИЛС 132-597-570 78, ИНН 504013895871)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Контактная информация оценщика</b>                                                                                                                                                                                                           | Контактная информация: т. +7 (495) 739-39-77, s.okunev@neoconsult.ru                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Место нахождения Оценщика</b>                                                                                                                                                                                                                | 123242, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, Новинский бульвар, дом 31, 4 этаж, пом. 4-1а                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</b>                                                                                                                                                                  | Является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), место нахождения: 123112, г. Москва, внутригородская территория города федерального значения Муниципальный Округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 2/53, включен в реестр оценщиков от 08.02.2019 г. за регистрационным номером №3956                                                                        |
| <b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика</b>                                                                                                                                                                | <p>Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика выдан АО "АльфаСтрахование" №08305/776/50022/24 от 16.12.2024 г.</p> <p>Срок действия полиса: с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.</p> <p>Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.</p>                                                                                                                                 |
| <b>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний</b>                                                                                                                                                                                   | <p>Диплом о высшем образовании с отличием, Государственный университет управления, ВСА 1023169, рег. №НМ-3071, 2010 г., квалификация "Менеджер" по специальности "Менеджмент организации".</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации, НОУ ДПО "Институт профессионального образования", №772406518210, рег. №000739/2018 от 05.10.2018 г., программа "Оценка стоимости недвижимости и земли".</p> |
| <b>Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности</b>                                                                                                                                               | <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №044534-1 от 04.10.2024 г. по направлению "Оценка недвижимости"</p> <p>Действует до 04.10.2027 г. включительно</p>                                                                                                                                                                                                                      |



|                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Стаж работы в оценочной деятельности                                                            | 17 лет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком                                     | Трудовой договор между Окуневым С. С. и АО "НЭО Центр" №92/10 от 01.11.2010 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку           | На дату составления отчета об оценке в отношении Окунева Сергея Сергеевича со стороны Ассоциации "Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО)" не применялись 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<br><br>Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 17 лет |
| Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах | Крестина Е. А. — подрядчик, действующий по договору оказания услуг №ПС00886СУБ от 01.04.2017 г.<br><br>Сурдутович С.Б. — подрядчик, действующий по договору оказания услуг №ПС-1 от 31.07.2023 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Заказчик                                                                                        | ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" (ОГРН 1027809213596, дата присвоения ОГРН: 18.11.2002 г., ИНН 7825489723, КПП 784001001)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Место нахождения Заказчика                                                                      | Место нахождения: Российская Федерация, 191119, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 69–71, лит. А                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

#### 1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

|                              |                                                                                                                                                                 |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Применяемые стандарты оценки | Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" от 14.04.2022 г. |
|                              | Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" от 14.04.2022 г.                                                                                          |
|                              | Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" от 14.04.2022 г.                                                                                         |
|                              | Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО №IV)" от 14.04.2022 г.                                                                                      |
|                              | Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО №V)" от 14.04.2022 г.                                                                                 |
|                              | Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО №VI)" от 14.04.2022 г.                                                                                        |
|                              | Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.                                                                                     |
|                              | Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"                                                                          |
|                              | Стандарты и правила оценочной деятельности 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 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 рассчитывал справедливую стоимость объекта оценки с учетом технико-экономических показателей, предоставленных Заказчиком по состоянию на дату оценки, и обращает внимание, что в случае изменения технико-экономических показателей справедливая стоимость оцениваемых объектов может претерпеть изменения.
9. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
10. По состоянию на дату оценки оцениваемые жилые помещения имеют обременение в виде доверительного управления. Определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения.
11. 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 №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.

12. 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 объектов НДС не учитывается.
13. 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 21.08.2025 г. Осмотр оцениваемых объектов был произведен ранее (26.08.2022 г., 20.02.2023 г., 26.08.2024 г. и 20.11.2024 г.). При определении справедливой стоимости оцениваемых объектов Исполнитель исходил из допущения, что оцениваемые объекты находятся в состоянии как на момент осмотра 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.
14. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.



## РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Заданием на оценку №32 от 22.07.2025 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г. между ТKB Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" и АО "НЭО Центр" объектом оценки являются:

- Жилые помещения (квартиры) в количестве 53 шт. расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 9, корпус 2, строение 1.
- Жилые помещения (квартиры) в количестве 3 шт. расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1.
- Жилые помещения (квартиры) в количестве 1 шт. расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1.

Общие сведения об оцениваемых квартирах в таблицах ниже (Таблица 3.2-Таблица 3.4). Общие сведения о земельном участке, на котором расположен жилой комплекс, представлены в таблице ниже (Таблица 3.1).

**Таблица 3.1. Общие сведения о земельных участках, на котором расположен 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>3</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 многоквартирного жилого дома (жилых домов), рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность | Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов), рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность | Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения 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)                                                                                                                 |

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



| Наименование показателя                                                                  | Значение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Значение                                                                                                                                                                                                                                                                     | Значение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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. №, адрес: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 |
| Границы участка<br>( <a href="https://pkk5.rosreestr.ru">https://pkk5.rosreestr.ru</a> ) |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                      |

Источник: данные правоустанавливающих документов, Публичной кадастровой карты (<https://nspd.gov.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 | 78:07-0003189-929  | Выписка из ЕГРН б/н от 11.07.2023 г. | 132                 | 5                  | 205,6                                      | 205,6                                  | 1    | Вид на реку                         |
| 2            | 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 |
| 3            | 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>550,4</b>                               | <b>551,9</b>                           |      |                                     |

Источник: данные Заказчика

Таблица 3.3. Общие сведения об оцениваемых квартирах, расположенных по адресу: 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 ПИЗ) | Кол-во комнат, шт. | Общая площадь согласно выписке ЕГРН, кв. м | Общая приватизованная площадь (ПИЗ), кв. м | Этаж | Видовые характеристики |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|------|------------------------|
| 1     | г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 51, корп. 2, стр. 1 | 78:07-0003180-682 | Выписка из ЕГРН б/н от 04.05.2022 г. | 175                 | 2                  | 86,2                                       | 87,4                                       | 2    | Вид на город           |
|       | <b>Итого</b>                                                                                                                                                     |                   |                                      |                     |                    | <b>86,2</b>                                | <b>87,4</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

| № п/п | Местоположение                                                                                                                                                                               | Кадастровый номер  | Выписки ЕГРН                         | № квартиры по ПИБ | Этаж | Кол-во комнат, шт. | Общая площадь согласно выписке ЕГРН, кв. м | Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м | Видовые характеристики             |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------|-------------------|------|--------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|
| 1     | Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование знаменая Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петроградский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1                     | 78:07:0003189:1864 | Выписка из ЕГРН б/н от 18.12.2024 г. | 650               | 1    | 1                  | 23,9                                       | 23,9                                   | Вид на город                       |
| 2     | Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петроградский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1863 | Выписка из ЕГРН б/н от 18.12.2024 г. | 649               | 1    | 1                  | 23,8                                       | 23,8                                   | Вид на город                       |
| 3     | Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петроградский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1788 | Выписка из ЕГРН б/н от 18.12.2024 г. | 582               | 1    | 3                  | 79,1                                       | 79,1                                   | Вид во двор/вид на соседний корпус |
| 4     | Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петроградский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1786 | Выписка из ЕГРН б/н от 19.12.2024 г. | 580               | 1    | 1                  | 35,6                                       | 35,6                                   | Вид на город                       |
| 5     | Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петроградский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1785 | Выписка из ЕГРН б/н от 19.12.2024 г. | 579               | 1    | 1                  | 23,6                                       | 23,6                                   | Вид на город                       |

17

[illegible]

[illegible]

19

| № п/п | Местоположение                                                                                                                                                                               | Кадастровый номер  | Выписка ЕГРН                         | № квартиры по ПМБ | Этаж | Кол-во комнат, шт. | Общая площадь согласно выписке ЕГРН, кв. м | Общая приведенная площадь (ПМБ), кв. м | Видовые характеристики             |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------|-------------------|------|--------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|
| 44    | Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петроградский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1409 | Выписка из ЕГРН б/н от 27.12.2024 г. | 240               | 8    | 3                  | 73,1                                       | 73,1                                   | Вид на город/вид во двор           |
| 45    | Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петроградский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1455 | Выписка из ЕГРН б/н от 27.12.2024 г. | 282               | 8    | 1                  | 47,7                                       | 47,7                                   | Вид на город                       |
| 46    | Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петроградский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1515 | Выписка из ЕГРН б/н от 27.12.2024 г. | 336               | 8    | 1                  | 29,5                                       | 29,5                                   | Вид во двор/вид на соседний корпус |
| 47    | Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петроградский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1514 | Выписка из ЕГРН б/н от 27.12.2024 г. | 335               | 8    | 1                  | 28,9                                       | 28,9                                   | Вид во двор/вид на соседний корпус |
| 48    | Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петроградский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1517 | Выписка из ЕГРН б/н от 09.01.2025 г. | 338               | 9    | 3                  | 73,1                                       | 73,1                                   | Вид на город/вид во двор           |
| 49    | Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петроградский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1457 | Выписка из ЕГРН б/н от 09.01.2025 г. | 284               | 9    | 3                  | 64                                         | 64                                     | Вид на город/вид во двор           |
| 50    | Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петроградский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1361 | Выписка из ЕГРН б/н от 09.01.2025 г. | 198               | 9    | 3                  | 68,7                                       | 68,7                                   | Вид на город/вид во двор           |
| 51    | Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петроградский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1458 | Выписка из ЕГРН б/н от 13.01.2025 г. | 285               | 9    | 1                  | 23                                         | 23                                     | Вид на город                       |
| 52    | Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петроградский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1540 | Выписка из ЕГРН б/н от 01.10.2024 г. | 35                | 5    | 3                  | 75                                         | 75                                     | Вид на реку, вид на город          |
| 53    | Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петроградский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1795 | Выписка из ЕГРН б/н от 02.10.2024 г. | 58                | 8    | 1                  | 25,7                                       | 25,7                                   | Вид на соседний корпус             |
| Итого |                                                                                                                                                                                              |                    |                                      |                   |      |                    | 2 287,70                                   | 2 287,70                               |                                    |

Источник: данные Заказчика

### 3.2. Местоположение объекта оценки

Местоположение объекта оценки, приведено ниже по тексту Отчета:

- Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1.
- Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1.
- Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1.

Далее приведены характеристики города, в котором расположены оцениваемые объекты.

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

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

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

Население: 5 652 922 (на 01.01.2025 г.) чел. Санкт-Петербург — самый северный в мире город с населением более одного миллиона человек. Среди городов, полностью расположенных в Европе, он является третьим по населению, а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей.

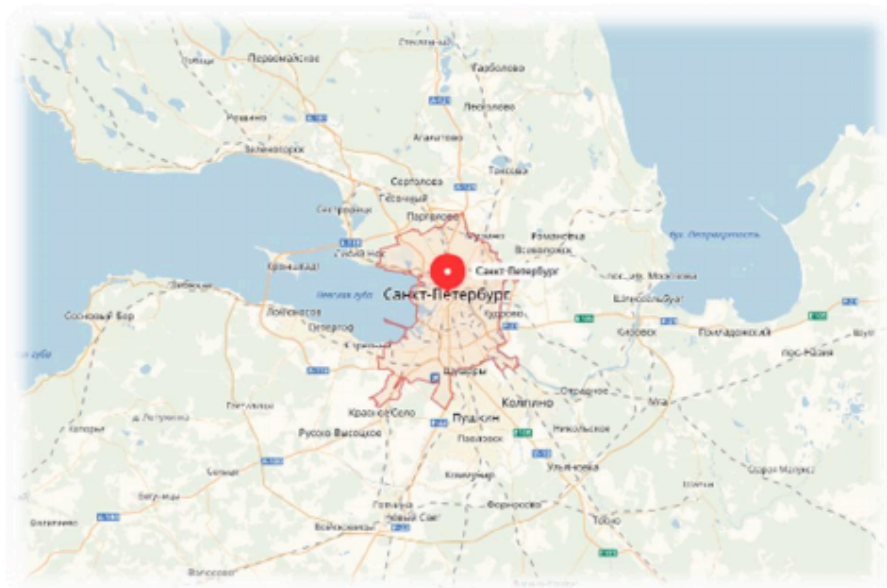
Санкт-Петербург — важный экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел. Исторический центр города и связанные с ним комплексы памятников входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО; это один из самых важных в стране центров туризма. На сохранение объектов культурного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

---

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



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

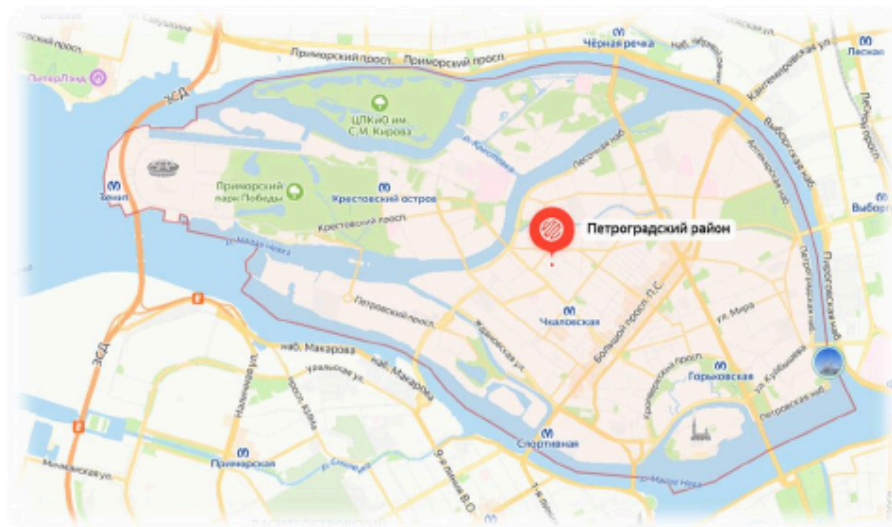


Источник: <https://maps.yandex.ru>

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

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

<sup>5</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Петроградский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Петроградский_район), [https://www.spb-guide.ru/page\\_478.htm](https://www.spb-guide.ru/page_478.htm)

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. Бехтеревой 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.

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**

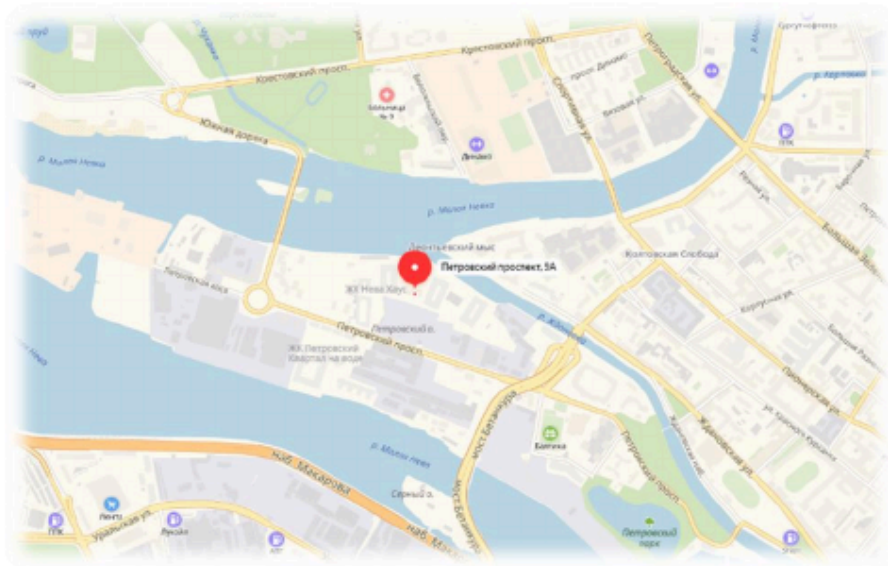
| Наименование                                   | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Месторасположение                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Жилые помещения (квартиры) в количестве 53 шт. расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 9, корпус 2, строение 1;</li> <li>Жилые помещения (квартиры) в количестве 3 шт. расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1;</li> <li>Жилые помещения (квартиры) в количестве 1 шт. расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1.</li> </ul> |
| Удаленность от метро                           | 1,8 км                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Типичное использование окружающей недвижимости | Административные, торговые здания, многоквартирные жилые дома                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Транспортная доступность                       | Хорошая: 1-я линия домов по пр. Петровский. В непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта (автобусы, троллейбусы и маршрутные такси), также на расстоянии около 1 800 м расположена ст. м. "Крестовский остров"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Плотность и тип застройки                      | Высокая                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Состояние окружающей среды (локальное)         | Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по г. Санкт-Петербург. Уровень шума — допустимый, экологическая обстановка — благоприятная                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



| Наименование                       | Характеристика                                                                   |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 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>

**Локальное местоположение**

Жилые помещения находятся в жилом комплексе "Нева Хаус" премиум-класса.

Комплекс состоит из 8 отдельных домов, которые располагаются между Петровским проспектом (дома 9–11), Малой Невкой и рекой Ждановка. Дома переменной этажности от 7 до 9 этажей.

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

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

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

**Выводы из анализа характеристик объекта оценки**

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

*Основные преимущества местоположения объекта оценки:*

- хорошая транспортная доступность: шаговая доступность к остановкам общественного транспорта, ближайшие станции метро "Крестовский остров", "Чкаловская" и "Спортивная" (около 20 мин. пешком);
- расположение на первой береговой линии, откуда открывается вид на Финский залив, городские парки, акваторию Невы;
- благоустройство территории: озеленение территории выполнено по уникальному ландшафтному проекту с устройством арт-объектов и высадкой крупномерных деревьев, кустарников, цветников. Оборудованы места для отдыха, занятий спортом и игр детей;
- большое количество видовых квартир с увеличенными оконными проемами и высотой потолка, а также квартир с открытыми террасами, эркерными окнами и лоджиями;
- в комплексе предусмотрена приватная закрытая от посторонних дворовая территория, а входы оборудованы надежными контрольно-пропускными пунктами, по всему периметру установлены видеокамеры круглосуточного наблюдения, парадные оснащены IP-домофонами;
- удобный подъезд и транспортное сообщение: автодороги в микрорайоне не перегружены и характеризуются минимальным трафиком, даже в час пик, рядом проходит Западный Скоростной Диаметр.

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



### 3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки<sup>6</sup>

#### Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копии выписок из ЕГРН от 04.05.2022 г., 29.05.2023 г., 11.07.2023 г., 01.10.2024 г., 02.10.2024 г., 17.12.2024 г., 18.12.2024 г., 19.12.2024 г., 21.12.2024 г., 24.12.2024 г., 27.12.2024 г., 09.01.2025 г., 13.01.2025 г.,
- 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 планов ПИБ оцениваемых квартир;
- информационное письмо б/н от 15.08.2025 г. о видовых характеристиках жилых помещений (квартир).

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, местоположение 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

Жилые помещения (квартиры) принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус" на праве общей долевой собственности.

**Допущение.** По состоянию на дату оценки оцениваемые жилые помещения имеют обременение в виде доверительного управления. Определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения.

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

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

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

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

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

Источник: данные Заказчика

Проект премиум-класса ЖК "Нева Хаус" расположен на Петровском острове Петроградской стороны. Застройщиком является строительная компания ООО "ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад". Комплекс состоит из 8 отдельных домов, которые расположены между Петровским проспектом, Малой Невкой и рекой Ждановка. Дома имеют переменную этажность от 7 до 9 этажей.

Компания ООО "ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад" является одним из крупнейших и надежнейших застройщиков Санкт-Петербурга. Ранее на этой территории находился пивоваренный завод Бавария. Дома 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.

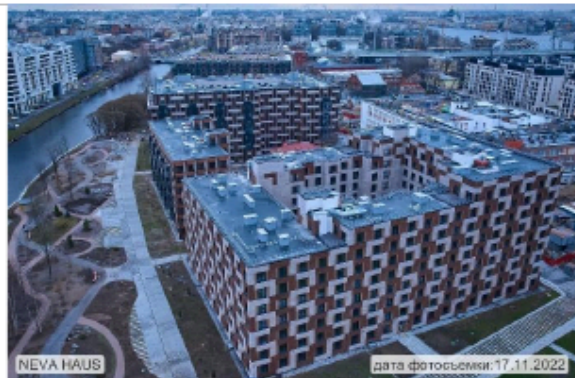
Жилой дом, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1, введен в эксплуатацию на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78-13-09-2022 от 28 ноября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

**Таблица 3.6. Текущее состояние недвижимого имущества**



**Фотография 3.1. Жилой дом по адресу г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, корп. 3, стр. 1**



**Фотография 3.2. Жилой дом по адресу г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, корп. 3, стр. 1**



**Фотография 3.3. Жилой дом по адресу г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, корп. 3, стр. 1**



**Фотография 3.4. Жилой дом по адресу г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, корп. 3, стр. 1**



**Фотография 3.5. Жилой дом по адресу г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1**



**Фотография 3.6. Жилой дом по адресу г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1**





Фотография 3.7. Внутренний двор



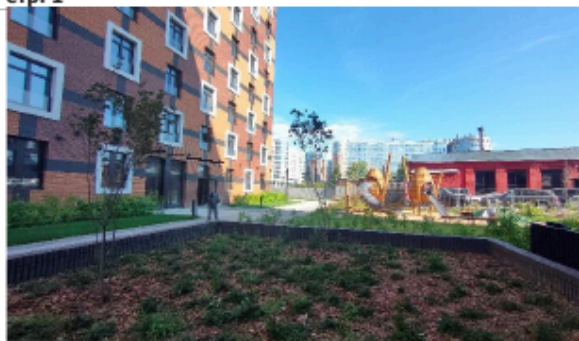
Фотография 3.8. Придомовая территория



Фотография 3.9. Жилой дом по адресу  
г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, корп. 2,  
стр. 1



Фотография 3.10. Жилой дом по адресу  
г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, корп. 2,  
стр. 1



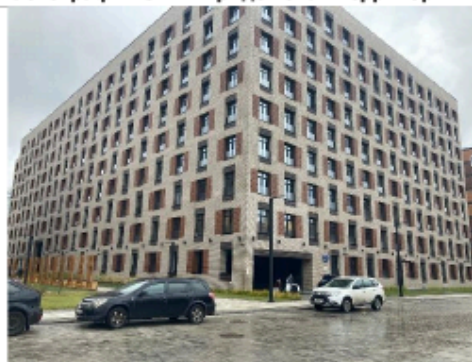
Фотография 3.11. Внутренний двор



Фотография 3.12. Придомовая территория



Фотография 3.13. Жилой дом по адресу  
г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, корп. 2,  
стр. 1



Фотография 3.14. Жилой дом по адресу  
г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, корп. 2,  
стр. 1, корп. 2





Фотография 3.15. Внутренний двор жилого дома



Фотография 3.16. Прилегающая территория



Фотография 3.17. Жилой дом по адресу  
г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, корп. 2,  
стр. 1



Фотография 3.18. Жилой дом по адресу  
г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, корп. 2,  
стр. 1



Фотография 3.19. Внутренний двор жилого дома



Фотография 3.20. Прилегающая территория

Источник: данные визуального осмотра, данные открытых источников (<https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/9678>)

Таблица 3.7. Описание домов, в котором расположены оцениваемые объекты

| Показатель                    | Характеристика                                                                                                                                                                     | Характеристика                                                                                                                                                                     | Характеристика                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Местоположение                | г. Санкт-Петербург,<br>внутригородское<br>муниципальное образование<br>Санкт-Петербурга<br>муниципальный округ округ<br>Петровский, Петровский<br>проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 | г. Санкт-Петербург,<br>внутригородское<br>муниципальное образование<br>Санкт-Петербурга<br>муниципальный округ округ<br>Петровский, Петровский<br>проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1 | г. Санкт-Петербург,<br>внутригородское<br>муниципальное образование<br>города федерального значения<br>Санкт-Петербурга<br>муниципальный округ округ<br>Петровский, Петровский<br>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<br>технической документации<br>Исполнителем сделан вывод о                                                                                                     | На основании данных<br>технической документации<br>Исполнителем сделан вывод о                                                                                                     | На основании данных<br>технической документации<br>Исполнителем сделан вывод о                                                                                                                                    |

| Показатель                                                                                                            | Характеристика                                                                                                                             | Характеристика                                                                                                                             | Характеристика                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                       | том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 5%                                                           | том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 5%                                                           | том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 5%                                                             |
| Срок полезной службы здания, лет                                                                                      | 80 <sup>7</sup>                                                                                                                            | 80 <sup>7</sup>                                                                                                                            | 80 <sup>7</sup>                                                                                                                              |
| Остаточный срок службы здания, лет                                                                                    | 77                                                                                                                                         | 76                                                                                                                                         | 79                                                                                                                                           |
| 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 заполнений 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                                                                                                                                          |
| 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                                                                                                                                  |

<sup>7</sup> Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), данные справочника Marshall & Swift (США)". Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

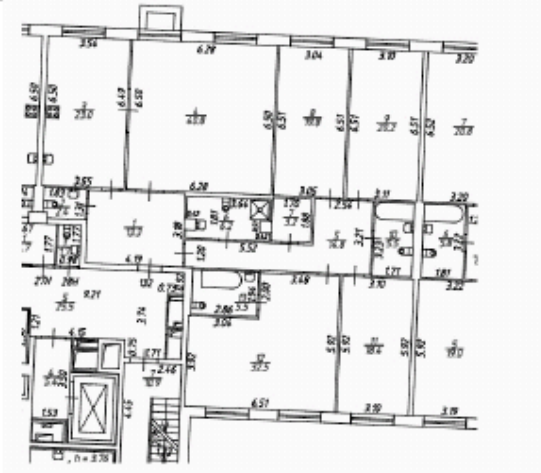
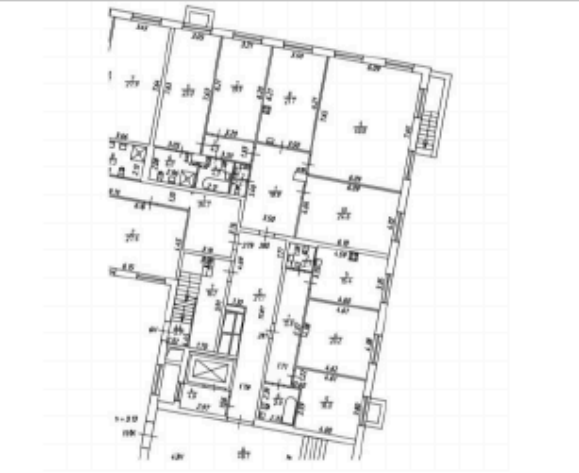
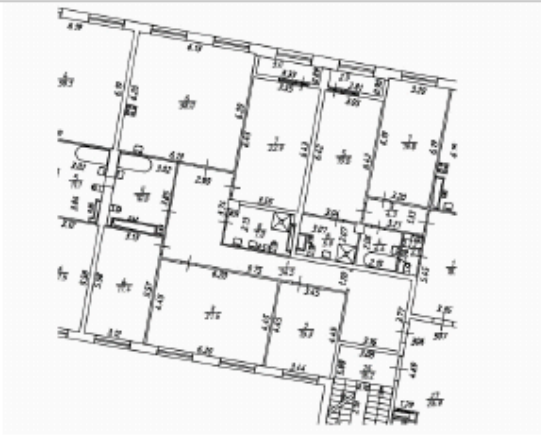


| Показатель                     | Характеристика               | Характеристика               | Характеристика               |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Система горячего водоснабжения | Центральная                  | 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

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

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

|                                                                                     |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|   |  |
| Поетажный план квартиры №132                                                        | Поетажный план квартиры №280                                                        |
|  |                                                                                     |
| Поетажный план квартиры №306                                                        |                                                                                     |

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

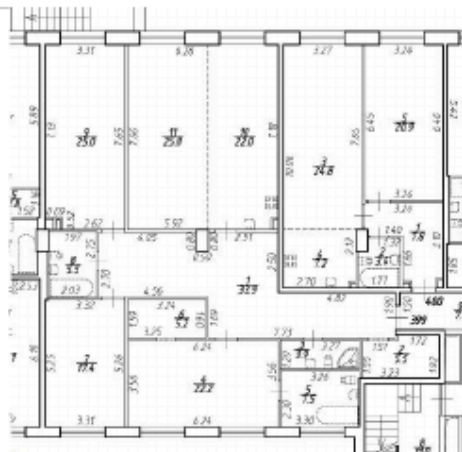
**Таблица 3.9. поэтажные планы квартир, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1**



### Поэтажный план квартиры №175

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

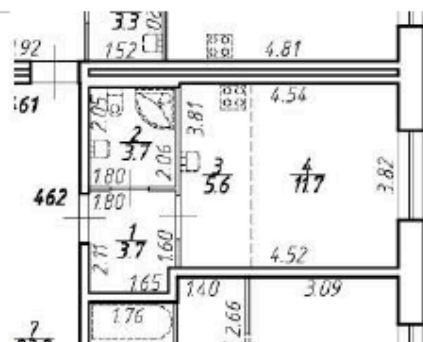
Таблица 3.10. Поэтажные планы квартир, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 9, корпус 2, строение 1



### Поэтажный план квартиры №399



### Позтажний план квартири №420



### Позтажний план квартири №462



### Поэтажный план квартиры №482







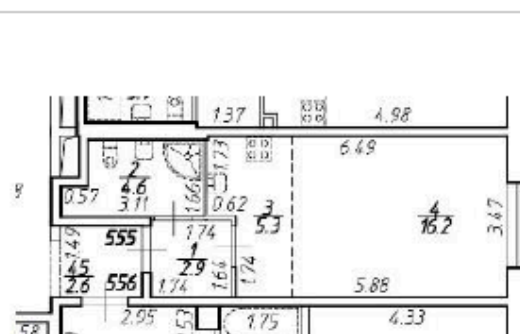
Поэтажный план квартиры №525



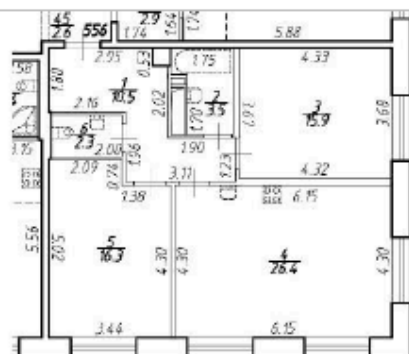
Поэтажный план квартиры №526



Поэтажный план квартиры №527



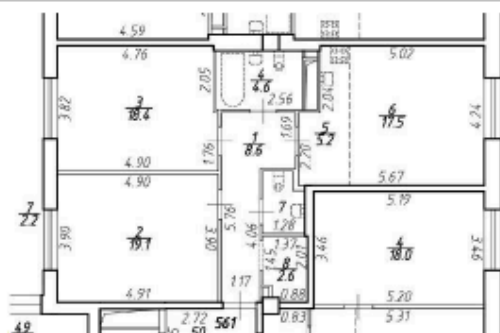
Поэтажный план квартиры №555



Поэтажный план квартиры №556



Поэтажный план квартиры №557



Поэтажный план квартиры №561



Поэтажный план квартиры №566



Позтажний план квартири №567



Позтажний план квартири №568



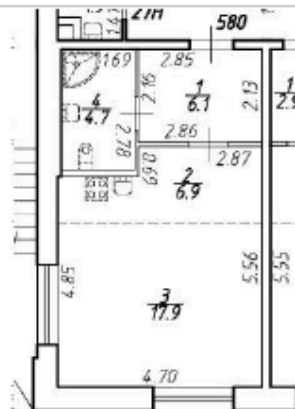
Позтажний план квартири №577



Позтажний план квартири №578



Позтажний план квартири №579



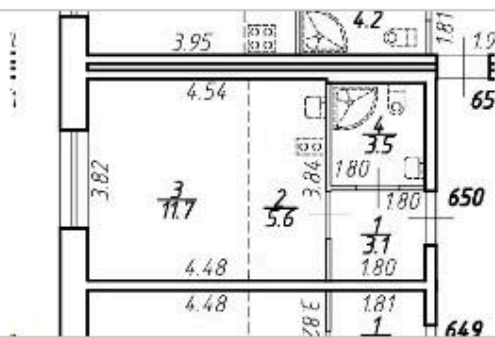
Позтажний план квартири №580



### Позтажний план квартири №592



### Поэтажный план квартиры №624

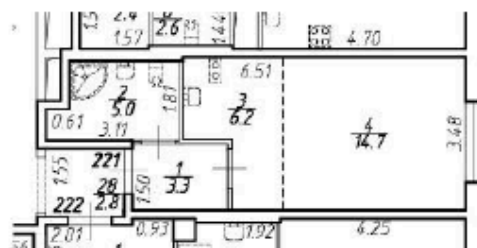


### Поэтажный план квартиры №650



### Позтажний план квартири №160

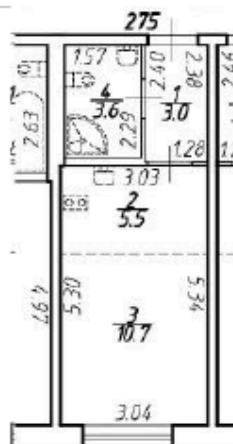




### Поэтажный план квартиры №221



### Поэтажный план квартиры №231

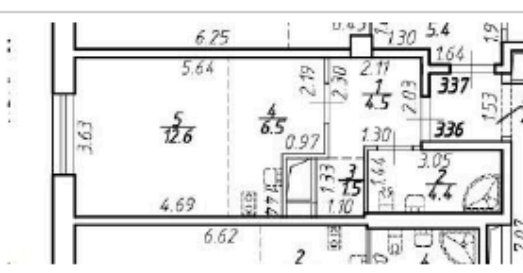


### Поэтажный план квартиры №275





### Позтажний план квартири №316



### Позтажний план квартири №336



### Поэтажный план квартиры №35



40



**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";

- 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:

$$ОСПИ = (HMS - X_{в}) \times V_{мс} + (H_{окос} - X_{в}) \times V_{окос},$$

где:

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

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

**X<sub>в</sub>** — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

**V<sub>мс</sub>, V<sub>окос</sub>** — 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                                                        | Значение                                                        | Значение                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                    | 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 |
| Местоположение объекта                                                                                                                                                             | Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"                 | Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"                 | Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"                |
| Год постройки/реконструкции                                                                                                                                                        | 28.11.2022                                                      | 10.11.2021                                                      | 01.02.2024                                                     |
| Хронологический возраст                                                                                                                                                            | 3                                                               | 4                                                               | 1                                                              |
| Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift                                                                                                                 | 60                                                              | 60                                                              | 60                                                             |
| Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift                                                                                                                  | 57                                                              | 56                                                              | 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"  | 97                                                              | 96                                                              | 99                                                             |
| Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет                                                                                                                | 80                                                              | 80                                                              | 80                                                             |
| Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет                                                                                                               | 77                                                              | 76                                                              | 79                                                             |

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 |
| Дата проведения визуального осмотра  | 20.02.2023 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 26.08.2022 г.                                                                                                                                                                                                      | 26.08.2024 г., 20.11.2024 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.                                                                                                                                                                                                     | Сурдутович С. Б.                                                                                                                                                                                                                               |
| Текущее использование объекта оценки | Жилые помещения (квартиры) не эксплуатируются: находятся в хорошем состоянии, отделка не выполнена                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                |
| Примечание                           | <p>В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемого объекта. Акт осмотра объекта оценки представлен в приложении №5 к Отчету, фотографии — в приложении №6</p> <p>Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра</p> |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                |

Источник: данные визуального осмотра

**Допущение.** В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр оцениваемых объектов в период, возможно близкий к дате оценки". Справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 21.08.2025 г. Осмотр оцениваемых объектов был произведен ранее (26.08.2022 г., 20.02.2023 г., 26.08.2024 г. и 20.11.2024 г.). При определении справедливой стоимости оцениваемых объектов Исполнитель исходил из допущения, что оцениваемые объекты находятся в состоянии как на момент осмотра 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>8</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 Statirelt<sup>9</sup>, Исполнителем было установлено, что типичный срок реализации квартир, общей площадью 100 кв. м и более, расположенных в г. Санкт-Петербурге, составляет порядка 2–8 мес. (среднее значение 4 мес.<sup>10</sup>). Типичный срок реализации квартир общей площадью до 100 кв. м составляет 2–6 мес. (среднее значение 3 мес.). Таким образом, средний срок экспозиции квартир составляет порядка 4 месяцев.

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

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

---

<sup>8</sup> [https://asros.ru/upload/iblock/209/Metodicheskie\\_rekomendatsii.pdf](https://asros.ru/upload/iblock/209/Metodicheskie_rekomendatsii.pdf)

<sup>9</sup> <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3808-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-04-2025-goda>

<sup>10</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.

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.

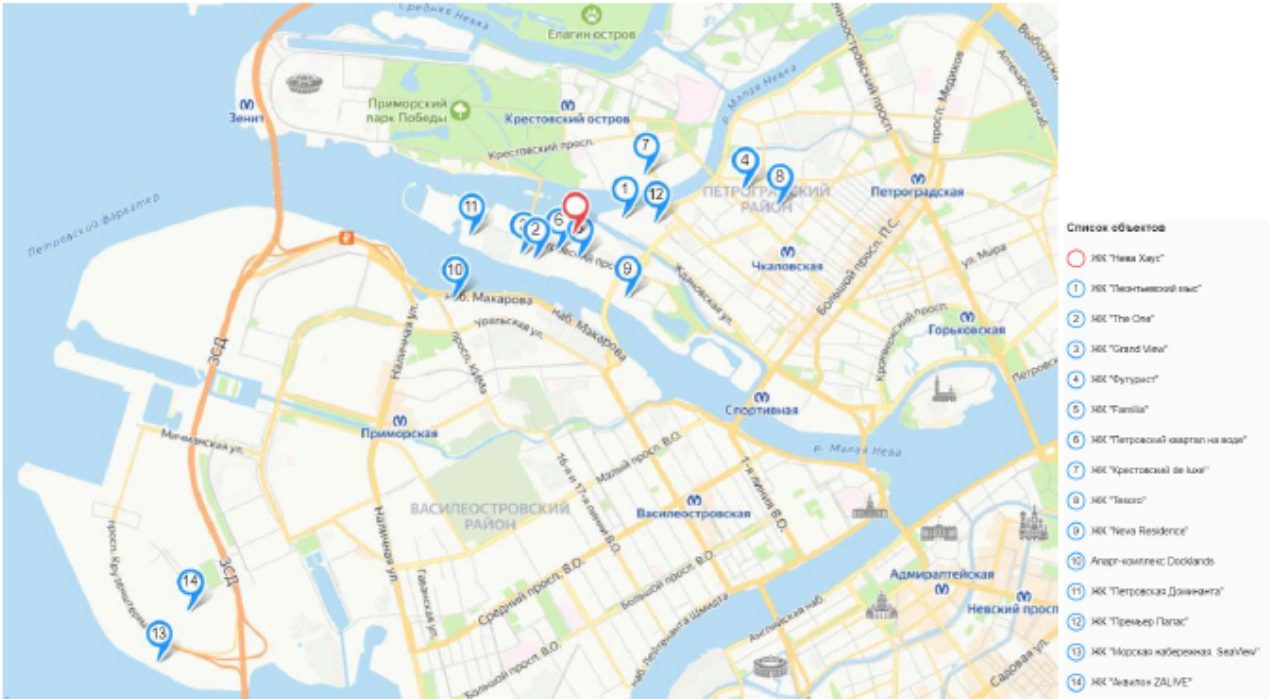
Таблица 4.1. Краткое описание объектов — конкурентов ЖК "Нева Хаус"

| № 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 384 до 1 400 тыс.         | от 51,2 до 364,0       | <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    | Seti City                      | Премиум | Квартиры            | Сдан       | ДКП           | от 457 до 787 тыс.           | от 38,8 до 129,6       | <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    | Seti Group                     | Премиум | Квартиры            | Сдан       | ДКП           | от 393 до 711 тыс.           | от 38,1 до 175,0       | <a href="https://zhk-grand-view-spb-lcian.ru/">https://zhk-grand-view-spb-lcian.ru/</a>                                                                                                   |
| 4     | ЖК "Футурист"                    | Петроградский район    | РБГ-Элитные жилые комплексы    | Премиум | Квартиры            | Сдан       | ДКП           | от 525 до 776 тыс.           | от 53,3 до 140,0       | <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 363 до 700 тыс.           | от 37,05 до 144,1      | <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    | Seti City                      | Премиум | Квартиры            | Сдан       | ДКП           | от 362 до 747 тыс.           | от 35,5 до 170,0       | <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 767 до 1 594 тыс.         | от 58,0 до 175,0       | <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 375 до 916 тыс.           | от 43,0 до 115,0       | <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            | Сдан       | ДКП           | от 296 до 842 тыс.           | от 20,3 до 116,8       | <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 277 до 568 тыс.           | от 29,4 до 71,6        | <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              | Бизнес  | Квартиры            | Сдан       | ДКП           | от 395 до 1 081 тыс.         | от 43,6 до 288,0       | <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 375 до 695 тыс.           | от 32,5 до 151,0       | <a href="https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-premier-palaz-sankt-peterburg-7420/">https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-premier-palaz-sankt-peterburg-7420/</a>                             |
| 13    | ЖК "Морская набережная. SeaView" | Василеостровский район | ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад | Бизнес  | Квартиры            | Сдан       | ДКП           | от 226 до 489 тыс.           | от 20,49 до 123,6      | <a href="https://zhk-morskaya-naberezhnaya-seaview-spb-lcian.ru/">https://zhk-morskaya-naberezhnaya-seaview-spb-lcian.ru/</a>                                                             |
| 14    | ЖК "Аквилон ZALIVE"              | Василеостровский район | Группа Аквилон                 | Бизнес  | Квартиры            | Сдан       | ДКП           | от 189 до 367 тыс.           | от 20,9 до 100,36      | <a href="https://zhk-akvilon-zalive-spb-lcian.ru/">https://zhk-akvilon-zalive-spb-lcian.ru/</a>                                                                                           |

Источник информации: анализ АО "НЭО Центр"

46

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 среднетажной 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:

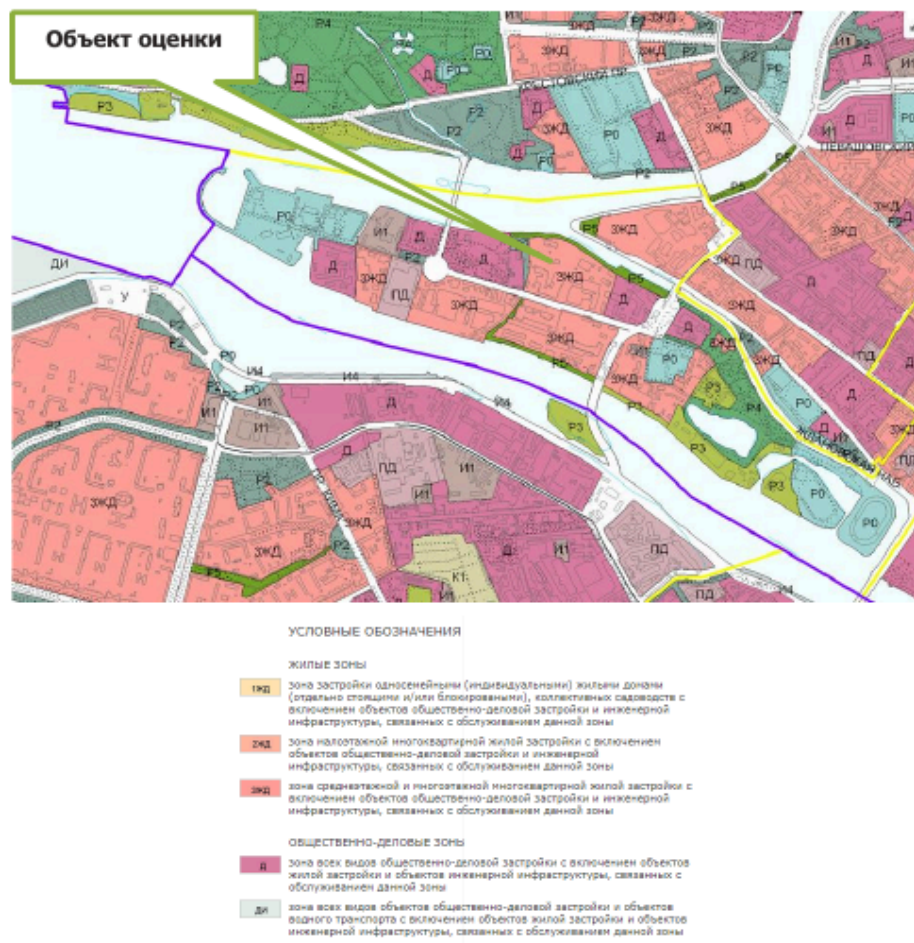
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (в действующей редакции);
- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (в действующей редакции);
- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 г. №190-ФЗ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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



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

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков с существующими улучшениями с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строения;
- использование Объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

На основании данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии зданий, в котором расположены оцениваемые помещения. В данном случае снос расположенных на участке строений и их обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемые объекты недвижимости отвечают всем современным требованиям.

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.

Оцениваемые жилые помещения (квартиры) расположены в многоэтажных жилых домах, имеют аналогичное функциональное назначение, соответственно, финансово-оправданным и максимально эффективным является использование оцениваемых помещений в качестве жилых помещений – квартир.

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемых помещений является их использование по функциональному назначению, а именно в качестве жилых помещений (квартир).



## РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

При составлении основных макроэкономических показателей были проанализированы:

- Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов, Минэкономразвития России ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru))
- Макроэкономический опрос Банка России, проведенный в период 11–15 июля 2025 г. ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru))
- Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (НИУ ВШЭ) на 2025–2031 гг. ([www.dcenter.hse.ru](http://www.dcenter.hse.ru))
- Макроэкономический прогноз на 2025–2027 гг. Евразийского банка развития от декабря 2024 года ([www.eabr.org](http://www.eabr.org))
- Бюджет и экономические перспективы: 2025–2035 гг. (The Budget and Economic Outlook: 2025 to 2035, [www.cbo.gov](http://www.cbo.gov))
- Бюллетень МВФ "Перспективы развития мировой экономики", апрель 2025 г. (World Economic Outlook Database, April 2025, [www.imf.org](http://www.imf.org))
- Данные аналитиков инвестиционных компаний, консолидируемых системой Bloomberg.

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

| Показатели                                       | <<Факт                  |       |       |       |       |       |       |       | Прогноз >> |  |
|--------------------------------------------------|-------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------|--|
|                                                  | 2022                    | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030       |  |
| Темп роста реального ВВП                         | (1,4)%                  | 4,1%  | 4,3%  | 1,7%  | 1,5%  | 1,7%  | 1,8%  | 1,8%  | 1,8%       |  |
| Ключевая ставка (среднегодовая)                  | 10,5%                   | 10,0% | 17,5% | 19,3% | 14,0% | 10,1% | 8,2%  | 8,0%  | 8,0%       |  |
| Индекс потребительских цен в РФ (среднегодовой)  | 13,8%                   | 5,9%  | 8,4%  | 8,8%  | 5,6%  | 4,3%  | 4,0%  | 4,0%  | 4,0%       |  |
| Индекс потребительских цен в США (среднегодовой) | 8,0%                    | 4,1%  | 2,9%  | 2,7%  | 2,6%  | 2,3%  | 2,2%  | 2,2%  | 2,2%       |  |
| Индекс цен производителей в РФ (среднегодовой)   | 11,4%                   | 4,0%  | 12,1% | 6,6%  | 5,4%  | 5,0%  | 4,3%  | 4,3%  | 4,0%       |  |
| Темп прироста номинальной заработной платы       | 14,2%                   | 14,6% | 18,3% | 14,2% | 9,9%  | 7,8%  | 7,3%  | 7,3%  | 7,3%       |  |
| Среднегодовой обменный курс, рубль/доллар США    | 68,4                    | 85,8  | 92,7  | 91,9  | 101,0 | 106,9 | 108,8 | 110,7 | 112,6      |  |
| Среднегодовой обменный курс, рубль/евро          | 72,2                    | 92,9  | 100,3 | 101,3 | 115,5 | 124,1 | 126,3 | 128,5 | 130,7      |  |
| Индекс тарифов на электроэнергию                 | 3,8%/9,0% <sup>11</sup> | 0,0%  | 9,1%  | 11,6% | 9,8%  | 6,3%  | 4,2%  | 4,2%  | 4,0%       |  |
| Индекс цен на газ                                | 5,0%/8,5% <sup>12</sup> | 0,0%  | 11,2% | 10,3% | 10,6% | 9,0%  | 7,0%  | 7,0%  | 4,0%       |  |
| Индекс тарифов на грузовые перевозки             | 14,7%                   | 19,7% | 13,5% | 4,9%  | 5,6%  | 4,9%  | 4,7%  | 4,7%  | 4,0%       |  |

\* с 1 июля / с 1 декабря  
Источник: данные Банка России, Минэкономразвития России, Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ, IMF, Bloomberg

<sup>11</sup> с 1 июля / с 1 декабря  
<sup>12</sup> с 1 июля / с 1 декабря

### 6.1.1. Реальный ВВП: фактическая динамика и прогноз

По итогам 2023 г., по данным Росстата, был зафиксирован экономический рост в размере 4,1% по сравнению с годом ранее, когда наблюдался экономический спад (темп снижения ВВП в 2022 г. составил 1,4%). В период с июля 2023 г. по ноябрь 2024 г. ключевая ставка ЦБ РФ выросла на 13,5 п.п. Предполагалось, что ужесточение монетарной политики приведет к заметному снижению темпов роста, однако значительный бюджетный импульс, высокая инвестиционная активность и сохранение потребительского спроса позволили нивелировать этот фактор и уверенный рост экономики продолжился в 2024 г. По итогам 2024 г. ВВП увеличился в реальном выражении на 4,3%.

По итогам 1 кв. 2025 года рост замедлился на фоне сохранения жестких денежно-кредитных условий, способствовавших снижению потребления и усилению сберегательных настроений. Сдерживающее влияние далее будет оказывать также снижение экспортных поступлений на фоне более низкого уровня мировых цен на важнейшие позиции российского экспорта по сравнению с предыдущими годами. Дополнительное давление оказывает сохранение или ужесточение санкционных ограничений.

Прогноз темпов прироста ВВП основывается на среднем значении по прогнозам аналитических агентств: в 2025-2028 гг. темп роста экономики замедлится до 1,5-1,8%. При этом в долгосрочном периоде темпы прироста ВВП РФ не превысят 1,8%.

**Рисунок 6.1. Темп роста реального ВВП, % год к году**



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

### 6.1.2. Ключевая ставка

Ключевая ставка – один из инструментов ДКП Банка России и если ключевая ставка снижается, снижаются ставки по кредитам и депозитам, а как следствие спрос на товары и услуги растет быстрее и поднимаются цены. Обратная ситуация происходит, когда ключевую ставку поднимают.

В течение 2024 г. Банк России последовательно повышал ключевую ставку с 16% до 21% в ответ на изменение макроэкономических показателей, в частности, на рост инфляции и инфляционных ожиданий, а также высокие темпы кредитования.

На заседании 6 июня 2025 г. Банк России снизил ставку до 20%. Это первое небольшое снижение ключевой ставки с сентября 2022 г. было обусловлено рядом факторов: замедлением инфляции и ослаблением инфляционных ожиданий, снижением темпов экономического роста.

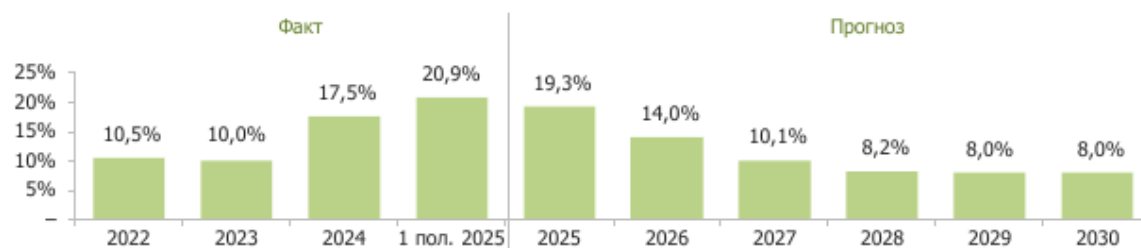
В отношении прогнозов большинство аналитиков сходятся во мнении, что Банк России в 2025 г. продолжит цикл смягчения ДКП, снижая ключевую ставку, в целях поддержания экономической активности.

Средняя оценка ключевой ставки на 2025 г. составляет около 19,3% годовых,

на 2026 г. – 14,0% годовых, а с 2027 г. прогнозируется снижение среднегодового значения ключевой ставки с 10,1% до уровня 8,0% к 2029 г.



**Рисунок 6.2. Ключевая ставка Банка России, %**



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

### 6.1.3. Инфляционные ожидания

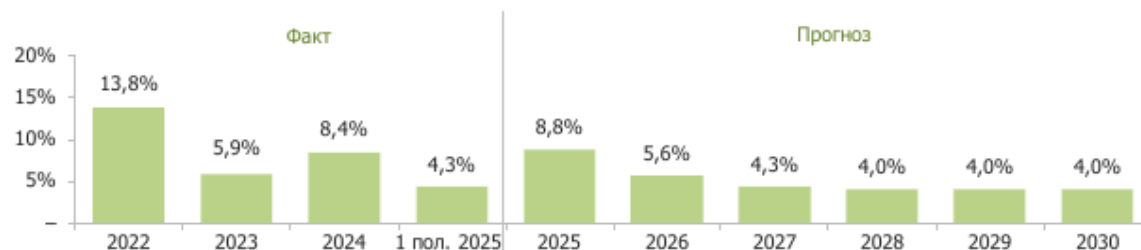
По официальным данным Росстата инфляция по итогам 2024 г. составила 8,4%, что более чем в два раза превышает цель по инфляции. Признаков замедления инфляции по состоянию на конец 2024 г. не наблюдалось, а наоборот, темпы роста цен в конце 2024 г. ускорились на фоне резкого ослабления рубля.

До июня 2025 г. ЦБ РФ сохранял жесткую риторику в отношении проводимой денежно-кредитной политики (ДКП) на фоне высоких проинфляционных рисков: ожидания повышения цен на продовольственную продукцию, дефицита рабочей силы и ускоренной индексации тарифов ЖКХ. Полугодовая инфляция за 6 мес. 2025 г. составила 4,3%. При этом длительный период сохранения жестких денежно-кредитных условий проявляется в виде начавшегося замедления текущей квартальной инфляции по сравнению с концом 2024 г.

Во второй половине 2025 г. аналитики прогнозируют дальнейшее замедление темпов роста цен. Однако, сохранение высоких инфляционных ожиданий, превышение фактических значений инфляции над таргетом, запланированная индексация тарифов ЖКХ, прогнозируемое ослабление курса, будут осложнять процесс дезинфляции.

Прогноз годовых темпов прироста ИПЦ, согласно актуальным публикациям, варьируется в диапазоне 7,5–9,3% на 2025 г., 5,4–6,0% на 2026 г. и 4,0–4,6% на 2027 г. С 2028 г. прогнозируется снижение уровня инфляции до 4%, что соответствует целевому уровню Банка России.

**Рисунок 6.3. Темп инфляции рубля, % год к году**



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

### 6.1.4. Обменные курсы валют

Ключевым событием на российском валютном рынке стало введение санкций против биржевой инфраструктуры в середине 2024 г., в результате чего организованные торги долларом США и евро прекратились. Официальные курсы этих валют к рублю ЦБ начал устанавливать на основе сделок на внебиржевом валютном рынке. В результате курс доллара к концу ноября 2024 г. достиг 109,58 руб./долл. – максимального значения с середины марта 2022 г. Среднегодовое значение обменного курса за 2024 г. составило 92,66 рублей за доллар.

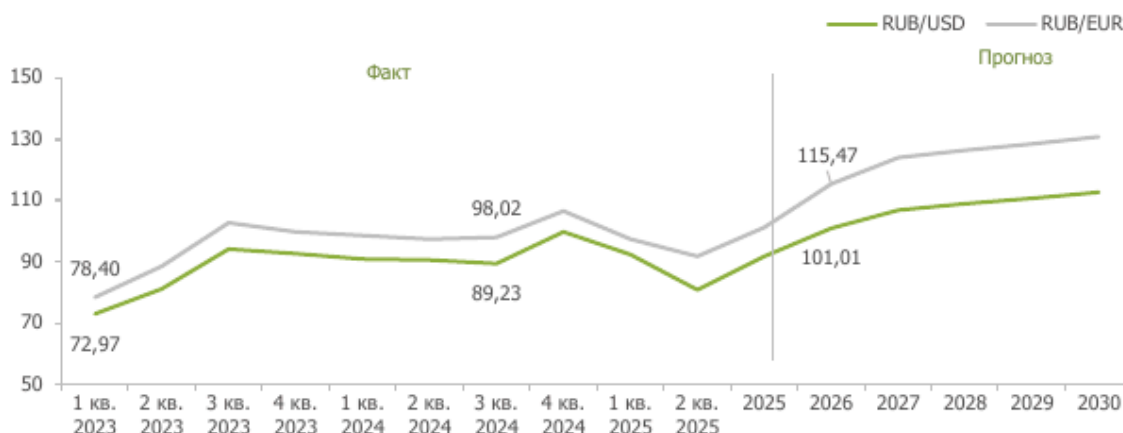
С начала 2025 г. начался устойчивый процесс укрепления рубля, несмотря на сохраняющуюся волатильность. В мае-июне 2025 г. укрепление рубля продолжилось и по состоянию на 30.06.2025 г. курс составил 78,47 рублей за доллар, показав снижение более чем на 20% с начала года. Укреплению рубля способствовали сразу несколько факторов: снижение спроса на импорт в условиях санкций и высоких кредитных ставок, значительное превышение объемов предложения на

внутреннем валютном рынке, а также рост интереса нерезидентов к рублевым активам на фоне начала переговорного процесса между Россией и Украиной.

Снижение цен на нефть и объемов российского экспорта создает риски для повышенной волатильности обменного курса и формирует условия для его ослабления: по прогнозам среднегодового курса в 2025 г. может составить 91,7 рублей за доллар, а в 2026-2027 гг. – 101,0 и 106,9 рублей за доллар соответственно.

В долгосрочном периоде прогноз строился исходя из условий отсутствия дополнительных внешних шоков и из ожидания ослабления номинального курса в соответствии с разницей в уровнях инфляции в России и за рубежом.

**Рисунок 6.4. Обменные курсы, RUB/USD и RUB/EUR**



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

## 6.2. Анализ рынка инвестиций России по итогам I полугодия 2025 г.<sup>13</sup>

### 6.2.1. Основные положения

В 2025 году рынок инвестиций в недвижимость вступил в фазу закономерной коррекции после рекордного 2024 года. Высокая стоимость заемного капитала, ограниченное предложение качественных активов и адаптация участников рынка к новым экономическим реалиям формируют текущую структуру спроса.

Инвестиции в недвижимость в первом полугодии 2025 г. продолжили сокращаться во всех сегментах коммерческой недвижимости. Исключением стал офисный сегмент, в котором значительный объем пришелся на обратный выкуп части портфеля бизнес-центров.

Влияние высокой ключевой ставки на инвестиционную активность остается определяющим, несмотря на начало цикла снижения ставки регулятором. Возможность привлечения заемного финансирования по-прежнему ограничена, что сдерживает активность профильных инвесторов. Непрофильные игроки с собственным капиталом воздерживаются от сделок из-за более консервативного поведения в период неопределенности.

В I полугодии 2025 г. зафиксированы 154 инвестиционные сделки, в т. ч. 82 шт. — это сделки с классической коммерческой недвижимостью, и еще 72 — покупки земельных участков под девелопмент и производства.

<sup>13</sup> <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>;  
<https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/>; <https://kf.expert/publish/rynok-investicziy-H1-2025/>;  
[https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/973/pnepw68cdk9rh00we8ejeh8r5q00siaj/IBC-Real-Estate\\_Q2-2025\\_Investment\\_Russia.pdf](https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/973/pnepw68cdk9rh00we8ejeh8r5q00siaj/IBC-Real-Estate_Q2-2025_Investment_Russia.pdf)

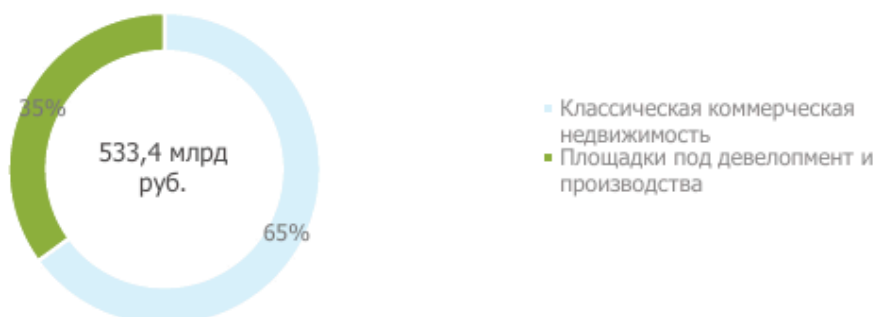
По итогам I полугодия 2025 г. доля инвестиций в классические сегменты составила 70%. В I кв. 2025 г. наблюдался небольшой рост инвестиций в классические сегменты по сравнению с 2024 г., в то время как во II кв. соотношение вернулось к значениям прошлого года. Чуть больше трети всех инвестиций заняли вложения в площадки под девелопмент.

На площадки под девелопмент пришлось 34% объема инвестиций во II кв. 2025 г., или 61 млрд руб., что на 29% меньше, чем за аналогичный период 2024 г.

С точки зрения планируемых для строительства сегментов в структуре сделок площадок под девелопмент лидируют площадки для строительства жилой недвижимости – 53% всех сделок. На втором месте – площадки под строительство МФК с жилой и общественно-деловой составляющей.

Четверть суммы (25,4%) формируют портфельные сделки (135,6 млрд руб.). Доля портфельных сделок с земельными участками по итогу I полугодия 2025 г. составляет 22%.

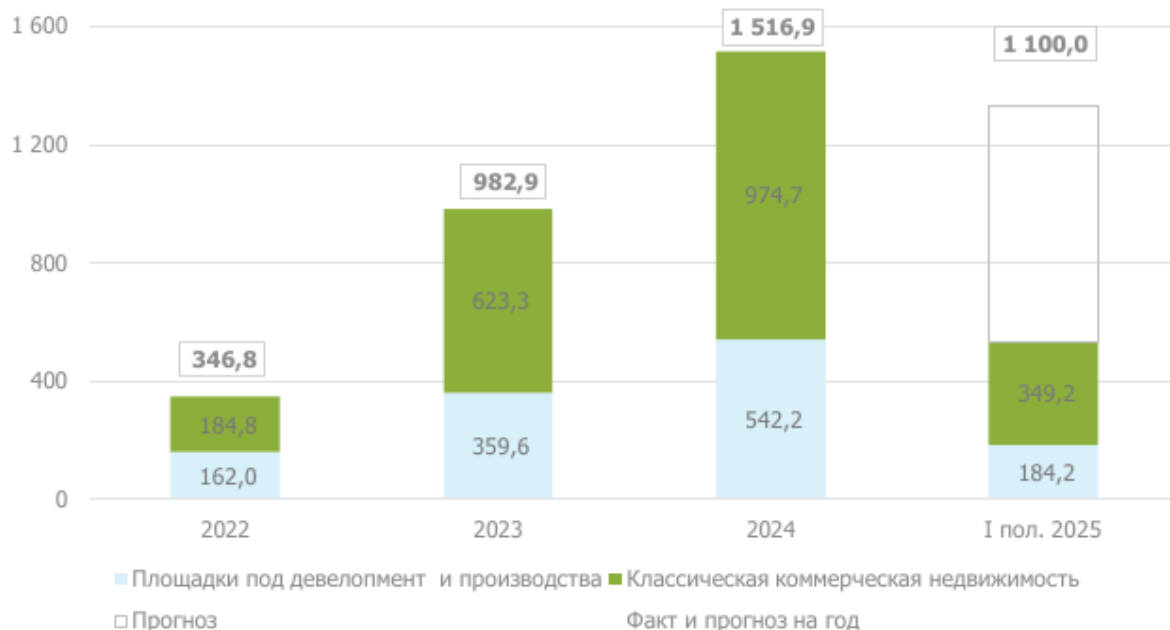
**Рисунок 6.5. Общая сумма инвестиций в России по итогам I полугодия 2025 г.**



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

Прогнозный уровень инвестиций в России за 2025 г. — 1,1 трлн руб.

**Рисунок 6.6. Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость и земельные участки**



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

В I полугодии 2025 г. объем сделок с классической коммерческой недвижимостью составил 349,2 млрд руб., превысив годовой объем 2022 г. целиком.



Таблица 6.2. основные индикаторы рынка

| Показатель                                          | 2022  | 2023      | 2024      | I полугодие 2025 | 2025 прогноз |
|-----------------------------------------------------|-------|-----------|-----------|------------------|--------------|
| Общий объем инвестиций <sup>14</sup> , млрд руб.    | 184,8 | 623,3     | 974,2     | 349,2            | 550-600      |
| Ставки капитализации в Москве, "прайм", %           |       |           |           |                  |              |
| Офисная недвижимость                                | 10–11 | 9,5–10,5  | 10–11     | 10–11            | 10–11        |
| Торговая недвижимость                               | 10–11 | 10,5–11,5 | 11–12     | 11–12            | 11–12        |
| Складская недвижимость                              | 11–13 | 10,5–12   | 11–12,5   | 11–12,5          | 11–12,5      |
| Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, "прайм", % |       |           |           |                  |              |
| Офисная недвижимость                                | 10–11 | 10–11     | 10,5–11,5 | 10,5–11,5        | 10,5–11,5    |
| Торговая недвижимость                               | 10–11 | 10,5–11,5 | 11–12     | 11–12            | 11–12        |
| Складская недвижимость                              | 11–13 | 11–13     | 11,5–13,5 | 11,5–13,5        | 11,5–13,5    |

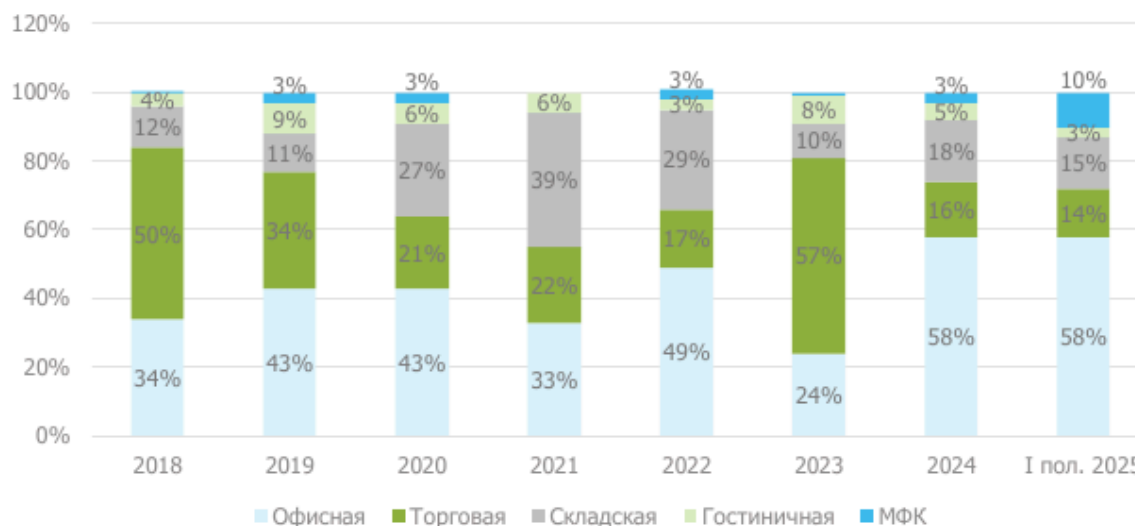
Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

По итогам I полугодия 2025 г. доля сделок с участием иностранного капитала составила менее 1% – была закрыта всего одна сделка: покупка бизнес-центра "Кадашевская слобода" турецкой компанией Ziraat Bank. В то же время российские инвесторы выкупили 3 иностранных актива на общую сумму около 20 млрд руб., что составило около 6% общего объема инвестиций. В следующие несколько лет ожидается сохранение подобного тренда: иностранные компании и фонды по-прежнему настороженно относятся к выходу на российские рынки. По мере спада геополитической напряженности ожидается значительное увеличение доли иностранного капитала в общем объеме инвестиций в недвижимость РФ.

Во 2 квартале прошли сделки по выкупу активов у иностранных собственников: портфельная сделка с аутлетами Пулково и Белая дача (активы Hines) и складской комплекс Ghelamco в Дмитрове. Доля сделок с участием иностранных собственников (по капиталу продавца) составила 7,4% за I полугодие 2025 г.

Доля сделок с коммерческой недвижимостью, приобретаемой под редевелопмент, достигла минимума за последние 8 лет и составила 1,9% от суммы инвестиций. В среднем с 2018 по 2024 г. показатель находился на уровне 9,3%.

Рисунок 6.7. Структура инвестиций по сегментам недвижимости



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

<sup>14</sup> объем инвестиций не включает транзакции с земельными участками для девелопмента

## Офисная недвижимость

Офисы остались самым популярным сегментом – 58% от общего объема инвестиций в классическую коммерческую недвижимость (56% в 1 пол. 2024 г.). Общий объем вложений в офисную недвижимость составил 138 млрд руб. за I полугодие 2025 г. Несмотря на высокую ключевую ставку, спрос на качественные офисы сохраняется – в том числе благодаря ограниченному предложению офисов для собственного размещения в рынке и низкой доле вакантных помещений, а также интересу инвесторов к недвижимости с прогнозируемым арендным доходом и потенциалом роста стоимости.

Крупнейшими сделками за январь-июнь 2025 г. стали приобретение Т-Банком здания Центрального телеграфа (35–42 млрд руб.), покупка Лукойлом бизнес-центра AFI2B (23-27 млрд. руб.), а также покупка части бизнес-центра "Легион I" структурами Wildberries и ГК Russ (13-17 млрд руб.). Большая часть инвестиций в данном сегменте пришлась на покупки конечными пользователями.

## Торговая недвижимость

Торговая и складская недвижимость за счет сделок II квартала 2025 г. нарастили долю в общей структуре (до 14 и 15% соответственно) по сравнению с показателями I квартала, когда она составляла по 6%.

Объем вложений в торговую недвижимость составил 48 млрд руб., на 8% ниже показателя I пол. 2024 г. Динамика отражает сохраняющийся консервативный подход инвесторов к торговой недвижимости на фоне изменений в потребительском поведении и роста онлайн-торговли.

Крупнейшими сделками в сегменте торговой недвижимости стали приобретения ТЦ "Времена года" (Москва, GBA 64,5 тыс. кв. м), аутлетов Пулково (Санкт-Петербург, GBA 35 тыс. кв. м) и Белая дача (Москва, GBA 37,2 тыс. кв. м).

Остальной объем сформирован сделками с чеком 1,5–2,5 млрд руб. Инвесторы отдают предпочтение районным высокодоходным объектам, преимущественно в непосредственной близости к метро.

Во второй половине года ожидается сохранение интереса к сегменту, в фокусе инвесторов – региональные торговые объекты. Кроме того, ряд уникальных, в том числе портфельных, сделок способен существенно увеличить годовой объем вложений в сегмент.

## Складская недвижимость

Общий объем инвестиций в сегменте складской недвижимости достиг показателя в 49 млрд руб., на 42% ниже, чем в аналогичном периоде прошлого года. Снижение объясняется ограниченным предложением качественных объектов, отвечающих требованиям крупных инвесторов и обеспечивающих стабильный доход. Кроме того, в условиях высокой ключевой ставки и ужесточения условий кредитования девелоперы и инвесторы отложили ряд проектов и сделок в ожидании более благоприятной макрофинансовой среды. Сегмент сохраняет долгосрочный потенциал, однако на текущем этапе характеризуется дефицитом ликвидных предложений и умеренной покупательской активностью.

За 6 месяцев доля инвестиционных сделок в структуре покупателей складов составила 94%, а покупки под собственные нужды — 6%. Рост стоимости заемного финансирования и изменение конъюнктуры рынка способствуют тому, что многие покупатели — конечные пользователи заняли выжидательную позицию.

В складском сегменте ключевыми сделками периода стали покупки складских комплексов Ghelamco в Дмитрове (GBA 243 тыс. кв. м) и "Вешки Озон" (GBA 77,4 тыс. кв. м).

## Жилая недвижимость

Жилая недвижимость по-прежнему входит в тройку лидеров в структуре вложений, однако инвестиции в сегмент сократились более чем в 2 раза по сравнению аналогичным периодом прошлого года. Это связано с завершением программ льготного кредитования, снижением темпов продаж и ростом кредитной нагрузки девелоперов. По итогам I полугодия 2025 года показатель составил 70 млрд руб.

Происходит изменение структуры рынка: если еще 2-3 года назад основным активом для застройщиков были земельные участки без РНС, то в настоящее время наиболее распространенными и ликвидным продуктом для девелоперов выступают площадки с уже согласованной исходно-

разрешительной документацией, а также проекты с уже строящимися жилыми комплексами, в т.ч. в качестве соинвестора.

Продолжается и оптимизация земельных банков крупных девелоперов. Ярким примером является компания Smipex. Застройщик в конце прошлого года купил компанию Ingrad, после чего приступил к перепродаже активов, не отвечающих стратегии развития компании. Так, за первую половину 2025 года уже реализовано 5 площадок в Москве и Подмосковье. Новыми собственниками выступают в основном региональные игроки, для которых покупка является возможностью выхода на рынок столицы.

### Гостиничная недвижимость

По итогам I полугодия 2025 года объем инвестиций в гостиничную недвижимость составил 15 млрд руб. (+27% г/г) или 5% от совокупного объема вложений в недвижимость.

Основной фокус инвесторов направлен не на приобретение готовых объектов, а девелопмент новых гостиничных проектов в рамках государственных программ поддержки. По итогам программы льготного кредитования в рамках Постановления Правительства РФ №141 было одобрено 170 проектов строительства гостиниц 3–5 звезд с общим номерным фондом около 31,6 тыс. номеров в 51 регионе, ввод в эксплуатацию которых запланирован до 2030 года.

В структуре сделок преобладают 3 типа активов: гостиницы на юге России, классические городские отели (Ibis на Лиговском) и загородные комплексы выходного дня с развитой инфраструктурой для отдыха (LesArt Resort). Наряду с действующими отелями инвесторы также приобретали земельные участки под строительство, а также санатории под реконцепцию (Azimut Парк Отель Прометей Небуг).

**Таблица 6.3. Крупнейшие инвестиционные сделки по итогам I полугодия 2025 г.**

| Объект                        | Сегмент                  | Регион | Покупатель            | Профиль                          | Стоимость, руб. |
|-------------------------------|--------------------------|--------|-----------------------|----------------------------------|-----------------|
| Здание Центрального телеграфа | Офисная                  | Москва | Т-Банк                | Конечные пользователи            | 35–42 млрд      |
| БЦ AFI2B                      | Офисная                  | Москва | Лукойл                | Конечные пользователи            | 24–26 млрд      |
| Времена года                  | Торговая                 | Москва | ГК Киевская площадь   | Девелоперы                       | 14–18 млрд      |
| БЦ Легион I                   | Офисная                  | Москва | Wildberries и ГК Russ | Конечные пользователи            | 13–17 млрд      |
| Бизнес-парк Арма              | Офисная                  | Москва | Станислав Карабут     | Инвесткомпании/частные инвесторы | 14–16 млрд      |
| Новое Пушкино и Белый Град    | Площадки под девелопмент | Москва | Вектор                | Девелоперы                       | 13–15 млрд      |
| Проект Injoy                  | Площадки под девелопмент | Москва | Талан                 | Девелоперы                       | 10–12 млрд      |

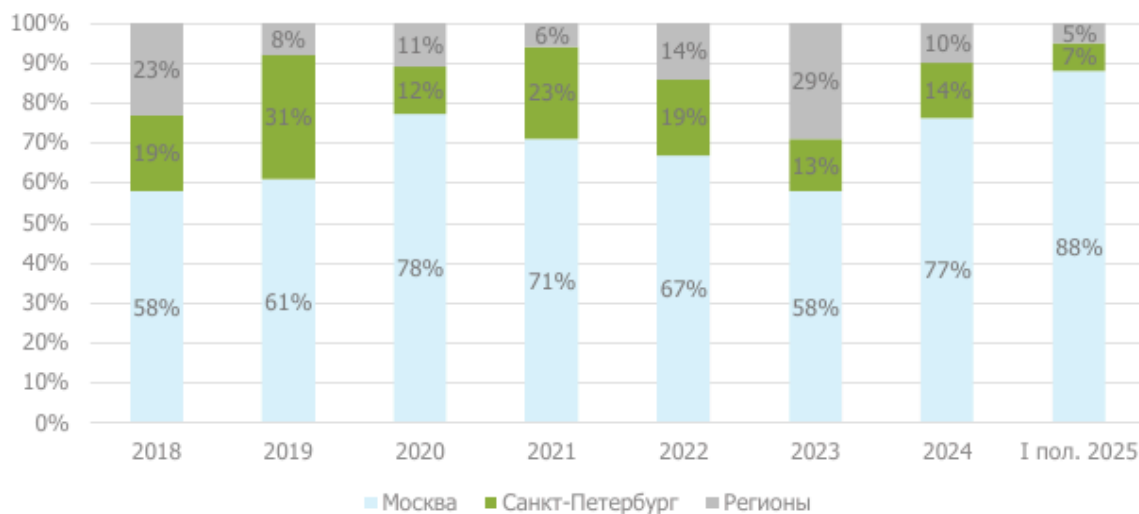
Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-investicij-H1-2025>

По профилю инвестора лидирующие позиции в структуре вложений в недвижимость заняли конечные пользователи: их доля выросла до 43% против 27% годом ранее. Доля инвесткомпаний и частных инвесторов составила 15% против 30% годом ранее. На девелоперов пришлось 34% против 37% в прошлом году. Выросла доля инвестиций в ЗПИФН – с 4 до 7% по итогам I пол. 2025 г.

По итогам I полугодия 2025 г. доля сделок в Москве и МО составляет 88%. По оценкам аналитиков к концу года она приблизится к среднегодовым показателям предыдущих лет и составит 70–80% от всего объема сделок.



**Рисунок 6.8. Структура сделок по географическому признаку**

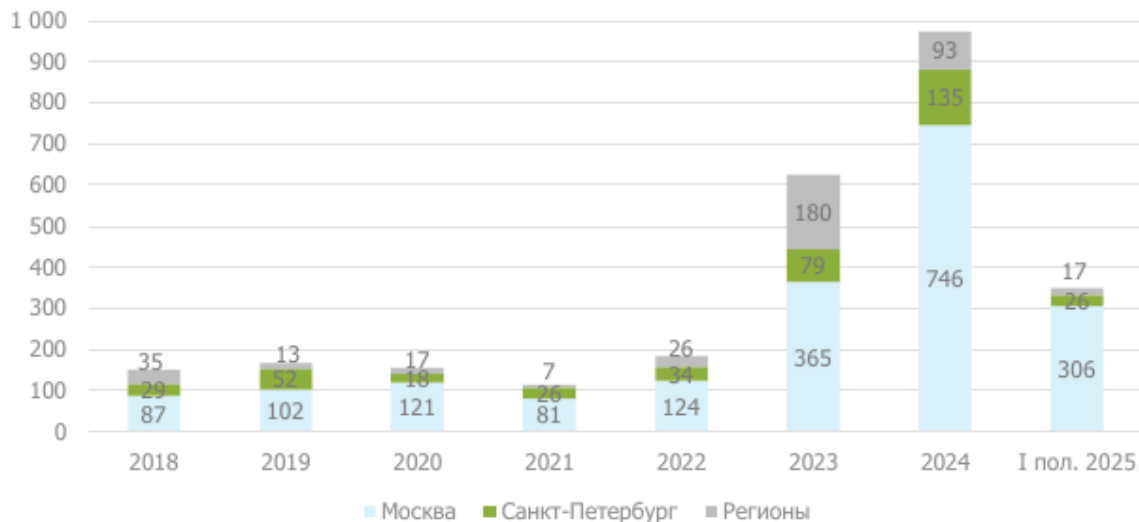


Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

Наименьший уровень инвестиций фиксируется в регионы России, всего 17,2 млрд руб. Кроме того объем региональных инвестиций снизился в 3,6 раза по сравнению с сопоставимым периодом 2024 г. (63,2 млрд руб.). Замедление темпов продаж наблюдалось уже во II полугодии 2024 г., тогда сумма транзакций составила 29,8 млрд руб.

Среди сделок в регионах России наибольший вклад в общую структуру внесла складская недвижимость. Саратовская область, Красноярский и Краснодарский край вошли в TOP-3 региона по объему инвестиций.

**Рисунок 6.9. Распределение сделок по географическому признаку, млрд руб.**



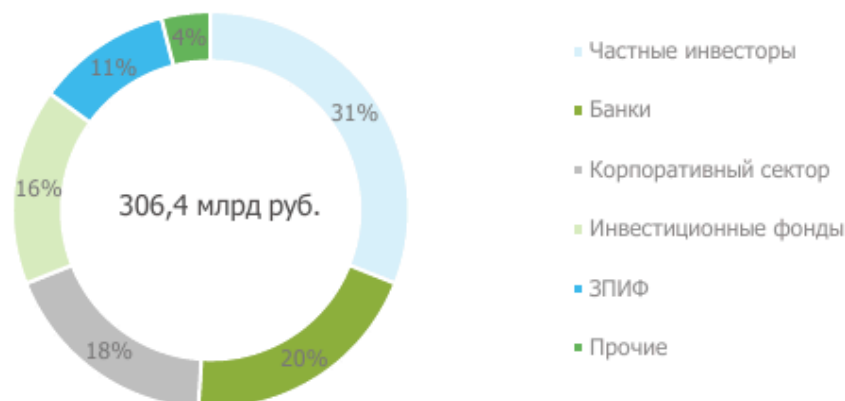
Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

Объем инвестиций в Московскую агломерацию в I полугодии 2025 г. всего на 1,1% ниже суммы сделок за аналогичный период 2024 г. (306,4 к 309,8 млрд руб.).

Ядро сделок формировали частные инвесторы (31%), банки (20%) и корпоративный сектор (18%). В структуре продавцов преобладали государственные компании (27%) и девелоперы (26%). Примечательно, что две сделки I полугодия – это покупки офисных зданий с целью редевелопмента. Речь про БЦ на Мишина (GBA 19,1 тыс. кв. м), который был приобретен под будущее жилое

строительство, и бывший офис "Мосэнерго" (GBA 15,4 тыс. кв. м) под строительство четырехзвездочной гостиницы.

**Рисунок 6.10. Структура инвестиций в I полугодии 2025 г. по типу покупателей, Москва**

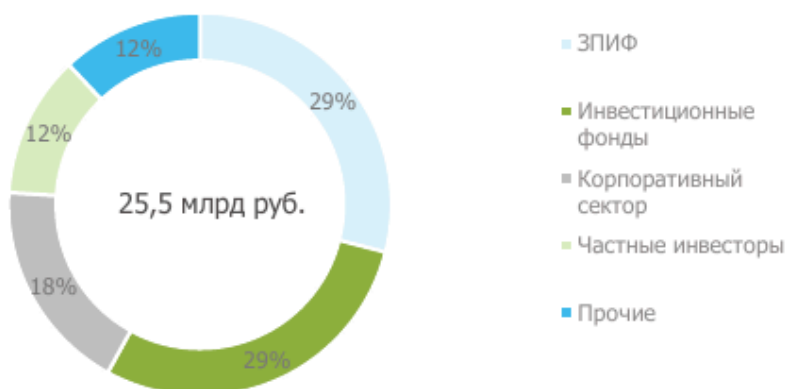


Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

Общий объем инвестиций в Санкт-Петербург составил по итогу I квартала 2025 г. 14,6 млрд руб. (10 сделок за квартал), сегментом-лидером в денежном выражении стала складская недвижимость. Всего за три месяца 2025 г. объем капиталовложений в склады составил почти 44% от ранее рекордного для этого типа коммерческой недвижимости 2024 года (18,5 млрд руб. в целом за год).

В структуре сделок по типу покупателя в Петербургской агломерации по итогу I квартала 2025 г. 51% сформировали приобретения банков и инвестиционных фондов, в то время как по итогу 2024 г. доминирующими покупателями были компании корпоративного сектора. В 2025 г. отмечается сохранение активности девелоперов по приобретению инвестиционных проектов по сравнению с предыдущим годом (13% по итогу 2024 г., 14% за I квартал 2025 г.). В I квартале 2025 г. девелоперская компания ЛСР приобрела трехзвездочную гостиницу IBIS на 412 номеров (две очереди: готовая и строящаяся).

**Рисунок 6.11. Структура инвестиций в I полугодии 2025 г. по типу покупателей, Санкт-Петербург**



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

## 6.2.2. Ставки капитализации

В I полугодии 2025 года ставки капитализации в основных сегментах коммерческой недвижимости сохранились на прежнем, повышенном уровне. Диапазон ставок остается расширенным.

Для корректировки ставок капитализации необходимо достижение новой точки равновесия при продолжении снижения ключевой ставки ЦБ. Снижение ставки регулятора 5 июня 2025 года стало важным сигналом для рынка, но для изменения инвестиционного спроса на недвижимость

необходимо дальнейшее устойчивое снижение стоимости заемного финансирования и доходности по конкурирующим инвестиционным инструментам.

По итогам I полугодия 2025 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 11,0–13,0%, для офисных объектов — 10,0–13,0%, для складских объектов — 11,0–13,0%.

**Таблица 6.4. Ставка капитализации по секторам недвижимости**

| Сегмент                | I полугодие 2025 |
|------------------------|------------------|
| Офисная недвижимость   | 10–13            |
| Торговая недвижимость  | 11–13            |
| Складская недвижимость | 11–13            |

Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>; <https://kf.expert/publish/rynok-investicij-H1-2025/>; <https://core-xp.ru/upload/iblock/5be/rdht5rcadggnhrk1dmez4tknu3myky5.pdf>; <https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/>; [https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/973/pnepw68cdk9rh00we8ejeh8r5q00siaj/IBC-Real-Estate\\_Q2-2025\\_Investment\\_Russia.pdf](https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/973/pnepw68cdk9rh00we8ejeh8r5q00siaj/IBC-Real-Estate_Q2-2025_Investment_Russia.pdf)

### 6.2.3. Тенденции и прогнозы

- Рост доли стрессовых сделок.

В I полугодии 2025 г. в общей сумме сделок с классической коммерческой недвижимостью наблюдается существенный объем вынужденных сделок, в т. ч. с тендеров. В денежном выражении речь про сумму более 129 млрд руб. или 37% в общей структуре. Наибольшая доля таких сделок в сегменте торговой (52%) и офисной недвижимости (47%). В офисной недвижимости стрессовые сделки преимущественно сформированы активами В класса (92,7%). Рост обусловлен сделками по реструктуризации долговых обязательств, выкупом активов у государства и реализацией проблемных активов с аукционов.

- Снижение среднего чека сделки с коммерческой недвижимостью.
- В I полугодии 2024 г. средний размер инвестиционной сделки составлял 3,8 млрд руб. (по итогу всего 2024 г. – 4,3 млрд руб.), в 2025 г. чек снизился до 3,36 млрд руб. В разбивке по сегментам наибольшие чеки формируют офисная и торговая недвижимость (3,8 и 3,5 млрд руб. соответственно), наименьший чек в гостиничной недвижимости (1,2 млрд руб.). Главная причина снижения – крайне высокая стоимость заемного финансирования.
- Снижение сумм инвестиций во всех сегментах коммерческой недвижимости.

В I полугодии 2025 г. фиксируется снижение объема инвестиций по всем сегментам коммерческой недвижимости по сравнению с сопоставимым периодом 2024 г. В среднем показатель снизился на 14%. Наименьшее снижение затрагивает офисную недвижимость (-7,5%). Сделки с площадками под девелопмент также демонстрируют снижение на 4,5% относительно инвестиций I полугодия 2024 г.

По итогам I полугодия 2025 г. наблюдалось постепенное замедление инвестиционной активности – на 18% в сравнении с показателями рекордного 2024 г. Аналитики прогнозируют объем классических инвестиционных сделок в размере 550-600 млрд на 2025 год, а суммарные объемы с учетом площадок под девелопмент вновь превысят уровень 1 трлн руб.

Собственники активов и площадок фокусируются на управлении правой стороной бухгалтерского баланса при сохранении баланса интересов со своими кредиторами. Банки намерены рефинансировать истекающие кредиты на гибких условиях вместо взыскания активов, где нарушены ковенанты.

Ожидаемое смягчение денежно-кредитной политики и снижение ключевой ставки ЦБ РФ до 16–17% к концу 2025 года увеличит объемы инвестиций с лагом в 6–9 месяцев при прочих равных условиях.

Возможное продолжение снижения ключевой ставки в 2025 г. может открыть перспективы для привлечения коллективных инвестиций в недвижимость, благодаря чему управляющие компании уже наращивают темпы приобретения объектов, пользуясь повышенными ставками капитализации на рынке.



В 2025 году сдержанная активность инвесторов демонстрирует стабилизацию рынка после пиковых значений двух предыдущих лет. Во второй половине года изменения в настроениях покупателей недвижимости маловероятны. Будут преобладать инвестиционные сделки за счет собственных средств, так как банковское финансирование для большинства участников рынка по-прежнему остается недоступным.

#### 6.2.4. Выводы

- В I полугодии 2025 г. зафиксированы 154 инвестиционные сделки, в т. ч. 82 шт. — это сделки с классической коммерческой недвижимостью, и еще 72 — покупки земельных участков под девелопмент и производства.
- По итогам I полугодия 2025 г. доля инвестиций в классические сегменты составила 70%.
- По итогам I полугодия 2025 г. доля сделок с участием иностранного капитала составила менее 1%.
- В I полугодии 2025 г. объем сделок с классической коммерческой недвижимостью составил 349,2 млрд руб.
- Офисы остались самым популярным сегментом – 58% от общего объема инвестиций в классическую коммерческую недвижимость (56% в 1 пол. 2024 г.).
- По профилю инвестора лидирующие позиции в структуре вложений в недвижимость заняли конечные пользователи - 43% от общего объема инвестиций. Доля инвесткомпаний и частных инвесторов составила 15%. На девелоперов пришлось 34. Выросла доля инвестиций в ЗПИФН – с 4 до 7% по итогам I пол. 2025 г.
- По итогам I полугодия 2025 г. доля сделок в Москве и МО составляет 88%.
- Наименьший уровень инвестиций фиксируется в регионы России, всего 17,2 млрд руб. Среди сделок в регионах России наибольший вклад в общую структуру внесла складская недвижимость. Саратовская область, Красноярский и Краснодарский край вошли в TOP-3 региона по объему инвестиций.
- Прогнозный уровень инвестиций в России за 2025 г. — 1,1 трлн руб.
- По итогам I полугодия 2025 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 11,0–13,0%, для офисных объектов — 10,0–13,0%, для складских объектов — 11,0–13,0%.

### 6.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.<sup>15</sup>

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

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

---

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

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

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

Земельные участки вне поселений — межселенные территории:

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

Жилье — жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

**Таблица 6.5. 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                                 |

| Признак классификации     | Виды рынков                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 изменения цен на новостройки в зависимости от этапа строительства объекта

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

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

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

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

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

### Величина скидки

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

**Таблица 6.6. Расчет разницы в цене кв. м на первой и последней стадиях строительства**

| № п/п | Показатель                                               | Минимальное | Максимальное | Значение Среднее | Источник                                                                                                                                                                                                                              |
|-------|----------------------------------------------------------|-------------|--------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, % | 20%         | 25%          | 23%              | <a href="https://reality.rbc.ru/news/5b3a2b729a79470098e3587e">https://reality.rbc.ru/news/5b3a2b729a79470098e3587e</a>                                                                                                               |
| 2     | Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, % | 20%         | 30%          | 25%              | <a href="https://blog.domclick.ru/post/kogda-pokupat-kvartiru-v-novostroyke-na-etape-stroitelstva-ili-v-gotovom-dome">https://blog.domclick.ru/post/kogda-pokupat-kvartiru-v-novostroyke-na-etape-stroitelstva-ili-v-gotovom-dome</a> |



| №<br>п/п         | Показатель                                               | Значение    |              |         | Источник                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------|----------------------------------------------------------|-------------|--------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  |                                                          | Минимальное | Максимальное | Среднее |                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3                | Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, % | 20%         | 20%          | 20%     | <a href="https://www.kommersant.ru/doc/4397777">https://www.kommersant.ru/doc/4397777</a>                                                                                                                                           |
| 4                | Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, % | 20%         | 20%          | 20%     | <a href="https://www.estatet.ru/news/press/novye_realii_za_polnyy_tsikl_stroyki_tseny_v_p_roekte_rastut_lish_do_20/">https://www.estatet.ru/news/press/novye_realii_za_polnyy_tsikl_stroyki_tseny_v_p_roekte_rastut_lish_do_20/</a> |
| 5                | Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, % | 20%         | 30%          | 25%     | <a href="https://moigk.ru/novosti/novosti-zastroyshchikov/34550/">https://moigk.ru/novosti/novosti-zastroyshchikov/34550/</a>                                                                                                       |
| 6                | Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, % | 15%         | 20%          | 18%     | <a href="https://realty.rbc.ru/news/5d0208c79a79471c7a449306">https://realty.rbc.ru/news/5d0208c79a79471c7a449306</a>                                                                                                               |
| 7                | Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, % | 20%         | 30%          | 25%     |                                                                                                                                                                                                                                     |
| Среднее значение |                                                          | —           | —            | 22%     | —                                                                                                                                                                                                                                   |

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

## Этапы строительства

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

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

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

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

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

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

Данный этап характеризуется следующими особенностями:

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

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

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

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

Для стадии завершения работ по каркасу характерны следующие особенности:

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

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

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

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

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

На этой стадии:

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

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

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

В этот момент:

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

В этот момент застройщик начинает подписывать акты приемки-передачи. Срок передачи устанавливается договором долевого участия (отсчитывается от даты разрешения на ввод

в эксплуатацию), обычно занимает 2–3 месяца. После этого дольщики получают возможность зарегистрировать право собственности на объект долевого строительства.

## 6.5. Анализ условий договора участия в долевом строительстве<sup>17</sup>

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

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

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

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

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

1. определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в том числе план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости (далее - основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости), назначении объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение), об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения (далее - основные характеристики жилого или нежилого помещения);
2. срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
3. цену договора, сроки и порядок ее уплаты;
4. гарантийный срок на объект долевого строительства;

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



## 5. одно из условий привлечения денежных средств участников долевого строительства:

- исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд;
- размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона;

## 6. условия, предусмотренные частью 5 статьи 18.1 Федерального закона, в случае, указанном в части 1 статьи 18.1 Федерального закона.

**6.6. Анализ рынка жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга по итогам I полугодия 2025 г.<sup>18</sup>****6.6.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость жилой недвижимости**

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

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

**Таблица 6.7. Основные ценообразующие факторы жилой недвижимости**

| № п/п | Ценообразующие факторы           | Характеристика                                                                | Интервалы значений, %    | Источник информации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Период предложения               | Дата предложения                                                              | Не применяется в расчете | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2     | Условия продажи                  | Рыночные/нерыночные                                                           | Не применяется в расчете | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3     | Способ реализации                | ДКП/ДДУ                                                                       | Не применяется в расчете | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4     | Фактор цены предложения (торг)   | Возможность снижения цены в процессе торга                                    | -9,00%/~6,00%            | "Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-35, май 2025 г." 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                         | Не применяется в расчете | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 7     | Транспортная доступность         | Хорошая/удовлетворительная/отсутствует                                        | Не применяется в расчете | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 8     | Видовые характеристики           | Вид на город/вид на реку/вид на соседний корпус/вид на город, соседний корпус | -15,68%/18,60%           | Анализ и расчеты АО "НЭО Центр"<br>( <a href="https://www.bsa-dom.ru/novosti/smi/kak-vybirat-vidovuyu-kvartiru">https://www.bsa-dom.ru/novosti/smi/kak-vybirat-vidovuyu-kvartiru</a> ;<br><a href="https://www.fontanka.ru/2024/08/20/73981643/">https://www.fontanka.ru/2024/08/20/73981643/</a> ;<br><a href="https://blog.domclick.ru/novosti/post/issledovanie-domklik-kvartiry-s-vidom-na-vodoyom-stoyat-dorozhe">https://blog.domclick.ru/novosti/post/issledovanie-domklik-kvartiry-s-vidom-na-vodoyom-stoyat-dorozhe</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 | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

<sup>18</sup> <https://kf.expert/publish/Rynok-elitnoy-zhiloy-nedvizhimosti-Sankt-Peterburg-H1-2025>

| № п/п | Ценообразующие факторы               | Характеристика                       | Интервалы значений, %    | Источник информации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15    | Этаж расположения                    | Этаж расположения                    | -27,01%/+37,00%          | Анализ и расчеты<br>АО "НЭО Центр"<br><br>( <a href="https://kf.expert/news/knight-frank-raznica-v-cene-kvartir-na-pervom-i-poslednem-etazhah-dostigaet-25-v-segmente-delyuks-i-37-v-premialnom-segmente?ysclid=m38efpx4ht720131426">https://kf.expert/news/knight-frank-raznica-v-cene-kvartir-na-pervom-i-poslednem-etazhah-dostigaet-25-v-segmente-delyuks-i-37-v-premialnom-segmente?ysclid=m38efpx4ht720131426</a> )                                                                                                                    |
| 16    | Количество комнат                    | Количество комнат                    | Не применяется в расчете | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 17    | Общая площадь                        | Общая площадь                        | -10,40%/+14,13%          | Информационно-аналитический портал "Statrict"<br>( <a href="https://statrict.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3817-na-obshchuyu-ploshchad-kvartir-korrektirovki-na-01-07-2025-goda">https://statrict.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3817-na-obshchuyu-ploshchad-kvartir-korrektirovki-na-01-07-2025-goda</a> ) |
| 18    | Состояние отделки объекта (квартиры) | Состояние отделки объекта (квартиры) | -5,21%/+5,50%            | Анализ и расчеты<br>АО "НЭО Центр"<br><br>( <a href="https://samoletplus.ru/journal/otdelka-white-box-pomozhet-li-ona-sekonomit-pri-remonte/">https://samoletplus.ru/journal/otdelka-white-box-pomozhet-li-ona-sekonomit-pri-remonte/</a> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

## 6.6.2. Классификация жилой недвижимости

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

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

На основании представленной ниже классификации, можно сделать вывод, что объект оценки, с присущими ему характеристиками, относится к жилью премиум класса, что подтверждается информацией в открытых источниках<sup>19</sup>.

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

Таблица 6.8. 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-карпач                                                                                                                                                                                                                       | Монолит, монолит-карпач                                                                                                                | Монолит, монолит-карпач                                                                                                                                                                                      |
| 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), 30 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 петлюсовых жилающих 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 (иногда 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 детской площадками и прогулочными зонами                                                                                                                                                                       | Огороженная, благоустроенная с детской площадками и прогулочными зонами                                                                | Огороженная, благоустроенная с дорожками, ландшафтными работами                                                                                                                                              |
| 10 | Наличие парковки (в т. ч. подземной) | Не обязательно                                                                                                                                                                                | Наземная парковка, реже подземная                                                                                                                                                             | 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, ресепшн, обслуживающий персонал                                                                                                                                           |
| 14 | Инфраструктура (комплекс и района)   | Нет требований                                                                                                                                                                                | Желательно наличие развитой инфраструктуры в шаговой доступности                                                                                                                              | Обязательно в пределах пешеходной доступности комплекса, собственная инфраструктура комплекса                                                                                                                                                 | Собственная инфраструктура комплекса                                                                                                   | Инфраструктура комплекса желательно изолирована от постороннего доступа — только для жильцов комплекса                                                                                                       |

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



6.6.3. Общая ситуация

Таблица 6.9. основные показатели рынка элитной жилой недвижимости  
г. Санкт-Петербурга по итогам I полугодия 2025 г.

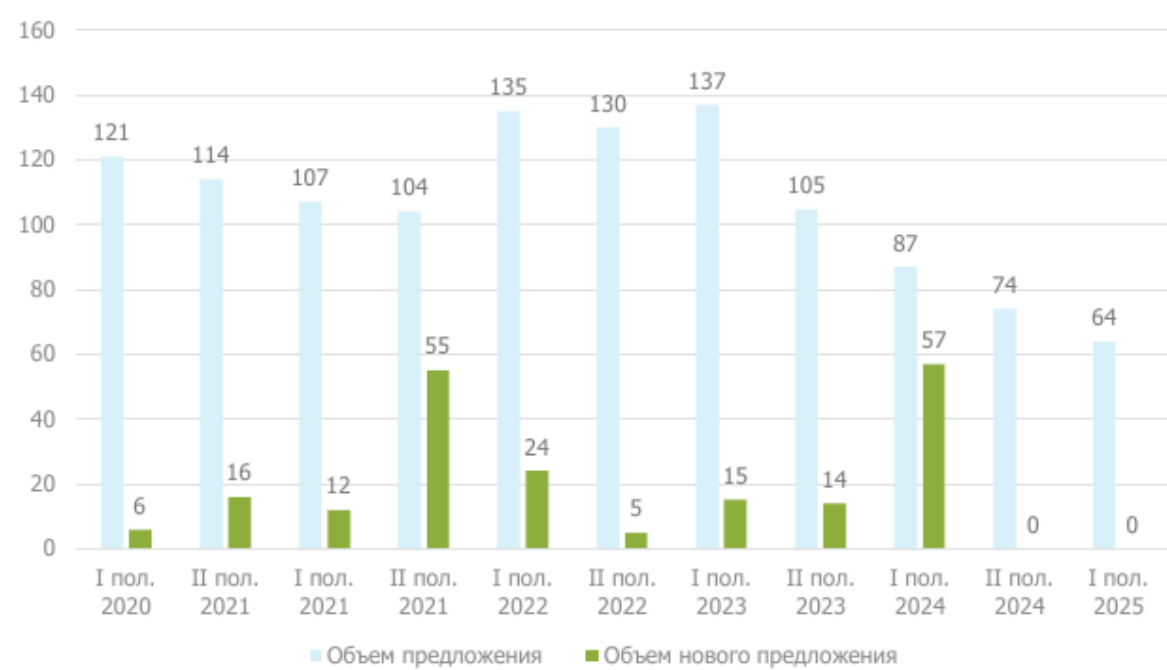
| Показатель                                              | Значение | Динамика (по сравнению с итогами I пол. 2024 г) |
|---------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------|
| <b>Предложение</b>                                      |          |                                                 |
| Объем рынка, тыс. кв. м                                 | 289      | -17%                                            |
| Объем предложения, тыс. кв. м                           | 64       | -27%                                            |
| Средняя площадь лота в экспозиции, кв. м                | 126      | -1%                                             |
| Общая площадь выведенных в продажу объектов, тыс. кв. м | 0        | -100%                                           |
| <b>Цены</b>                                             |          |                                                 |
| Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м      | 932      | +39%                                            |
| Средняя стоимость лота в экспозиции, млн руб.           | 114      | +40%                                            |
| <b>Спрос</b>                                            |          |                                                 |
| Объем спроса, тыс. кв. м                                | 16       | -51%                                            |
| Средняя площадь проданного лота, кв. м                  | 111      | -16%                                            |

Источник: <https://kf.expert/publish/Rynok-elitnoy-zhiloy-nedvizhimosti-Sankt-Peterburg-H1-2025>

6.6.4. Предложение

По итогам I пол. 2025 г. объем предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга составил 63,7 тыс. кв. м, или 500 квартир и апартаментов. За полугодие показатель сократился на 14% по площади и на 15% по количеству лотов, за год – на 27% каждый. В результате сохранения отрицательной динамики по итогам периода объем предложения вновь опустился до рекордного за всю историю наблюдений уровня.

Рисунок 6.12. Динамика объема предложения и вывод в продажу элитного жилья, тыс. кв. м



Источник: <https://kf.expert/publish/Rynok-elitnoy-zhiloy-nedvizhimosti-Sankt-Peterburg-H1-2025>

Основная причина сокращения экспозиции – отсутствие нового предложения на протяжении последних четырех кварталов. Последний раз рынок пополнялся новыми объектами во II кв. 2024 г., когда стартовали продажи в двух жилых комплексах – "ЛДМ" (Группа "Эталон") и "Моисеенко 10" (Fizika Development).

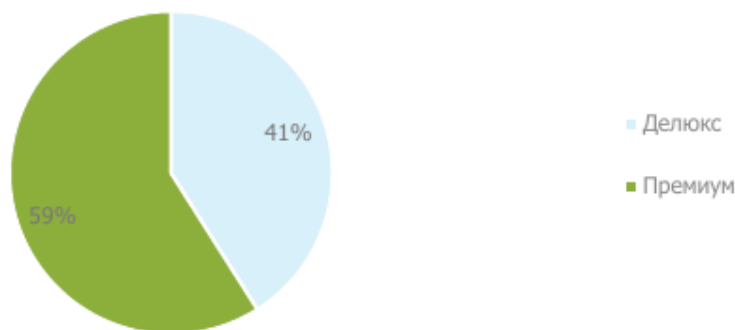
Помимо этого, два объекта в I пол. 2025 г. покинули первичный рынок: были завершены продажи квартир в комплексах "Петровская Доминанта" (Группа "Эталон") и "Мадонна Бенуа" (ГК "Еврострой").

Средняя площадь лота в экспозиции сократилась за год на 1 кв. м и составила 126 кв. м. Динамика средней площади лота в экспозиции носила разнонаправленную динамику в зависимости от локации. Наибольшее изменение (+20% за год) было зафиксировано в локации "Петровский остров": увеличение показателя до 177 кв. м связано с ростом в структуре предложения доли подкласса делюкс. В других локациях изменения варьировались от 1 до 8%.

В структуре предложения по форматам элитного жилья преобладали лоты, имеющие жилой статус (квартиры), их доля составила 72% общего объема предложения, на апартаменты пришлось 28%.

В структуре предложения по подклассам элитного жилья преобладали квартиры и апартаменты в премиальных объектах – 59% общего объема представленных в продаже площадей. При этом в условиях ограниченного нового предложения продолжала увеличиваться доля делюкса, достигнув 41% (+5 п. п. за полугодие, +10 п. п. за год), что обусловлено более длительным по сравнению с премиумом сроком экспозиции лотов.

**Рисунок 6.13. Структура предложения по классу**

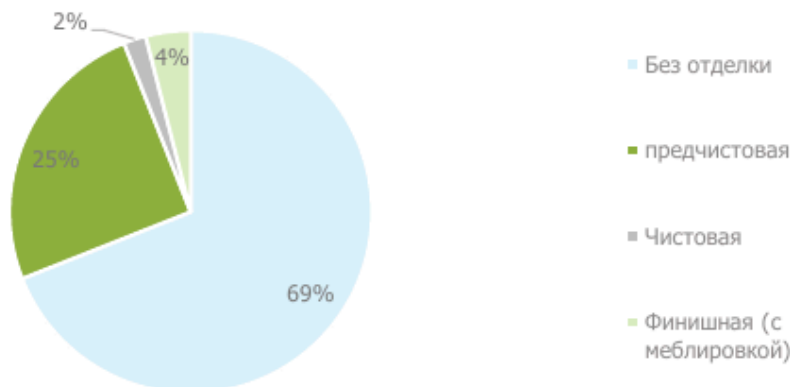


Источник: <https://kf.expert/publish/Rynok-elitnoy-zhiloy-nedvizhimosti-Sankt-Peterburg-H1-2025>

Как и годом ранее, тройку локаций – лидеров по объему предложения возглавила Петроградская сторона: 42% общей площади экспонируемых лотов (+6 п. п. за год). Доля Петровского острова, занимающего вторую строчку рейтинга, продолжала снижаться, по итогам I пол. 2025 г. составил 19% (-14 п. п. за год). Замкнул тройку лидеров Крестовский остров – 17% (+4 п. п. за год). На остальные локации пришлось от 2 до 6% предложения.

Наибольшая доля элитных квартир и апартаментов по итогам I пол. 2025 г. предлагалась покупателю без отделки – 69% общего количества лотов в экспозиции (-4 п. п. за год).

**Рисунок 6.14. Структура предложения по типам отделки**



Источник: <https://kf.expert/publish/Rynok-elitnoy-zhiloy-nedvizhimosti-Sankt-Peterburg-H1-2025>

В структуре предложения по стадии строительной готовности лидерство сохранили объекты, уже введенные в эксплуатацию, – 37% общей площади экспонируемых лотов. При этом за год эта доля значительно сократилась (–17 п. п.), что обусловлено более активным вымыванием предложения в готовых новостройках.

### 6.6.5. Спрос

В I пол. 2025 г. на первичном рынке элитного жилья Санкт-Петербурга было реализовано 140 квартир и апартаментов общей площадью 15,8 тыс. кв. м. По сравнению с аналогичным периодом 2024 г. объем спроса сократился на 42% по количеству и на 51% – по площади сделок. Ключевой фактор снижения активности покупателей – сокращение доступного к покупке предложения элитного жилья.

Структура спроса по подклассам практически не изменилась по сравнению с I пол. 2024 г.: основная доля сделок – 92% – пришлась на квартиры и апартаменты в премиальных объектах, тогда как доля делюкса составила лишь 8%.

Средняя площадь реализованного в январе – июне 2025 г. лота составила 111 кв. м, что на 21 кв. м меньше показателя аналогичного периода 2024 г. Наибольшей востребованностью пользовались квартиры и апартаменты с тремя спальнями, их доля составила 40% общего количества сделок (+1 п. п. по сравнению с I пол. 2024 г.).

Сокращение средней площади сделки нашло отражение в снижении среднего бюджета сделки: по итогам I пол. 2025 г. показатель составил 71 млн руб., уменьшившись за год на 5%. При этом структура спроса по стоимости продолжила смещаться в сторону более крупных бюджетов: лидерами по количеству реализованных стали лоты стоимостью от 50 до 90 млн руб., их доля в структуре спроса увеличилась на 16 п. п. за год – до 43%. В то время как годом ранее наибольшее количество сделок было заключено с квартирами и апартаментами стоимостью от 35 до 50 млн руб., их доля за год сократилась на 16 п. п., до 18%.

Наиболее востребованной локацией элитного жилья в I пол. 2025 г. стала Петроградская сторона, чья доля в структуре сделок увеличилась по сравнению с январем – июнем 2024 г. на 21 п. п., составив 60%. Столь высокая доля была обеспечена большим объемом продаж в двух объектах – "ЛДМ" (Группа "Эталон") и "Северная корона" (ГК "ПСК"). Прежний лидер – Петровский остров – сместился на второе место с долей 27% (–25 п. п. за год). На третьем месте – Старо-Невский проспект (8%).

### 6.6.6. Финансовые условия

По итогам июня 2025 г. средневзвешенная цена предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости составила 932 тыс. руб./кв. м, что на 18% превысило показатель конца 2024 г. и на 39% – июня 2024-го. С одной стороны, на увеличение показателя оказало влияние вымывание с рынка наиболее доступного по цене подкласса премиум и, как следствие, рост доли делюкса в структуре предложения. С другой стороны – удорожание представленных на рынке квартир и апартаментов: растущий дефицит предложения побудил застройщиков к пересмотру ценовой политики в большинстве объектов.

Средняя цена предложения делюкс составила 1 223 тыс. руб./кв. м, предложения премиум – 681 тыс. руб./кв. м. В разрезе подклассов элитного жилья наибольший темп прироста цены был зафиксирован в премиуме: +25% за год, что привело к сокращению ценовой дельты между подклассами до 79% (–5 п. п. по сравнению с концом I пол. 2024 г.). При этом лидерами по годовому приросту средней цены стали три делюкс-объекта: ASTRVM, Del Arte и "17/33 Петровский остров".

Лидерство по средней цене квадратного метра сохранил "Золотой треугольник": здесь по итогам I пол. 2025 г. показатель достиг 2,5 млн руб., увеличившись за год на 25%. Статус наиболее доступной локации – Адмиралтейский район (419 тыс. руб.).

Средняя стоимость лота по итогам июня 2025 г. достигла отметки 114 млн руб., увеличившись на 20% за полугодие и на 40% за год.



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

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 189 до 1 594 тыс. руб./кв м. Разброс цен обусловлен количеством комнат в квартире, общей площадью, этажом расположения, стадией готовности, состоянием отделки и другими ценообразующими факторами.

#### **6.6.8. Прогнозы**

До конца 2025 года ожидается старт продаж нескольких объектов в традиционных для строительства элитного жилья локациях Адмиралтейского, Петроградского и Центрального районов Петербурга. Вывод на рынок нового предложения, с одной стороны, простимулирует покупательскую активность, в настоящее время сдерживаемую дефицитом предложения, а с другой – сможет замедлить темпы роста цен

#### **6.6.9. Основные выводы**

- По итогам I пол. 2025 г. объем предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга составил 63,7 тыс. кв. м, или 500 квартир и апартаментов.
- В структуре предложения по форматам элитного жилья преобладали лоты, имеющие жилой статус (квартиры), их доля составила 72% общего объема предложения, на апартаменты пришлось 28%.
- Средняя площадь лота в экспозиции составила 126 кв. м.
- В структуре предложения по подклассам элитного жилья преобладали квартиры и апартаменты в премиальных объектах – 59% общего объема предлагавшихся в продаже площадей.
- Как и годом ранее, тройку локаций – лидеров по объему предложения возглавила Петроградская сторона: 42% общей площади экспонируемых лотов. Доля Петровского острова, занимающего вторую строчку рейтинга, составила 19%. Замкнул тройку лидеров Крестовский остров – 17%. На остальные локации пришлось от 2 до 6% предложения.
- В I пол. 2025 г. на первичном рынке элитного жилья Санкт-Петербурга было реализовано 140 квартир и апартаментов общей площадью 15,8 тыс. кв. м.
- Средняя площадь реализованного в январе — июне 2025 г. лота составила 111 кв. м.
- По итогам июня 2025 г. средневзвешенная цена предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости составила 932 тыс. руб./кв. м.
- Цена 1 кв. м квартир в локации объекта оценки варьируется в диапазоне от 189 до 1 594 тыс. руб./кв м. Разброс цен обусловлен количеством комнат в квартире, общей площадью, этажом расположения, стадией готовности, состоянием отделки и другими ценообразующими факторами.

## РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1. Основные положения и терминология

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- 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. №91н (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. Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены по тексту настоящего Отчета.

## 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

---

<sup>47</sup> Фонд МСФО.

---

<sup>48</sup> Фонд МСФО.

---

<sup>49</sup> IFRS 13, п. 2.



образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости<sup>50</sup>.

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

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых<sup>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);

---

<sup>50</sup> IFRS 13, п. 3.

---

<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.

- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).<sup>56</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>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:<sup>58</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.

---

<sup>56</sup> IFRS 13, п. 38.

---

<sup>57</sup> МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

---

<sup>58</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита<sup>59</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>60</sup>.

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

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

## 7.6. Характеристика подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки<sup>61</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>62</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>63</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;

---

<sup>59</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

---

<sup>60</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

---

<sup>61</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 1.

---

<sup>62</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 2.

---

<sup>63</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.



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>64</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>65</sup>.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения<sup>66</sup>:

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

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

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

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;

---

<sup>64</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

<sup>65</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 20.

<sup>66</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- 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>67</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>68</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).

<sup>67</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 25.

<sup>68</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).

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>69</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>70</sup>.

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>71</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>72</sup>:

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

---

<sup>69</sup> Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

<sup>70</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

<sup>71</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

<sup>72</sup> Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.



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;
- 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>73</sup>.

---

<sup>73</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать<sup>74</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>75</sup>.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения<sup>76</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 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.

---

<sup>74</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

<sup>75</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

<sup>76</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

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 справедливой стоимости объекта недвижимости не использовался ввиду того, что приобретение квартир для последующей сдачи их в аренду нетипично для рынка. Большая доля аналогичных объектов приобретается лицами для собственного использования. Поэтому цены на рынке формирует не уровень возможной доходности, а уровень платежеспособного спроса на квартиры.

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>77</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>77</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 в рамках настоящего Отчета оценке подлежат:

- жилые помещения (квартиры) в количестве 3 шт. 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) в количестве 1 шт. 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) в количестве 53 шт. 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.



Полный перечень приведен в таблицах выше по тексту Отчета (Таблица 3.2-Таблица 3.4)

## 8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

### 8.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании данных, предоставленных Заказчиком, для определения справедливой стоимости 1 кв. м квартир Исполнителем была выбрана базовая квартира. В качестве базовой была выбрана двухкомнатная квартира со следующими характеристиками, предоставленными в таблице ниже:

**Таблица 8.1. Характеристики базового помещения**

| № | Параметр                               | Значение                                                             |
|---|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 1 | Адрес                                  | г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, корпус 2, строение 1 |
| 2 | № квартиры по ПИБ                      | 508                                                                  |
| 3 | Этаж расположения базового помещения   | 1                                                                    |
| 4 | Количество комнат базового помещения   | 2                                                                    |
| 5 | Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м | 75,80                                                                |
| 6 | Видовые характеристики                 | Вид во двор/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>78</sup>

На основании анализа соответствующего сегмента рынка Санкт-Петербурга<sup>79</sup>, к которому принадлежит объект оценки, на дату оценки 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 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 оцениваемых объектов недвижимости (базовых объектов) и объектов-аналогов. Информация о подобранных объектах-аналогах (состояние отделки, класс жилья, дата ввода в эксплуатацию, и т. д.), была уточнена Исполнителем в процессе общения с продавцами.

**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> </ul> |

<sup>78</sup> <https://docs.cntd.ru/document/420385481>

<sup>79</sup> Информационные порталы: [www.cian.ru](http://www.cian.ru), <https://realty.yandex.ru/> и др.

#### Элементы сравнения

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

---

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 8.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости 1 кв. м базовой 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 "Grand View"                                         | ЖК "Neva Residence"                        |
| 3     | Фото/накет                     |                                                                            |                                                         |                                                        |                                                         |                                            |
| 4     | Период предложения             | Август 2025                                                                                                                                                  | Август 2025                                             | Август 2025                                            | Август 2025                                             | Август 2025                                |
| 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                 | Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 26, корп. 2 | г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, корп. 2 | г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 28, корп. 2 | г. Санкт-Петербург, Ремесленная ул., д. 15 |
|       | Район                          | Петроградский район                                                                                                                                          | Петроградский район                                     | Петроградский район                                    | Петроградский район                                     | Петроградский район                        |
|       | Станция метро                  | ст. м. "Крестовский остров"                                                                                                                                  | ст. м. "Крестовский остров"                             | ст. м. "Крестовский остров"                            | ст. м. "Крестовский остров"                             | ст. м. "Спортивная"                        |
| 9     | Удаленность от метро           | Более 1,5 км/<br>более 15 мин. пешком                                                                                                                        | Более 1,5 км/<br>более 15 мин. пешком                   | Более 1,5 км/<br>более 15 мин. пешком                  | Более 1,5 км/<br>более 15 мин. пешком                   | Более 1,5 км/<br>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 во двор/вид на соседний корпус           | Вид на реку/вид на соседний корпус <sup>80</sup> | Вид на реку <sup>81</sup>                    | Вид на город/вид во двор <sup>82</sup>       | Вид на город/вид во двор <sup>83</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                                                                                                  | В допущении: введен в эксплуатацию           | Введен в эксплуатацию                            | Введен в эксплуатацию                        | Введен в эксплуатацию                        | Введен в эксплуатацию                        |
| 18    | Этаж                                                                                                                       | 1                                            | 8                                                | 5                                            | 8                                            | 7                                            |
| 19    | Количество комнат                                                                                                          | 2                                            | 2                                                | 2                                            | 2                                            | 2                                            |
| 20    | Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь с учетом коэффициента для балкона, лоджии, установленного каменным застройщиком) | 75,80                                        | 64,60 <sup>84</sup>                              | 73,00 <sup>85</sup>                          | 79,80 <sup>86</sup>                          | 63,95 <sup>87</sup>                          |
| 21    | Состояние отделки                                                                                                          | Без ремонта                                  | Без ремонта                                      | Без ремонта                                  | White box                                    | Без ремонта                                  |

<sup>80</sup> Вид из окон был уточнен по фотографиям, приведенным в объявлении о продаже данного объекта, а также в ходе переговоров с продавцом объявления.

<sup>81</sup> Вид из окон был уточнен в ходе переписки с продавцом объявления, а также в соответствии с планом расположения квартиры.

<sup>82</sup> Вид из окон был определен на основании фотоизображений вида из окон квартиры, а также дополнительного источника информации (<https://pn.ru/buildings/grand-view/flats/flat/832582>), где представлена аналогичная планировка квартиры на другом этаже.

<sup>83</sup> Вид из окон был определен на основании дополнительного источника информации (<https://pn.ru/buildings/neva-residence/flats/flat/1021602>), где представлен план расположения данной квартиры на этаже.

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

<sup>85</sup> Площадь аналога была уточнена по приведенному в объявлении плане квартиры.

<sup>86</sup> Площадь аналога была уточнена в ходе переговоров с продавцом объявления и подтверждена предоставленным планом квартиры (с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5).

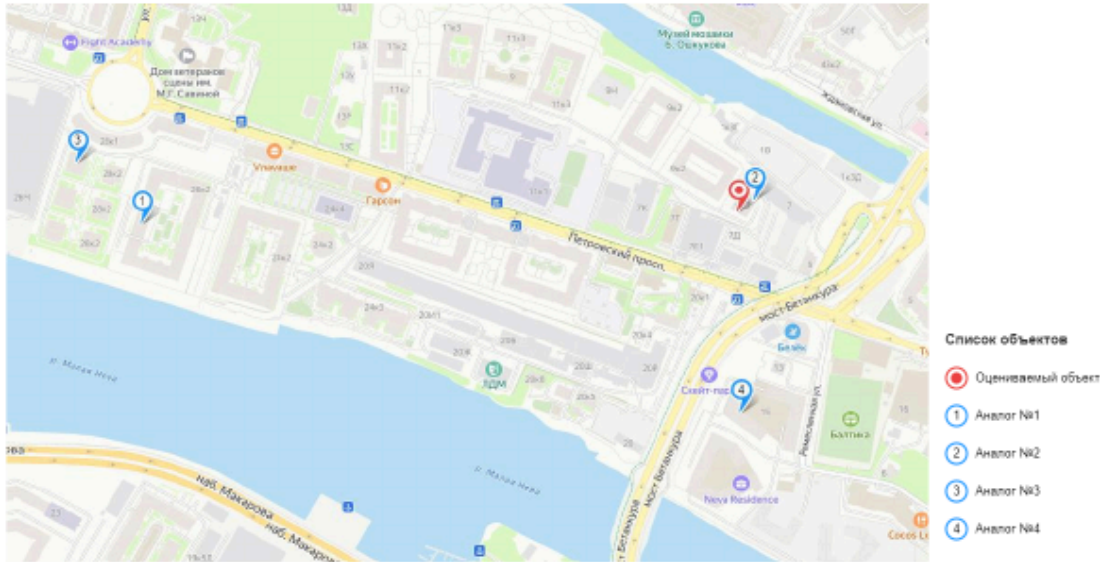
<sup>87</sup> Площадь аналога была уточнена по приведенному в объявлении плане квартиры (с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5).



| № п/п | Характеристика                        | Оцениваемый объект                            | Аналог 1                                                                                                                                               | Аналог 2                                                                                                                                                                                  | Аналог 3                                                                                                                                                                     | Аналог 4                                                                                                                                               |
|-------|---------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 22    | Цена предложения квартиры, руб./кв. м | -                                             | 456 656                                                                                                                                                | 380 479                                                                                                                                                                                   | 438 847                                                                                                                                                                      | 367 475                                                                                                                                                |
| 23    | Цена предложения, руб.                | -                                             | 29 500 000                                                                                                                                             | 27 775 000                                                                                                                                                                                | 35 020 000                                                                                                                                                                   | 23 500 000                                                                                                                                             |
| 24    | Источник данных                       | Данные Заказчика и результаты осмотра объекта | Информационный портал "Циан",<br><a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/320061613/">https://spb.cian.ru/sale/flat/320061613/</a> , т. +7 911 179-26-54 | Информационный портал "Яндекс Недвижимость",<br><a href="https://realty.yandex.ru/offer/244099815886282056/">https://realty.yandex.ru/offer/244099815886282056/</a> , т. +7 905 226-68-56 | Информационный портал "Дримликс",<br><a href="https://spb.domclick.ru/card/sale_flat_2064157313">https://spb.domclick.ru/card/sale_flat_2064157313</a> , т. +7 905 724-76-10 | Информационный портал "Циан",<br><a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/317330768/">https://spb.cian.ru/sale/flat/317330768/</a> , т. +7 981 691-09-88 |

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 8.1. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов для расчета справедливой стоимости базовой 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>Удаленность от метро;</li> <li>Транспортная доступность;</li> <li>Инфраструктура;</li> <li>Класс жилья;</li> <li>Тип дома;</li> <li>Техническая оснащенность объекта;</li> <li>Тип паркинга;</li> <li>Дата ввода в эксплуатацию;</li> <li>Количество комнат</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>Видовые характеристики;</li> <li>Этаж;</li> <li>Общая площадь объекта недвижимости;</li> <li>Состояние отделки объекта (квартиры)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Корректировка на фактор цены предложения;</li> <li>Корректировка на видовые характеристики;</li> <li>Корректировка на этаж расположения;</li> <li>Корректировка на общую площадь квартиры</li> <li>Корректировка на состояние отделки объекта (квартиры)</li> </ul> | Таблица 8.16                                                   |

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, используемых при расчете рыночной стоимости объекта оценки

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

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании данных "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-35, май 2025 г." 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%               | -9,00%                | -7,5,00%         |

Источник: "Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-35, май 2025 г." 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 **-7,50%**.

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 8.7. Надбавка к стоимости квартир с видом на водоем

| Показатель       | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение     | Источник                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------|----------------|-----------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид на водоем    | —              | —               | 17,14% <sup>88</sup> | <a href="https://blog.domclick.ru/novosti/post/issledovanie-domklik-kvartiry-s-vidom-na-vodoyom-stoyat-dorozhe">https://blog.domclick.ru/novosti/post/issledovanie-domklik-kvartiry-s-vidom-na-vodoyom-stoyat-dorozhe</a> |
| Вид на водоем    | 10,00%         | 30,00%          | 20,00%               | <a href="https://www.fontanka.ru/2024/08/20/73981643/">https://www.fontanka.ru/2024/08/20/73981643/</a>                                                                                                                   |
| Среднее значение | 10,00%         | 30,00%          | 18,60%               |                                                                                                                                                                                                                           |

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.8. Надбавка к стоимости квартир с видом на город

| Показатель       | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение     | Источник                                                                                                                                        |
|------------------|----------------|-----------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид на город     | 10,00%         | 15,00%          | 12,50%               | <a href="https://www.bsa-dom.ru/novosti/smi/kak-vybirat-vidovuyu-kvartiru">https://www.bsa-dom.ru/novosti/smi/kak-vybirat-vidovuyu-kvartiru</a> |
| Вид на город     | —              | —               | 10,00% <sup>89</sup> | <a href="https://www.fontanka.ru/2024/08/20/73981643/">https://www.fontanka.ru/2024/08/20/73981643/</a>                                         |
| Среднее значение | 10,00%         | 15,00%          | 11,30%               |                                                                                                                                                 |

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

<sup>88</sup> Значение рассчитано путем соотношения средней стоимости 1 кв. м квартиры с видом на водоем (234 286 руб.) и стоимости квартиры с видом во двор (200 000 руб.), расположенных в г. Санкт-Петербурге.

<sup>89</sup> К расчету принималось нижнее значение диапазона



Таблица 8.9. Расчет корректировки на вид из окна квартиры

| Объект оценки/<br>Объект-аналог     | Коэффициент<br>корректировки | Отсутствуют | Вид на<br>соседний<br>корпус | Вид на<br>реку | Вид на<br>город | Вид на<br>город/вид<br>во двор | Вид на<br>реку/вид<br>на город | Вид на<br>реку/<br>вид во<br>двор | Вид на<br>реку/вид<br>на соседний<br>корпус |
|-------------------------------------|------------------------------|-------------|------------------------------|----------------|-----------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------|
| Отсутствуют                         | 1,000                        | 0,00%       | 0,00%                        | -15,68%        | -10,15%         | -5,35%                         | -13,01%                        | -8,51%                            | -8,51%                                      |
| Вид во двор                         | 1,000                        | 0,00%       | 0,00%                        | -15,68%        | -10,15%         | -5,35%                         | -13,01%                        | -8,51%                            | -8,51%                                      |
| Вид на соседний корпус              | 1,000                        | 0,00%       | 0,00%                        | -15,68%        | -10,15%         | -5,35%                         | -13,01%                        | -8,51%                            | -8,51%                                      |
| Вид на реку                         | 1,186                        | 18,60%      | 18,60%                       | 0,00%          | 6,56%           | 12,26%                         | 3,18%                          | 8,51%                             | 8,51%                                       |
| Вид на город                        | 1,113                        | 11,30%      | 11,30%                       | -6,16%         | 0,00%           | 5,35%                          | -3,18%                         | 1,83%                             | 1,83%                                       |
| Вид на город/вид на соседний корпус | 1,057                        | 5,65%       | 5,65%                        | -10,92%        | -5,08%          | 0,00%                          | -8,09%                         | -3,34%                            | -3,34%                                      |
| Вид на город/вид во двор            | 1,057                        | 5,65%       | 5,65%                        | -10,92%        | -5,08%          | 0,00%                          | -8,09%                         | -3,34%                            | -3,34%                                      |
| Вид на реку, вид на город           | 1,150                        | 14,95%      | 14,95%                       | -3,08%         | 3,28%           | 8,80%                          | 0,00%                          | 5,17%                             | 5,17%                                       |
| Вид во двор/вид на соседний корпус  | 1,000                        | 0,00%       | 0,00%                        | -15,68%        | -10,15%         | -5,35%                         | -13,01%                        | -8,51%                            | -8,51%                                      |
| Вид на реку/вид во двор             | 1,093                        | 9,30%       | 9,30%                        | -7,84%         | -1,80%          | 3,45%                          | -4,92%                         | 0,00%                             | 0,00%                                       |
| Вид на реку/вид на соседний корпус  | 1,093                        | 9,30%       | 9,30%                        | -7,84%         | -1,80%          | 3,45%                          | -4,92%                         | 0,00%                             | 0,00%                                       |

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

| Наименование параметра                     | Оцениваемый объект                     | Аналог 1                           | Аналог 2    | Аналог 3                     | Аналог 4                     |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Видовые характеристики                     | Вид во двор/<br>вид на соседний корпус | Вид на реку/вид на соседний корпус | Вид на реку | Вид на город/<br>вид во двор | Вид на город/<br>вид во двор |
| Корректировка на видовые характеристики, % | —                                      | -8,51%                             | -15,68%     | -5,35%                       | -5,35%                       |

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

**Корректировка на этаж расположения**

Как правило, стоимость 1 кв. м квартиры, расположенной на нижних этажах, ниже стоимости квартиры, расположенной в том же доме на средних и верхних этажах. По мнению экспертов, в сегменте жилой недвижимости премиум-класса разница между ценами на первые и последние этажи может достигать 37%<sup>90</sup>, Полученные результаты и расчет корректировки на этаж представлены в таблице ниже по тексту. В расчете использовалось среднее значение.

Таблица 8.11. Корректировка на этаж (относительно этажа расположения базовой 1-комнатной и 2-комнатной квартиры)

| Этаж | Коэффициент корректировки | Корректировка для прочих объектов по отношению к базовой квартире (1 этаж) | Корректировка для объектов-аналогов |
|------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1    | 1,00                      | 0,00%                                                                      | 0,00%                               |
| 2    | 1,05                      | 4,62%                                                                      | -4,42%                              |

<sup>90</sup> <https://kf.expert/news/knight-frank-raznica-v-cene-kvartir-na-pervom-i-poslednem-etazhah-dostigaet-25-v-segmente-delyuks-i-37-v-premialnom-segmente?ysclid=m38efpx4ht720131426>

| Этаж | Коэффициент корректировки | Корректировка для прочих объектов по отношению к базовой квартире (1 этаж) | Корректировка для объектов-аналогов |
|------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 3    | 1,09                      | 9,25%                                                                      | -8,47%                              |
| 4    | 1,14                      | 13,88%                                                                     | -12,18%                             |
| 5    | 1,19                      | 18,50%                                                                     | -15,61%                             |
| 6    | 1,23                      | 23,13%                                                                     | -18,78%                             |
| 7    | 1,28                      | 27,75%                                                                     | -21,72%                             |
| 8    | 1,32                      | 32,38%                                                                     | -24,46%                             |
| 9    | 1,37                      | 37,00%                                                                     | -27,01%                             |

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

| Наименование параметра                         | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|------------------------------------------------|--------------------|----------|----------|----------|----------|
| Этаж                                           | 1                  | 8        | 5        | 8        | 7        |
| Корректировка на этаж расположения квартиры, % | —                  | -24,46%  | -15,61%  | -24,46%  | -21,72%  |

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>91</sup>. В соответствии с данным источником, корректировка на площадь квартиры определяется по следующей формуле:

$$K_{пл} = (S_{оц}/S_{оа})^n,$$

где:

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

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

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

$n$  – "Коэффициент торможения" — степень замедления роста текущей стоимости по мере увеличения общей площади дома. В соответствии с данным источником коэффициент торможения равен -0,12.

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

<sup>91</sup> <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3817-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2025-goda>

**Таблица 8.13. 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                    | 75,80              | 64,60    | 73,00    | 79,80    | 63,95    |
| Величина корректировки на общую площадь, % | —                  | -1,74%   | -0,41%   | 0,57%    | -1,85%   |

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

#### Корректировка на состояние отделки объекта (квартиры)

Внесение корректировки на состояние отделки объекта (квартиры) обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым объектом недвижимости.

Исполнителем была рассчитана корректировка на состояние отделки на основании рыночных данных.

**Таблица 8.14. Величина корректировки на состояние отделки объекта (квартиры)**

| № п/п | Параметр                                                                                                    | Среднее значение |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1     | Корректировка на состояние отделки (оцениваемый объект в состоянии white box, объект-аналог без ремонта), % | 5,50%            |
| 2     | Корректировка на состояние отделки (оцениваемый объект без ремонта, объект-аналог в состоянии white box), % | -5,21%           |

Источник: <https://samoletpus.ru/journal/otdelka-white-box-pomozhet-li-ona-sekonomit-pri-remonte/>; расчеты АО "НЭО Центр"

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

**Таблица 8.15. Внесение корректировки на состояние отделки для объектов-аналогов (для базовой квартиры)**

| Наименование параметра                | Оцениваемый объект | Аналог 1    | Аналог 2    | Аналог 3  | Аналог 4    |
|---------------------------------------|--------------------|-------------|-------------|-----------|-------------|
| Состояние/уровень отделки             | Без ремонта        | Без ремонта | Без ремонта | White box | Без ремонта |
| Корректировка на состояние объекта, % | —                  | 0,00%       | 0,00%       | -5,21%    | 0,00%       |

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 8.16).

Расчет справедливой стоимости оцениваемых жилых помещений (квартир) в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.17).

Таблица 8.16. 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 "Нева Хаус"                                         | ЖК "Grand View"                                         | ЖК "Neva Residence"                        |
| 2     | Цена предложения квартиры, руб./кв. м                                            | -                                                                                                                                                                                         | 456 656                                                 | 380 479                                                | 438 847                                                 | 367 475                                    |
|       | Период предложения                                                               | Август 2025                                                                                                                                                                               | Август 2025                                             | Август 2025                                            | Август 2025                                             | Август 2025                                |
|       | Условия продажи                                                                  | Рыночные                                                                                                                                                                                  | Рыночные                                                | Рыночные                                               | Рыночные                                                | Рыночные                                   |
|       | Совершенная сделка/предложение                                                   | Сделка                                                                                                                                                                                    | Предложение                                             | Предложение                                            | Предложение                                             | Предложение                                |
|       | Способ реализации                                                                | ДКП                                                                                                                                                                                       | ДКП                                                     | ДКП                                                    | ДКП                                                     | ДКП                                        |
| 3     | Корректировка на время продажи / предложения, %                                  | -                                                                                                                                                                                         | 0,00%                                                   | 0,00%                                                  | 0,00%                                                   | 0,00%                                      |
|       | Корректировка на рыночные условия, %                                             | -                                                                                                                                                                                         | 0,00%                                                   | 0,00%                                                  | 0,00%                                                   | 0,00%                                      |
|       | Корректировка на фактор цены предложения, %                                      | -                                                                                                                                                                                         | -7,50%                                                  | -7,50%                                                 | -7,50%                                                  | -7,50%                                     |
|       | Корректировка на способ реализации объекта недвижимости, %                       | -                                                                                                                                                                                         | 0,00%                                                   | 0,00%                                                  | 0,00%                                                   | 0,00%                                      |
|       | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м | -                                                                                                                                                                                         | 422 407                                                 | 351 943                                                | 405 934                                                 | 339 914                                    |
| 4     | Местоположение                                                                   | Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 26, корп. 2 | г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, корп. 2 | г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 28, корп. 2 | г. Санкт-Петербург, Ремесленная ул., д. 15 |
|       |                                                                                  | Петроградский район                                                                                                                                                                       | Петроградский район                                     | Петроградский район                                    | Петроградский район                                     | Петроградский район                        |
|       |                                                                                  | ст. м. "Крестовский остров"                                                                                                                                                               | ст. м. "Крестовский остров"                             | ст. м. "Крестовский остров"                            | ст. м. "Крестовский остров"                             | ст. м. "Спортивная"                        |
|       | Корректировка на местоположение, %                                               | -                                                                                                                                                                                         | 0,00%                                                   | 0,00%                                                  | 0,00%                                                   | 0,00%                                      |
|       | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м | -                                                                                                                                                                                         | 422 407                                                 | 351 943                                                | 405 934                                                 | 339 914                                    |
| 5     | Удаленность от метро                                                             | Более 1,5 км/ более 15 мин. пешком                                                                                                                                                        | Более 1,5 км/ более 15 мин. пешком                      | Более 1,5 км/ более 15 мин. пешком                     | Более 1,5 км/ более 15 мин. пешком                      | Более 1,5 км/ более 15 мин. пешком         |
|       | Корректировка на удаленность от метро, %                                         | -                                                                                                                                                                                         | 0,00%                                                   | 0,00%                                                  | 0,00%                                                   | 0,00%                                      |
|       | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м | -                                                                                                                                                                                         | 422 407                                                 | 351 943                                                | 405 934                                                 | 339 914                                    |
| 6     | Транспортная доступность                                                         | Хорошая                                                                                                                                                                                   | Хорошая                                                 | Хорошая                                                | Хорошая                                                 | Хорошая                                    |
|       | Корректировка на транспортную доступность, %                                     | -                                                                                                                                                                                         | 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 | -                                            | 422 407                                      | 351 943                                      | 405 934                                      | 339 914                                      |
| 7     | Видовые характеристики                                                           | Вид во двор/вид на соседний корпус           | Вид на реку/вид на соседний корпус           | Вид на реку                                  | Вид на город/вид во двор                     | Вид на город/вид во двор                     |
|       | Корректировка на видовые характеристики, %                                       | -                                            | -8,51%                                       | -15,68%                                      | -5,35%                                       | -5,35%                                       |
|       | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м | -                                            | 386 466                                      | 296 748                                      | 384 225                                      | 321 736                                      |
| 8     | Инфраструктура                                                                   | Развитая                                     | Развитая                                     | Развитая                                     | Развитая                                     | Развитая                                     |
|       | Корректировка на развитость инфраструктуры, %                                    | -                                            | 0,00%                                        | 0,00%                                        | 0,00%                                        | 0,00%                                        |
|       | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м | -                                            | 386 466                                      | 296 748                                      | 384 225                                      | 321 736                                      |
| 9     | Класс жилья                                                                      | Премиум                                      | Премиум                                      | Премиум                                      | Премиум                                      | Премиум                                      |
|       | Тип дома                                                                         | Кирпично-монолитный                          | Кирпично-монолитный                          | Кирпично-монолитный                          | Кирпично-монолитный                          | Кирпично-монолитный                          |
|       | Техническая оснащенность объекта                                                 | Современные инженерные и технические системы | Современные инженерные и технические системы | Современные инженерные и технические системы | Современные инженерные и технические системы | Современные инженерные и технические системы |
|       | Корректировка на класс дома, %                                                   | -                                            | 0,00%                                        | 0,00%                                        | 0,00%                                        | 0,00%                                        |
|       | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м | -                                            | 386 466                                      | 296 748                                      | 384 225                                      | 321 736                                      |
| 10    | Тип паркинга                                                                     | Подземный паркинг                            | Подземный паркинг                            | Подземный паркинг                            | Подземный паркинг                            | Подземный паркинг                            |
|       | Корректировка на наличие паркинга, %                                             | -                                            | 0,00%                                        | 0,00%                                        | 0,00%                                        | 0,00%                                        |
|       | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м | -                                            | 386 466                                      | 296 748                                      | 384 225                                      | 321 736                                      |
| 11    | Дата ввода в эксплуатацию                                                        | В допущении: введен в эксплуатацию           | Введен в эксплуатацию                        | Введен в эксплуатацию                        | Введен в эксплуатацию                        | Введен в эксплуатацию                        |
|       | Корректировка на срок сдачи ГК, %                                                | -                                            | 0,00%                                        | 0,00%                                        | 0,00%                                        | 0,00%                                        |
|       | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м | -                                            | 386 466                                      | 296 748                                      | 384 225                                      | 321 736                                      |
| 12    | Этаж                                                                             | 1                                            | 8                                            | 5                                            | 8                                            | 7                                            |
|       | Корректировка на этаж расположения квартир, %                                    | -                                            | -24,46%                                      | -15,61%                                      | -24,46%                                      | -21,72%                                      |
|       | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м | -                                            | 291 948                                      | 250 421                                      | 290 255                                      | 251 848                                      |
| 13    | Количество комнат                                                                | 2                                            | 2                                            | 2                                            | 2                                            | 2                                            |

| №<br>п/п | Характеристика                                                                                                   | Оцениваемый объект | Аналог 1    | Аналог 2    | Аналог 3  | Аналог 4    |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|-------------|-----------|-------------|
|          | Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь)                                                                       | 75,80              | 64,60       | 73,00       | 79,80     | 63,95       |
|          | Корректировка на количество комнат / площадь<br>квартиры, %                                                      | -                  | -1,74%      | -0,41%      | 0,57%     | -1,85%      |
|          | Скорректированная стоимость объекта<br>недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м                              | -                  | 286 858     | 249 386     | 291 901   | 247 182     |
|          | Состояние отделки объекта (квартиры)                                                                             | Без ремонта        | Без ремонта | Без ремонта | White box | Без ремонта |
| 14       | Корректировка на состояние отделки,<br>руб. за 1 кв. м                                                           | -                  | 0           | 0           | -5,21%    | 0           |
|          | Скорректированная стоимость объекта<br>недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м                              | -                  | 286 858     | 249 386     | 276 684   | 247 182     |
| 15       | Показатель совокупной корректировки                                                                              | -                  | 42,21%      | 39,21%      | 43,09%    | 36,42%      |
| 16       | Коэффициент соответствия объекту<br>недвижимости (обратно пропорционален<br>показателю совокупной корректировки) | -                  | 2,37        | 2,55        | 2,32      | 2,75        |
| 17       | Вес объекта-аналога с учетом коэффициента<br>соответствия                                                        | -                  | 23,72%      | 25,54%      | 23,24%    | 27,49%      |
| 18       | Средневзвешенная справедливая стоимость 1 кв. м, руб./кв. м                                                      |                    |             |             |           | 264 000     |

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:

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

где:

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

$CC_{\text{баз}}$  — справедливая стоимость 1 кв. м общей площади базового помещения;

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

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

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

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

Описание корректировки на площадь, этаж расположения и видовые характеристики было приведено ранее в разделе 8.2.3 настоящего Отчета.

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:

**990 450 000 (Девятьсот девяносто миллионов четыреста пятьдесят тысяч) руб.**

Таблица 8.17. Расчет справедливой стоимости жилых помещений (квартир) пообъектно

| № п/п                                                                                                                                                                                                                                    | Адрес                                                                                                                                                                                  | Кадастровый номер квартиры | № квартиры по ПИБ | Этаж | Кол-во комнат, шт. | Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м | Видовые характеристики             | Базовая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается) | Корректировка на видовые характеристики, % | Корректировка на этаж/расположение, % | Корректировка на площадь квартиры, % | Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается) | Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|------|--------------------|----------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Жилые помещения (квартиры), расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1                             |                                                                                                                                                                                        |                            |                   |      |                    |                                        |                                    |                                                   |                                            |                                       |                                      |                                                        |                                                  |
| 1                                                                                                                                                                                                                                        | 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                  | 205,60                                 | Вид на реку                        | 264 000                                           | 18,60%                                     | 0,00%                                 | -10,40%                              | 280 556                                                | 57 682 000                                       |
| 2                                                                                                                                                                                                                                        | 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                  | 171,60                                 | Вид на реку/вид на соседний корпус | 264 000                                           | 9,30%                                      | 0,00%                                 | -8,60%                               | 263 749                                                | 45 259 000                                       |
| 3                                                                                                                                                                                                                                        | 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                  | 174,70                                 | Вид на реку                        | 264 000                                           | 18,60%                                     | 32,38%                                | -8,78%                               | 378 099                                                | 66 054 000                                       |
| Жилые помещения (квартиры), расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1                             |                                                                                                                                                                                        |                            |                   |      |                    |                                        |                                    |                                                   |                                            |                                       |                                      |                                                        |                                                  |
| 1                                                                                                                                                                                                                                        | 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                  | 87,40                                  | Вид на город                       | 264 000                                           | 11,30%                                     | 4,62%                                 | -1,55%                               | 302 644                                                | 26 451 000                                       |
| Жилые помещения (квартиры), расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 |                                                                                                                                                                                        |                            |                   |      |                    |                                        |                                    |                                                   |                                            |                                       |                                      |                                                        |                                                  |
| 1                                                                                                                                                                                                                                        | г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1864         | 650               | 1    | 1                  | 23,90                                  | Вид на город                       | 264 000                                           | 0,00%                                      | 0,00%                                 | 13,54%                               | 299 739                                                | 7 164 000                                        |
| 2                                                                                                                                                                                                                                        | г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1863         | 649               | 1    | 1                  | 23,80                                  | Вид на город                       | 264 000                                           | 0,00%                                      | 0,00%                                 | 13,59%                               | 299 878                                                | 7 137 000                                        |

| № п/п | Адрес                                                                                                                                                                                  | Кадастровый номер квартиры | № квартиры по ПИБ | Этаж | Кол-во комнат, шт. | Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м | Видовые характеристики             | Базовая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается) | Корректировка на видовые характеристики, % | Корректировка на этаж/расположение, % | Корректировка на площадь квартиры, % | Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается) | Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается) |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|------|--------------------|----------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 3     | муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1                                     | 78:07:0003189:1788         | 582               | 1    | 3                  | 79,10                                  | Вид во двор/вид на соседний корпус | 264 000                                           | 0,00%                                      | 0,00%                                 | -0,47%                               | 262 765                                                | 20 785 000                                       |
| 4     | г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1786         | 580               | 1    | 1                  | 35,60                                  | Вид на город                       | 264 000                                           | 0,00%                                      | 0,00%                                 | 8,67%                                | 286 885                                                | 10 213 000                                       |
| 5     | г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1785         | 579               | 1    | 1                  | 23,60                                  | Вид на город                       | 264 000                                           | 0,00%                                      | 0,00%                                 | 13,70%                               | 300 156                                                | 7 084 000                                        |
| 6     | г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1586         | 399               | 1    | 4                  | 173,90                                 | Вид на реку                        | 264 000                                           | 18,60%                                     | 0,00%                                 | -8,73%                               | 285 772                                                | 49 696 000                                       |
| 7     | г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1710         | 511               | 1    | 1                  | 23,30                                  | Вид на город                       | 264 000                                           | 0,00%                                      | 0,00%                                 | 13,86%                               | 300 579                                                | 7 003 000                                        |

| № п/п | Адрес                                                                                                                                                                                                                                      | Кадастровый номер квартиры | № квартиры по ПИВ | Этаж | Кол-во комнат, шт. | Общая приведенная площадь (ПИВ), кв. м | Видовые характеристики             | Базовая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается) | Корректировка на видовые характеристики, % | Корректировка на этаж расположения, % | Корректировка на площадь квартир, % | Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается) | Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается) |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|------|--------------------|----------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 8     | Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1<br>г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1709         | 510               | 1    | 1                  | 23,90                                  | Вид на город                       | 264 000                                           | 0,00%                                      | 0,00%                                 | 13,54%                              | 299 739                                                | 7 164 000                                        |
| 9     | г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1                                               | 78:07:0003189:1708         | 509               | 1    | 1                  | 23,90                                  | Вид на город                       | 264 000                                           | 0,00%                                      | 0,00%                                 | 13,54%                              | 299 739                                                | 7 164 000                                        |
| 10    | г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1                                               | 78:07:0003189:1655         | 462               | 1    | 1                  | 24,70                                  | Вид на соседний корпус             | 264 000                                           | 0,00%                                      | 0,00%                                 | 13,13%                              | 298 656                                                | 7 377 000                                        |
| 11    | г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1                                               | 78:07:0003189:1711         | 512               | 1    | 1                  | 24,40                                  | Вид на город                       | 264 000                                           | 0,00%                                      | 0,00%                                 | 13,28%                              | 299 057                                                | 7 297 000                                        |
| 12    | г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1                                               | 78:07:0003189:1706         | 508               | 1    | 2                  | 75,80                                  | Вид во двор/вид на соседний корпус | 264 000                                           | 0,00%                                      | 0,00%                                 | 0,00%                               | 264 000                                                | 20 011 000                                       |
| 13    | г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города                                                                                                                                                                       | 78:07:0003189:1705         | 507               | 1    | 1                  | 29,10                                  | Вид на соседний корпус             | 264 000                                           | 0,00%                                      | 0,00%                                 | 11,11%                              | 293 318                                                | 8 536 000                                        |

| № п/п | Адрес                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Кадастровый номер квартиры | № квартиры по ПИВ | Этаж | Кол-во комнат, шт. | Общая приведенная площадь (ПИВ), кв. м | Видовые характеристики | Базовая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается) | Корректировка на видовые характеристики, % | Корректировка на этаж расположения, % | Корректировка на площадь квартир, % | Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается) | Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается) |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|------|--------------------|----------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 14    | федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1<br>г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1704         | 506               | 1    | 1                  | 29,10                                  | Вид на соседний корпус | 264 000                                           | 0,00%                                      | 0,00%                                 | 11,11%                              | 293 318                                                | 8 536 000                                        |
| 15    | г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1                                                                                                                            | 78:07:0003189:1783         | 578               | 1    | 1                  | 23,90                                  | Вид на город           | 264 000                                           | 0,00%                                      | 0,00%                                 | 13,54%                              | 299 739                                                | 7 164 000                                        |
| 16    | г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1                                                                                                                            | 78:07:0003189:1782         | 577               | 1    | 1                  | 23,70                                  | Вид на город           | 264 000                                           | 0,00%                                      | 0,00%                                 | 13,64%                              | 300 017                                                | 7 110 000                                        |
| 17    | г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1                                                                                                                            | 78:07:0003189:1727         | 527               | 3    | 1                  | 24,00                                  | Вид на город           | 264 000                                           | 11,30%                                     | 9,25%                                 | 13,49%                              | 364 301                                                | 8 743 000                                        |
| 18    | г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1                                                                                                                            | 78:07:0003189:1726         | 526               | 3    | 1                  | 23,80                                  | Вид на город           | 264 000                                           | 11,30%                                     | 9,25%                                 | 13,59%                              | 364 637                                                | 8 678 000                                        |



| № п/п | Адрес                                                                                                                                                                                        | Кадастровый номер квартиры | № квартиры по ПИБ | Этаж | Кол-во комнат, шт. | Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м | Видовые характеристики | 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) |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|------|--------------------|----------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 19    | г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1725         | 525               | 3    | 1                  | 23,80                                  | Вид на город           | 264 000                                           | 11,30%                                     | 9,25%                                 | 13,59%                               | 364 637                                                | 8 678 000                                        |
| 20    | г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1799         | 592               | 3    | 1                  | 23,90                                  | Вид на город           | 264 000                                           | 11,30%                                     | 9,25%                                 | 13,54%                               | 364 469                                                | 8 711 000                                        |
| 21    | г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1609         | 420               | 4    | 4                  | 173,20                                 | Вид на реку            | 264 000                                           | 18,60%                                     | 13,88%                                | -8,69%                               | 325 567                                                | 56 388 000                                       |
| 22    | г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1677         | 482               | 5    | 1                  | 23,30                                  | Вид на соседний корпус | 264 000                                           | 0,00%                                      | 18,50%                                | 13,86%                               | 356 186                                                | 8 299 000                                        |
| 23    | г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1828         | 618               | 6    | 1                  | 23,90                                  | Вид на город           | 264 000                                           | 11,30%                                     | 23,13%                                | 13,54%                               | 410 757                                                | 9 817 000                                        |
| 24    | г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ                                                              | 78:07:0003189:1760         | 557               | 7    | 1                  | 23,90                                  | Вид на город           | 264 000                                           | 11,30%                                     | 27,75%                                | 13,54%                               | 426 187                                                | 10 186 000                                       |

| № п/п | Адрес                                                                                                                                                                                                                                                        | Кадастровый номер квартиры | № квартиры по ПИБ | Этаж | Кол-во комнат, шт. | Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м | Видовые характеристики | 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) |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|------|--------------------|----------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 25    | округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1<br>г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1759         | 556               | 7    | 2                  | 74,90                                  | Вид на город           | 264 000                                           | 11,30%                                     | 27,75%                                | 0,13%                                | 375 864                                                | 28 152 000                                       |
| 26    | г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1                                                                 | 78:07:0003189:1758         | 555               | 7    | 1                  | 29,00                                  | Вид на соседний корпус | 264 000                                           | 0,00%                                      | 27,75%                                | 11,15%                               | 374 856                                                | 10 871 000                                       |
| 27    | г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1                                                                 | 78:07:0003189:1835         | 624               | 7    | 1                  | 23,90                                  | Вид на город           | 264 000                                           | 11,30%                                     | 27,75%                                | 13,54%                               | 426 187                                                | 10 186 000                                       |
| 28    | г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1                                                                 | 78:07:0003189:1772         | 568               | 8    | 3                  | 71,10                                  | Вид на город           | 264 000                                           | 11,30%                                     | 32,38%                                | 0,71%                                | 391 709                                                | 27 850 000                                       |
| 29    | г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1                                                                 | 78:07:0003189:1771         | 567               | 8    | 1                  | 23,80                                  | Вид на город           | 264 000                                           | 11,30%                                     | 32,38%                                | 13,59%                               | 441 820                                                | 10 515 000                                       |
| 30    | г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1                                                                 | 78:07:0003189:1770         | 566               | 8    | 1                  | 23,80                                  | Вид на город           | 264 000                                           | 11,30%                                     | 32,38%                                | 13,59%                               | 441 820                                                | 10 515 000                                       |

| № п/п | Адрес                                                                                                                                                                                     | Кадастровый номер квартиры | № квартиры по ПИВ | Этаж | Кол-во комнат, шт. | Общая приведенная площадь (ПИВ), кв. м | Видовые характеристики             | 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    | г. Санкт-Петербург, внутреннегородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1765         | 561               | 8    | 3                  | 78,20                                  | Вид во двор/вид на соседний корпус | 264 000                                           | 0,00%                                      | 32,38%                                | -0,34%                               | 348 274                                                | 27 235 000                                       |
| 32    | г. Санкт-Петербург, внутреннегородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1700         | 502               | 9    | 1                  | 23,40                                  | Вид на город                       | 264 000                                           | 11,30%                                     | 37,00%                                | 13,80%                               | 458 110                                                | 10 720 000                                       |
| 33    | г. Санкт-Петербург, внутреннегородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1308         | 149               | 1    | 2                  | 78,80                                  | Вид на расу                        | 264 000                                           | 18,60%                                     | 0,00%                                 | -0,43%                               | 311 770                                                | 24 567 000                                       |
| 34    | г. Санкт-Петербург, внутреннегородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1320         | 160               | 3    | 1                  | 27,10                                  | Вид на город                       | 264 000                                           | 11,30%                                     | 9,25%                                 | 11,98%                               | 359 466                                                | 9 742 000                                        |
| 35    | г. Санкт-Петербург, внутреннегородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1467         | 293               | 3    | 1                  | 24,20                                  | Вид на город                       | 264 000                                           | 11,30%                                     | 9,25%                                 | 13,38%                               | 363 969                                                | 8 808 000                                        |

117

| № п/п | Адрес                                                                                                                                                                                     | Кадастровый номер квартиры | № квартиры по ПИВ | Этаж | Кол-во комнат, шт. | Общая приведенная площадь (ПИВ), кв. м | Видовые характеристики | 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) |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|------|--------------------|----------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 36    | г. Санкт-Петербург, внутреннегородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1476         | 300               | 4    | 1                  | 23,00                                  | Вид на город           | 264 000                                           | 11,30%                                     | 13,88%                                | 14,02%                               | 381 506                                                | 8 775 000                                        |
| 37    | г. Санкт-Петербург, внутреннегородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1488         | 311               | 5    | 1                  | 28,80                                  | Вид на соседний корпус | 264 000                                           | 0,00%                                      | 18,50%                                | 11,23%                               | 347 979                                                | 10 022 000                                       |
| 38    | г. Санкт-Петербург, внутреннегородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1389         | 222               | 6    | 2                  | 75,10                                  | Вид на соседний корпус | 264 000                                           | 0,00%                                      | 23,13%                                | 0,10%                                | 325 382                                                | 24 436 000                                       |
| 39    | г. Санкт-Петербург, внутреннегородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1388         | 221               | 6    | 1                  | 29,20                                  | Вид на соседний корпус | 264 000                                           | 0,00%                                      | 23,13%                                | 11,06%                               | 361 012                                                | 10 542 000                                       |
| 40    | г. Санкт-Петербург, внутреннегородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1493         | 316               | 6    | 1                  | 24,30                                  | Вид на город           | 264 000                                           | 11,30%                                     | 23,13%                                | 13,33%                               | 410 008                                                | 9 963 000                                        |
| 41    | г. Санкт-Петербург, внутреннегородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ                                                        | 78:07:0003189:1399         | 231               | 7    | 1                  | 22,90                                  | Вид на город           | 264 000                                           | 11,30%                                     | 27,75%                                | 14,07%                               | 428 195                                                | 9 806 000                                        |

| № п/п | Адрес                                                                                                                                                                                                                                        | Кадастровый номер квартиры | № квартиры по ПИВ | Этаж | Кол-во комнат, шт. | Общая приведенная площадь (ПИВ), кв. м | Видовые характеристики             | 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) |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|------|--------------------|----------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 42    | округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1<br>г. Санкт-Петербург, муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1447         | 275               | 7    | 1                  | 22,80                                  | Вид на город                       | 264 000                                           | 11,30%                                     | 27,75%                                | 14,13%                               | 428 401                                                | 9 768 000                                        |
| 43    | г. Санкт-Петербург, муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1                                                                 | 78:07:0003189:1456         | 283               | 8    | 3                  | 73,20                                  | Вид на город/вид во двор           | 264 000                                           | 5,65%                                      | 32,38%                                | 0,38%                                | 370 635                                                | 27 131 000                                       |
| 44    | г. Санкт-Петербург, муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1                                                                 | 78:07:0003189:1409         | 240               | 8    | 3                  | 73,10                                  | Вид на город/вид во двор           | 264 000                                           | 5,65%                                      | 32,38%                                | 0,40%                                | 370 691                                                | 27 098 000                                       |
| 45    | г. Санкт-Петербург, муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1                                                                 | 78:07:0003189:1455         | 282               | 8    | 1                  | 47,70                                  | Вид на город                       | 264 000                                           | 11,30%                                     | 32,38%                                | 5,23%                                | 409 290                                                | 19 523 000                                       |
| 46    | г. Санкт-Петербург, муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1                                                                 | 78:07:0003189:1515         | 336               | 8    | 1                  | 29,50                                  | Вид во двор/вид на соседний корпус | 264 000                                           | 0,00%                                      | 32,38%                                | 10,94%                               | 387 698                                                | 11 437 000                                       |
| 47    | г. Санкт-Петербург, муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1                                                                 | 78:07:0003189:1514         | 335               | 8    | 1                  | 28,90                                  | Вид во двор/вид на соседний корпус | 264 000                                           | 0,00%                                      | 32,38%                                | 11,19%                               | 388 575                                                | 11 230 000                                       |

| № п/п | Адрес                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Кадастровый номер квартиры | № квартиры по ПИВ | Этаж | Кол-во комнат, шт. | Общая приведенная площадь (ПИВ), кв. м | Видовые характеристики    | 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) |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|------|--------------------|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 48    | образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1<br>г. Санкт-Петербург, муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1 | 78:07:0003189:1517         | 338               | 9    | 3                  | 73,10                                  | Вид на город/вид во двор  | 264 000                                           | 5,65%                                      | 37,00%                                | 0,40%                                | 383 642                                                | 28 044 000                                       |
| 49    | г. Санкт-Петербург, муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1                                                                                                                                               | 78:07:0003189:1457         | 284               | 9    | 3                  | 64,00                                  | Вид на город/вид во двор  | 264 000                                           | 5,65%                                      | 37,00%                                | 1,88%                                | 389 294                                                | 24 915 000                                       |
| 50    | г. Санкт-Петербург, муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1                                                                                                                                               | 78:07:0003189:1361         | 198               | 9    | 3                  | 68,70                                  | Вид на город/вид во двор  | 264 000                                           | 5,65%                                      | 37,00%                                | 1,09%                                | 386 271                                                | 26 537 000                                       |
| 51    | г. Санкт-Петербург, муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1                                                                                                                                               | 78:07:0003189:1458         | 285               | 9    | 1                  | 23,00                                  | Вид на город              | 264 000                                           | 11,30%                                     | 37,00%                                | 14,02%                               | 458 979                                                | 10 557 000                                       |
| 52    | г. Санкт-Петербург, муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1                                                                                                                                               | 78:07:0003189:1540         | 35                | 5    | 3                  | 75,00                                  | Вид на реку, вид на город | 264 000                                           | 14,95%                                     | 18,50%                                | 0,12%                                | 360 030                                                | 27 002 000                                       |



| №<br>п/п | Адрес                                                                                                                                                                                                                     | Кадастровый номер<br>квартиры | №<br>квартиры<br>по ПИБ | Этаж | Кол-во<br>комнат,<br>шт. | Общая<br>приведенная<br>площадь<br>(ПИБ), кв. м | Видовые<br>характеристики | Базовая<br>стоимость,<br>руб./кв. м<br>(НДС не<br>облагается) | Корректировка<br>на видовые<br>характеристики,<br>% | Корректировка<br>на этаж<br>расположения,<br>% | Корректировка<br>на площадь<br>квартиры, % | Справедливая<br>стоимость,<br>руб./кв. м<br>(НДС не<br>облагается) | Справедливая<br>стоимость,<br>руб. (НДС не<br>облагается) |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|------|--------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 53       | г. Санкт-Петербург,<br>внутригородское<br>муниципальное<br>образовательное учреждение<br>федерального значения<br>Санкт-Петербурга<br>муниципальный округ<br>Петровский,<br>Петровский проспект, д. 9,<br>корп. 2, стр. 1 | 78:07-0003189-1795            | 58                      | 8    | 1                        | 25,70                                           | Вид на соседний<br>корпус | 264 000                                                       | 0,00%                                               | 32,38%                                         | 12,63%                                     | 393 623                                                            | 10 116 000                                                |
| Итого    |                                                                                                                                                                                                                           |                               |                         |      |                          |                                                 |                           |                                                               |                                                     |                                                |                                            | 990 450 000                                                        |                                                           |

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

## РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### 9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

#### Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

### 9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта 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:

**990 450 000 (Девятьсот девяносто миллионов четыреста пятьдесят тысяч) руб.**

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

**Таблица 9.1. Расчет итоговой справедливой стоимости жилых помещений (квартир)**

| № п/п                                                           | Вид стоимости                                                  | Стоимость в рамках подхода, руб., НДС не облагается | Удельный вес подхода, в долях | Справедливая стоимость объекта оценки, руб., НДС не облагается |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 1                                                               | Стоимость оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода | 990 450 000                                         | 1,0                           | 990 450 000                                                    |
| Справедливая стоимость оцениваемого объекта (НДС не облагается) |                                                                |                                                     |                               | 990 450 000                                                    |

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

## РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в отношении объекта оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, а также с заранее 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:*

- копии выписок из ЕГРН от 04.05.2022 г., 29.05.2023 г., 11.07.2023 г., 01.10.2024 г, 02.10.2024 г, 17.12.2024 г., 18.12.2024 г, 19.12.2024 г., 21.12.2024 г., 24.12.2024 г., 27.12.2024 г., 09.01.2025 г., 13.01.2025 г.,
- 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 планов ПИБ оцениваемых квартир;
- информационное письмо б/н от 15.08.2025 г. о видовых характеристиках жилых помещений (квартир).

*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 Саморегулируемой межрегиональной ассоциации 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.realty.yandex.ru](http://www.realty.yandex.ru)
- [www.pn.ru](http://www.pn.ru);
- [www.statrilt.ru](http://www.statrilt.ru);
- [www.nikoliers.ru](http://www.nikoliers.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. Москва, Россия

«15» декабря 2024 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
№ 08305/776/50024/24

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 08305/776/50024/24 (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, 119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр. 1, помещение 1/4  
ИНН: 7706793139 КПП: 770601001

**2. СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115280, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «01» января 2025 г. по 24:00 часов «31» декабря 2025 г. (Период страхования).

**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:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату 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 возмещением ему требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

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

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

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

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

  
М.П. 

Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию

Горя Александр Владимирович

Ф.И.О.

Доверенность №1349/24N от 14.03.2024

Менеджер договора со стороны Страховщика: Мартинцова Елена Олеговна  
Тел. +495/765-0808, 677788 электронная почта: Martincova@alfastrah.ru





ОКПО: 71680240  
ОГРН: 1047796002451  
ИНН: 7706519810  
КПП: 770301001

123112, г. Москва,  
Пресненская наб., д. 12, этаж 53  
тел.: +7 (495) 604 41 70  
факс: +7 (495) 604 41 69

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

### ВЫПИСКА

из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 30 июня 2025 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.

В АВАНГАРДЕ  
ОЦЕНКИ



[info@smao.ru](mailto:info@smao.ru)  
[www.smao.ru](http://www.smao.ru)



ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

### ДОВЕРЕННОСТЬ №108/24

Одиннадцатое декабря две тысячи двадцать четвертого года  
город Москва

Настоящей доверенностью акционерное общество «НЭО Центр»,

ИНН 7706793139/КПП 770601001, место нахождения: 119180, г. Москва, вл. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д.17/2, стр.1, помещение 1/4, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 16.04.2013 г. под основным государственным регистрационным номером 1137746344933 (далее — Общество),

в лице генерального директора Акулина Александра Петровича, действующего на основании устава, уполномоченного

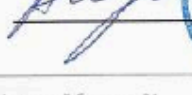
Матвееву Арину Фаназилевну (паспорт серия 45 15 №508186, выдан 12.01.2016 г. отделением УФМС России по г. Москве по району Красносельский, код подразделения 770- 006, адрес регистрации: г. Москва, 3-й Красносельский пер., д. 6, кв. 22)

- 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.

Доверенность выдана сроком до 31.12.2025 г., без права передоверия.

Образец подписи уполномоченного лица

Генеральный директор

  
  
А. Ф. Матвеева  
А. П. Акулин

АО «НЭО Центр», 123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31  
+7 495 730-33-77 | info@neoconsult.ru | neoconsult.ru

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

 **СМАО**

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.

СВИДЕТЕЛЬСТВО





г. г. Москва, Россия

«16» декабря 2024 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
№ 08306/776/50022/24

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 08306/776/50022/24 (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:**

Окунев Сергей Сергеевич  
Россия, Московская обл., г. Раменское, ул. Гурьева, д. 11, кв. 43  
ИНН: 504013895871

**2. СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115283, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-ст Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «01» января 2025 г. по 24:00 часов «31» декабря 2025 г. (Период страхования).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

30 000 000,00 (Тридцать 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:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или 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 является оценщик на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за принятие которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

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

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

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

СТРАХОВЩИК  
АО «АльфаСтрахование»

И.П.

Руководитель управления

Должность

Орлов Дмитрий Александрович

Ф.И.О.

Доверенность №2946/23N от 21.06.2023

Менеджер договора со стороны Страховщика: Мартынова Елена Олеговна  
Тел. (495) 785-0888, 577788 электронная почта: Martynova@alfastrah.ru





ОКПО: 79445739  
ОГРН: 1057748848002  
ИНН: 7706598106  
КПП: 770301001

123112 г. Москва,  
Проспектная наб., д. 12, этаж 53  
тел.: +7(495) 604 4170  
факс: +7(495) 604 41 69

№ 3261 от 17.06.2025

#### 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 некоммерческой 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 | Ком выдан                                                                                                      | Срок действия         | Освидетельствование, дата и номер протокола | Продление |
|----------|-------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------|-----------|
| 044534-1 | 04.10.2004  | Оценка недвижимости                | Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" | 04.10.2004-04.10.2007 |                                             |           |
| 031660-1 | 15.11.2001  | Оценка недвижимости                | Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" | 15.11.2001-15.11.2004 |                                             |           |
| 015750-1 | 23.11.2018  | Оценка недвижимости                | Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" | 23.11.2018-23.11.2021 |                                             |           |

#### Иные запрошенные сведения, содержащиеся в реестре СМАО:

|                                |                                         |                               |                                                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Известно ли Экспертному совету | Нет                                     | ИНН                           | 504013895871                                                      |
| Дата и место рождения          | 20.06.1988 г. Рязанское Московское обл. | Почтовый адрес                | 140108, Московская обл., г. Рязанское, ул. Гуреева, д. 11, кв. 43 |
| Номера контактных телефонов    | (495) 739-39-77                         | Адрес электронной почты       | s.okunev@neocenter.ru                                             |
| Грудовой стаж с                | 01.10.2010                              | Стаж оценочной деятельности с | 01.10.2010                                                        |

#### Периоды приостановления права осуществления оценочной деятельности по личному заявлению:

| Дата начала периода приостановления | Дата окончания периода приостановления |
|-------------------------------------|----------------------------------------|
|                                     |                                        |

#### Информация о договоре обязательного страхования ответственности оценщика:

| Страховая сумма | Номер              | Информация о страховщике                                                                                                                                       | Дата заключения | Дата начала действия | Дата окончания действия |
|-----------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------|-------------------------|
| 30000000        | 08305/776/50022/24 | Акционерное общество "АльфаСтрахование"<br>115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б<br>Лицензия: Лицензия С № 2039 77 от 13.12.2006г.<br>(495) 788-09-99 | 16.12.2024      | 01.01.2025           | 31.12.2025              |

#### Образование:

| Вид образования        | Направление                           | Номер диплома | Дата выдачи диплома | Ком выдан                                                                                                                     |
|------------------------|---------------------------------------|---------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Высшее                 | Менеджер                              | ВСА 1033169   | 01.06.2010          | Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Государственный университет управления" |
| Повышения квалификации | Оценка стоимости недвижимости и земли | 772406518210  | 05.10.2018          | НОВ ДПО «Институт профессионального образования»                                                                              |

#### Квалификационный аттестат:

| Дата выдачи | Номер аттестата | Ком выдан | Дата аннулирования |
|-------------|-----------------|-----------|--------------------|
|             |                 |           |                    |

#### Сведения об осуществлении оценочной деятельности самостоятельно, занимаясь частной практикой:

| Частная практика | Частная практика не осуществлялась |
|------------------|------------------------------------|
|                  |                                    |

#### Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Организация                                                                | Акционерное общество "НЭО Центр" (АО "НЭО Центр")<br>Юр. адрес: 119180, г. Москва, кв. тер. г. муниципального округа Лосиноостровский, ул. Боткина, д. 1/2, стр. 1, помещение 1/4<br>Почтовый адрес: 123242, г. Москва, Новинский бульвар, д. 31, 4 этаж, помещение 4-1а<br>Тел.: (495) 739-39-77<br>ОГРН 1137746344933 от 16.04.2013 |
| Наличие в штате юридического лица не менее 2х оценщиков (непростоавленных) | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Сведения о договоре обязательного страхования ответственности              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Сведения о страховании                                                     | Акционерное общество "АльфаСтрахование"<br>115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б<br>(495) 788-09-99                                                                                                                                                                                                                          |
| Номер договора                                                             | 08305/776/50022/24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Дата заключения договора                                                   | 16.12.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Страховая сумма (руб.)                                                     | 2000000000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Дата начала действия договора                                              | 01.01.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Дата окончания действия договора                                           | 31.12.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

#### Сведения о подписанных отчетах об оценке:

Количество подписанных отчетов об оценке за период членства:

2019 г. - 55 отчетов  
2020 г. - 73 отчета  
2021 г. - 57 отчетов  
2022 г. - 46 отчетов  
2023 г. - 46 отчетов  
2024 г. - 63 отчета

#### Сведения об экспертных заключениях на подписанные членом СМАО отчеты об оценке:

Количество экспертных заключений на подписанные отчеты об оценке за период членства:

2019 г. - 1 заключение (из них 1 положительный)  
2021 г. - 1 заключение (из них 1 положительный)  
2023 г. - 1 заключение (из них 1 положительный)  
2024 г. - 1 заключение (из них 1 положительный)

#### Сведения о подписанных членом СМАО экспертных заключениях:

Отсутствуют подписанные экспертные заключения за период членства.

В АВАНГАРДЕ  
ОЦЕНКИ



info@smao.ru  
www.smao.ru

2025 г. - 13 страниц

Сведения о поступивших жалобах при наличии решения о применении меры дисциплинарного воздействия, с 08.11.2016:

В отношении члена СМАО с 03.11.2015 жалоб, по результатам рассмотрения которых принято решение о применении меры дисциплинарного воздействия, не поступало.

Сведения о результатах проведенных проверок за последние три года:

| № п/п | Тип проверки | Дата начала | Дата окончания | Основание проведения проверки                 | Результат проверки    |
|-------|--------------|-------------|----------------|-----------------------------------------------|-----------------------|
| 1     | Плановая     | 01.01.2024  | 18.01.2024     | План и периоды проверок членов СМАО в 2024 г. | Нарушений не выявлено |

Сведения о применении мер дисциплинарного воздействия за последние три года:

В отношении члена СМАО за последние три года меры дисциплинарного воздействия не применялись.

Обращения взысканий из средств компенсационного фонда

СМАО подтверждает отсутствие обращений взысканий из средств компенсационного фонда в целях обеспечения общественной ответственности в отношении члена СМАО.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «17» июня 2025 г.

Дата составления выписки «17» июня 2025 г.

Генеральный директор СМАО



Суслова С.В.





## 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. 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>92</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>93</sup>.

**Инвестиционная стоимость** — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей<sup>94</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>95</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

---

<sup>92</sup> п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

---

<sup>93</sup> п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

---

<sup>94</sup> п. 60.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

---

<sup>95</sup> п. 60.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

реализации. 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>96</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>97</sup>, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком<sup>98</sup>.

**Специальное допущение** — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих<sup>99</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>100</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 потока или экономии на расходах, сформированных активом<sup>101</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>102</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>103</sup>.

**Наиболее эффективное использование** — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника.<sup>104</sup> Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости.<sup>105</sup>

<sup>96</sup> п. 80.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

<sup>97</sup> п. 200.2 (а) МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

<sup>98</sup> п. 200.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

<sup>99</sup> п. 200.2 (b), 200.4 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

<sup>100</sup> п. 20.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

<sup>101</sup> п. 40.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

<sup>102</sup> п. 60.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

<sup>103</sup> п. 40.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

<sup>104</sup> п. 140.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

<sup>105</sup> п. 140.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

**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.

**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>106</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>107</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>108</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>109</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>110</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>111</sup>.

**Реверсия** — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов<sup>112</sup>.

#### Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки<sup>113</sup>

В предпосылке оценки, или предполагаемом использовании, выражаются условия (обстоятельства) использования актива или обязательства. Для разных видов стоимости могут требоваться особые предпосылки оценки или они могут допускать рассмотрение нескольких предпосылок оценки. Вот некоторые общие предпосылки оценки:

- наиболее эффективное использование,
- текущее/существующее использование,
- упорядоченная ликвидация (реализация),

<sup>106</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

<sup>107</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

<sup>108</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

<sup>109</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

<sup>110</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

<sup>111</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

<sup>112</sup> <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

<sup>113</sup> Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.



- вынужденная продажа.

**Наиболее эффективное использование** — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника. Хотя эта концепция чаще всего применяется к нефинансовым активам, поскольку многие финансовые активы не имеют альтернативных видов использования, возможны случаи, когда будет необходимо рассмотреть вопрос наиболее эффективного использования и в отношении финансовых активов.

Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости. Если такой вид использования отличается от текущего использования, затраты на перевод актива в его наиболее эффективную форму использования окажут влияние на его стоимость.

Наиболее эффективным использованием актива может оказаться его текущее или существующее использование, если он используется оптимально. Однако наиболее эффективное использование актива может отличаться от его текущего использования или даже может представлять собой его упорядоченную ликвидацию.

Наиболее эффективное использование актива, оцененного в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования как части в составе группы активов, когда должен решаться вопрос его вклада в общую стоимость группы.

Определение вида наиболее эффективного использования предполагает следующее:

- Определить, является ли то или иное использование актива физически возможным: учитываться будут те использования, которые были бы сочтены участниками разумными.
- Для того, чтобы учесть требование "юридической допустимости", необходимо принять во внимание любые правовые ограничения на использование актива, например, градостроительные определения / ограничения по зонированию, а также вероятность того, что эти ограничения изменятся в будущем.
- Требование о том, что использование должно быть финансово обоснованным, учитывает, принесет ли альтернативное использование актива, которое физически возможно и юридически допустимо, достаточную отдачу типичному участнику сверх отдачи в его текущем использовании — после учета затрат на перевод актива в такое альтернативное использование.

**Текущее использование / существующее использование** — это форма использования актива, обязательства или группы активов и/или обязательств в настоящее время. Текущее использование может быть и формой наиболее эффективного использования актива, но это не обязательно так.

При **упорядоченной ликвидации (реализации)** указывают стоимость группы активов, которая может быть реализована в процессе ликвидационной распродажи, предусмотрев разумные сроки на поиск покупателя (или покупателей), при этом продавец вынужден осуществлять продажу "в существующем состоянии" и "в месте расположения".

Разумный срок, отведенный на поиск покупателя (или покупателей), может варьироваться в зависимости от вида актива и рыночных условий.

Термин "**вынужденная продажа**" часто используется в обстоятельствах, когда продавец вынужден совершить продажу и, как следствие, у него нет времени на нормальный период экспозиции, а покупатели не могут провести должную проверку. Цена, которую можно получить в этих обстоятельствах, будет зависеть от характера давления на продавца и от того, почему не может быть осуществлена надлежащая экспозиция / маркетинг актива. Она также может отражать последствия для продавца от невозможности совершить продажу в течение отведенного срока. Если характер и причины давления на продавца неизвестны, то цену, которую можно получить при вынужденной продаже, нельзя будет правильно определить. Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, будет отражать его конкретные обстоятельства, а не те обстоятельства, которые характерны для гипотетического заинтересованного продавца из определения рыночной стоимости. Вынужденная продажа — это описание ситуации, при которой происходит обмен, а не четко обозначенный вид стоимости.

Если требуется определить цену, которая может быть получена при вынужденной продаже, необходимо четко указать причины ограничений, влияющих на продавца, а также последствия от



невозможности осуществить продажу в отведенный срок, указав соответствующие допущения. Если на дату оценки таких причин нет, они должны быть четко указаны как специальные допущения.

Предпосылка вынужденной продажи, как правило, отражает наиболее вероятную цену, которую можно получить за конкретное имущество при соблюдении всех указанных ниже условий:

- завершение продажи в короткий срок,
- актив подпадает под действие рыночных условий, действующих на дату оценки или в определенный период времени, в течение которого сделка должна быть завершена,
- и покупатель, и продавец действуют осмотрительно и осведомленно,
- продавец вынужден совершить продажу,
- покупатель имеет типичную мотивацию [к сделке],
- обе стороны действуют так, как они считают лучше для них,
- применение обычных мер по проведению маркетинга невозможно из-за отведенного короткого срока экспозиции,
- оплата будет произведена денежными средствами.

Продажи на неактивном или падающем рынке автоматически не являются свидетельствами "вынужденных продаж" просто потому, что продавец мог бы надеяться на получение лучшей цены, если бы положение улучшилось. Если продавец не вынужден продать в срок, который не позволяет осуществить надлежащий маркетинг актива, такой продавец будет считаться заинтересованным продавцом в соответствии с определением рыночной стоимости.

Хотя подтвержденные сделки "вынужденных продаж", как правило, не рассматриваются в оценках, в которых видом стоимости является рыночная стоимость, могут возникнуть трудности при выяснении того факта, что сделка между независимыми сторонами на рынке была вынужденной продажей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- 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>114</sup>.

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

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

- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен<sup>115</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>116</sup>.

**Основные средства**<sup>117</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>118</sup>.

**Балансовая стоимость**<sup>119</sup> — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

---

<sup>114</sup> IFRS 1, п. 3.

---

<sup>115</sup> IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

---

<sup>116</sup> IAS 38, п. 8.

---

<sup>117</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>118</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>119</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.



**Остаточная стоимость**<sup>120</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>121</sup>.

**Инвестиционное имущество**<sup>122</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>123</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>124</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>125</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>126</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>127</sup>

---

<sup>120</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>121</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>122</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>123</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>124</sup> IAS 1, п. 7.

---

<sup>125</sup> п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

---

<sup>126</sup> п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

---

<sup>127</sup> п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.



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>128</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>129</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.

### 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>130</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>131</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.

---

<sup>128</sup> п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

---

<sup>129</sup> п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

---

<sup>130</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 37.

---

<sup>131</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 36.

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

## Аренда

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

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

**Финансовая аренда** – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться<sup>132</sup>.

**Операционная аренда** – аренда, отличная от финансовой аренды<sup>133</sup>.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой<sup>134</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>135</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

<sup>132</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

<sup>133</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

<sup>134</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

<sup>135</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

предусмотрена условная арендная плата, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

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

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

### 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>136</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>137</sup>:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО

---

<sup>136</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

<sup>137</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.



(IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;

- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;
- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать 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>138</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>139</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>140</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

---

<sup>138</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

---

<sup>139</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

---

<sup>140</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.



износ. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться следующие факторы:

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

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

### Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости<sup>141</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>142</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>143</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

---

<sup>141</sup> Фонд МСФО.

---

<sup>142</sup> Фонд МСФО.

---

<sup>143</sup> IFRS 13, п. 2.

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>144</sup>.

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

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых<sup>145</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>146</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>147</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>148</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>149</sup>.

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

- используя котировку на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котировка на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;

---

<sup>144</sup> IFRS 13, п. 3.

---

<sup>145</sup> IFRS 13, п. 11.

---

<sup>146</sup> IFRS 13, п. 15.

---

<sup>147</sup> IFRS 13, п. 16.

---

<sup>148</sup> IFRS 13, п. 27.

---

<sup>149</sup> IFRS 13, п. 32.

- 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 долевыми инструментами, удерживаемые другими сторонами как активы).<sup>150</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>151</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.

### Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:<sup>152</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;

---

<sup>150</sup> IFRS 13, п. 38.

<sup>151</sup> МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

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



- 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>153</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>154</sup>.

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

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

---

<sup>153</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

<sup>154</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.



## 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>155</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>156</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>157</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>155</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

<sup>156</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

<sup>157</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>158</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>159</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>158</sup> Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

<sup>159</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>160</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>160</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:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} + П_{\text{ст.}},$$

где:

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

**C<sub>ед. ср. до</sub>** — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

**П<sub>ст.</sub>** — 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>161</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>162</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>163</sup>.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита<sup>164</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>165</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>161</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

---

<sup>162</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 2

---

<sup>163</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

---

<sup>164</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 2.

---

<sup>165</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>166</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>166</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.

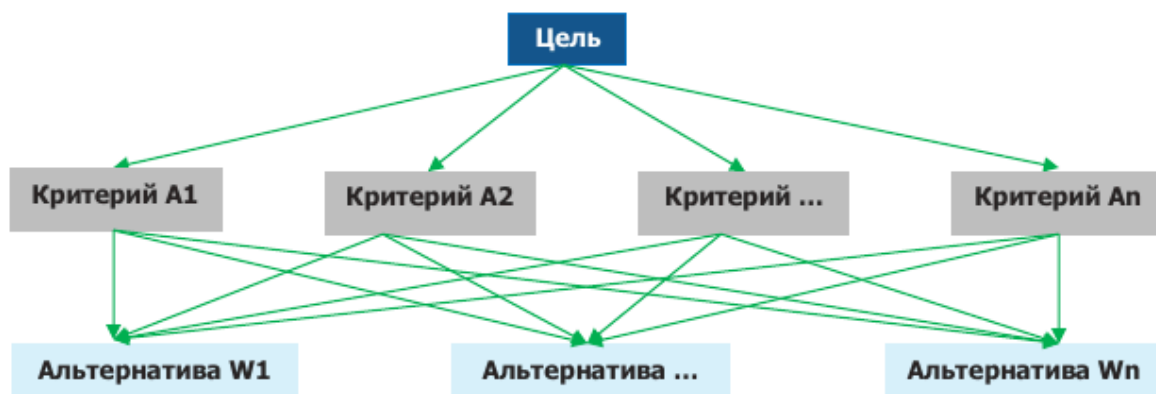
Для этого разработаны специальные анкеты:

- 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 11.1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии**



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

|       | $A_1$     | $A_2$     | ... | $A_n$     |                                                                  |                                 |
|-------|-----------|-----------|-----|-----------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| $A_1$ | 1         | $W_1/W_2$ | ... | $W_1/W_n$ | $X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$ | $BEC(A_1) = X_1 / \text{Сумма}$ |
| $A_2$ | $W_2/W_1$ | 1         | ... | $W_2/W_n$ |                                                                  | ...                             |
| ...   | ...       | ...       | ... | ...       |                                                                  | ...                             |
| $A_n$ | $W_n/W_1$ | $W_n/W_2$ | ... | 1         | $X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$ | $BEC(A_n) = X_n / \text{Сумма}$ |
|       |           |           |     |           | 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 11.1. Определение итогового значения весов каждой альтернативы**

| Параметр           | Вес критерия<br>A1 | Вес критерия<br>A2 | Вес критерия<br>An | Итоговое значение веса для каждой<br>альтернативы |                                                                     |
|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Вес альтернативы 1 | Альт. 1.1          | Альт. 1.2          | ...                | Альт. 1.n                                         | $Вес(Альт1)=Альт.1.1 \times Вес(A1)+...+Альт.1.n \times Вес (An)$   |
| Вес альтернативы 2 |                    | Альт.2.2           | ...                | Альт.2.n                                          | $Вес(Альт2)=Альт.2.1 \times Вес(A1)+...+Альт.2.n \times Вес (An)$   |
| ...                | ...                | ...                | ...                | ...                                               |                                                                     |
| Вес альтернативы k | Альт. k.1          | Альт.k.2           | ...                | Альт.k.n                                          | $Вес(Альт.k:)=Альт.k.1 \times Вес(A1)+...+Альт.k.n \times Вес (An)$ |
| 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.

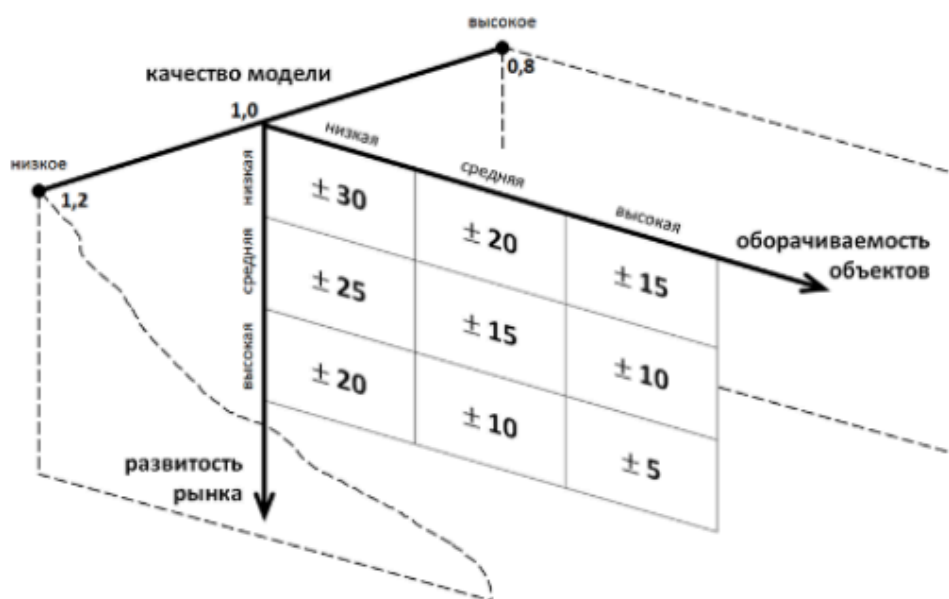


## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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>167</sup> и приведенной на рисунке ниже.

**Рисунок 11.2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %<sup>168</sup>**



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

### Характеристика развитости рынка:

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

### Характеристика оборачиваемости объектов:

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

<sup>167</sup> <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

<sup>168</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 11.2. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов –  $d_{1,2}$ ), %**

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

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

**Таблица 11.3. Показатель качества модели (k), ед.**

| Качество модели  | Значение | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Высокое качество | 0,80     | Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели;<br>Количество параметров в расчетных моделях - малое;<br>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;<br>Количество параметров в расчетных моделях - среднее;<br>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;<br>Количество параметров в расчетных моделях - большое;<br>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://srosov.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

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

где:

$d\%$  – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$  – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

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

$$C_{\min(\max)} = C * (1 \pm d\%/100\%),$$

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 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

Информационный портал "Циан", <https://spb.cian.ru/sale/flat/320061613/>, т. +7 911 179-26-54

Продается 2-комн. квартира, 62,3 м<sup>2</sup>  
в ЖК «The One (3е Ван)»

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский пр-т, 29к2. На карте

Крестовский остров 17 мин. Спортивная 6 мин. Василевская 5 мин.

Сравнить

29 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 28 615 000

Ипотека

Цена за метр 473 515 ₽/м<sup>2</sup>

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 911 179-26-54

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить жалобу, нажмите «н»

Написать

Система отвечает на сообщения

Агентство недвижимости  
Владислав Аврамов  
Документы проверены

Посмотреть

Общая площадь 62,3 м<sup>2</sup>

Жилая площадь 29,5 м<sup>2</sup>

Площадь кухни 16,7 м<sup>2</sup>

Этаж 8 из 8

Ввод в эксплуатацию 2022

Код объекта 1690348

Представим двухкомнатную квартиру в Санкт-Петербурге, на берегу Малой Невы, у самой воды в новом элитном районе, ЖК премиум-класса "THE ONE" на Петровском проспекте.

О НОС:

Центр THE ONE - просторный тихий двор, недоступный для автомобилей и посторонних. Для взрослых - уютная зона отдыха с крытым бассейном. Для детей - современная игровая площадка и места для прогулок с самыми маленькими. У воды TERRACE-SOLARIUM с панорамой для персонального выхода на благоустроенную набережную. Зона с бассейном, качелями, лежаками на южную сторону и видом на набережную. Это все выделяет "The One" на фоне соседних ЖК! Для автомобилей предусмотрен отапливаемый паркинг под всей территорией комплекса. В пешей доступности есть все необходимые объекты инфраструктуры для комфортной жизни. Рядом много парков, прогулочных зон, Крестовский остров! В 3-х минутах ходьбы от дома современный действующий детский сад.

О ДОМЕ:

Дом построен в 2022 году из современных качественных материалов, которые обеспечивают долговечность и надежность конструкции. Монолитные перекрытия. Гарантируют отсутствие шума от соседей и дополнительную прочность здания.

Также в ЖК:

- сплит-поддержка для установки кондиционеров на этаже
- станция глубокой очистки воды
- мгновенная окраска и консервация-сервис
- видеонаблюдение
- двери в парадную с домофонами
- красивый с двойным ландшафтом двор

29 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 28 615 000

Ипотека

Цена за метр 473 515 ₽/м<sup>2</sup>

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 911 179-26-54

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить жалобу, нажмите «н»

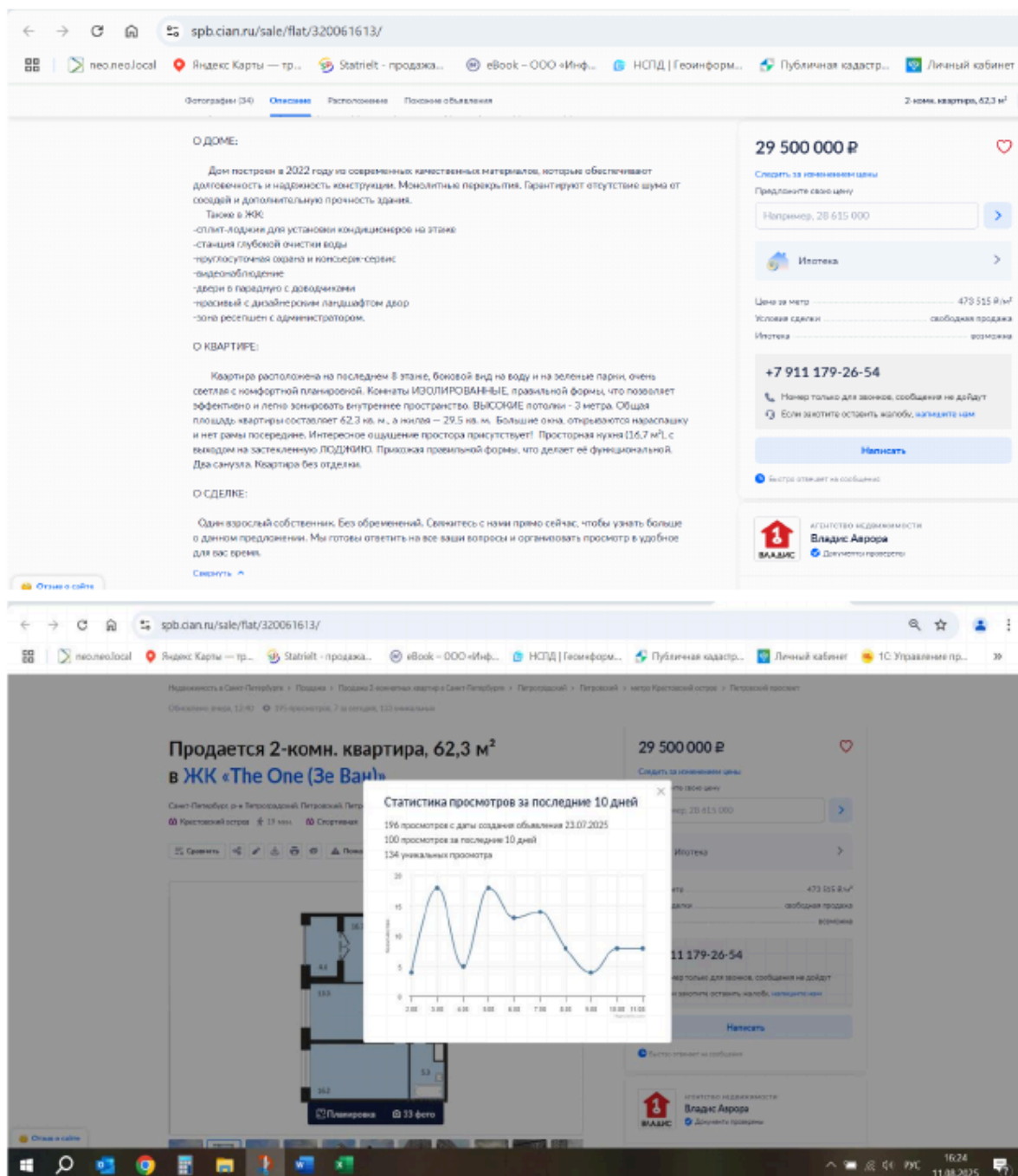
Написать

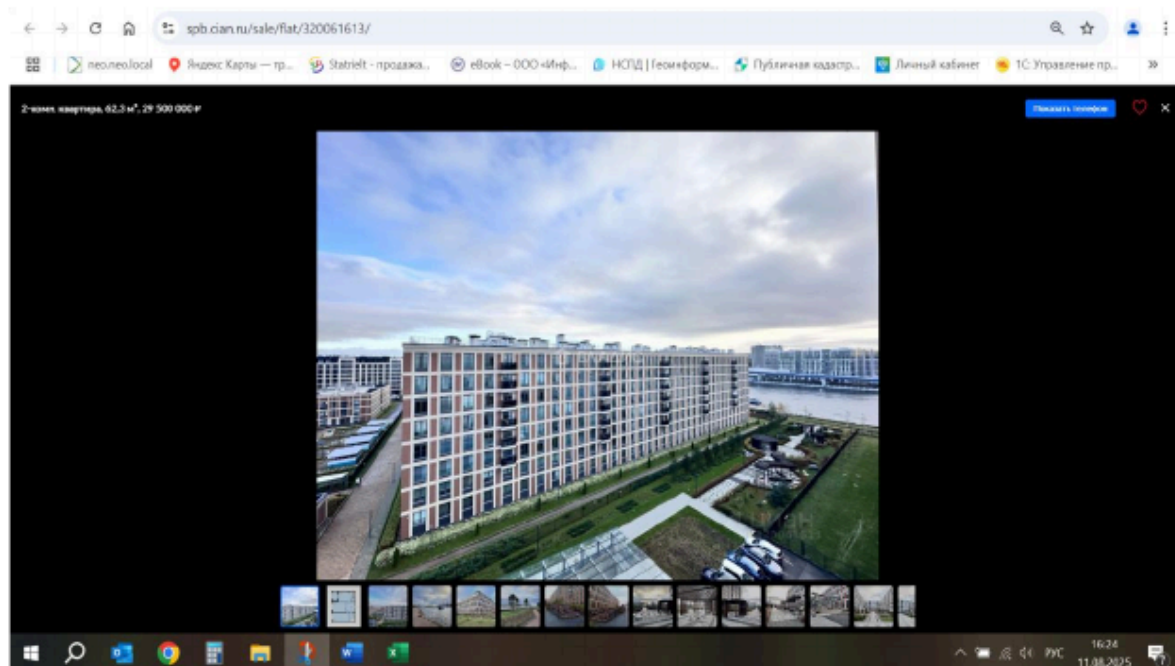
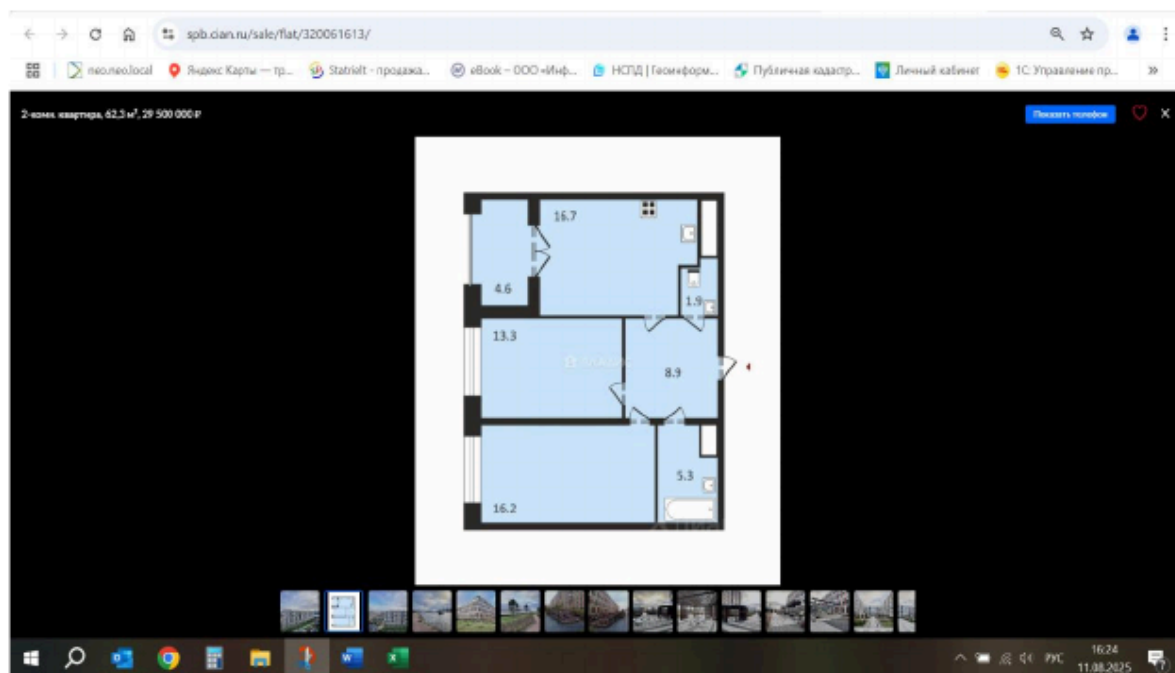
Система отвечает на сообщения

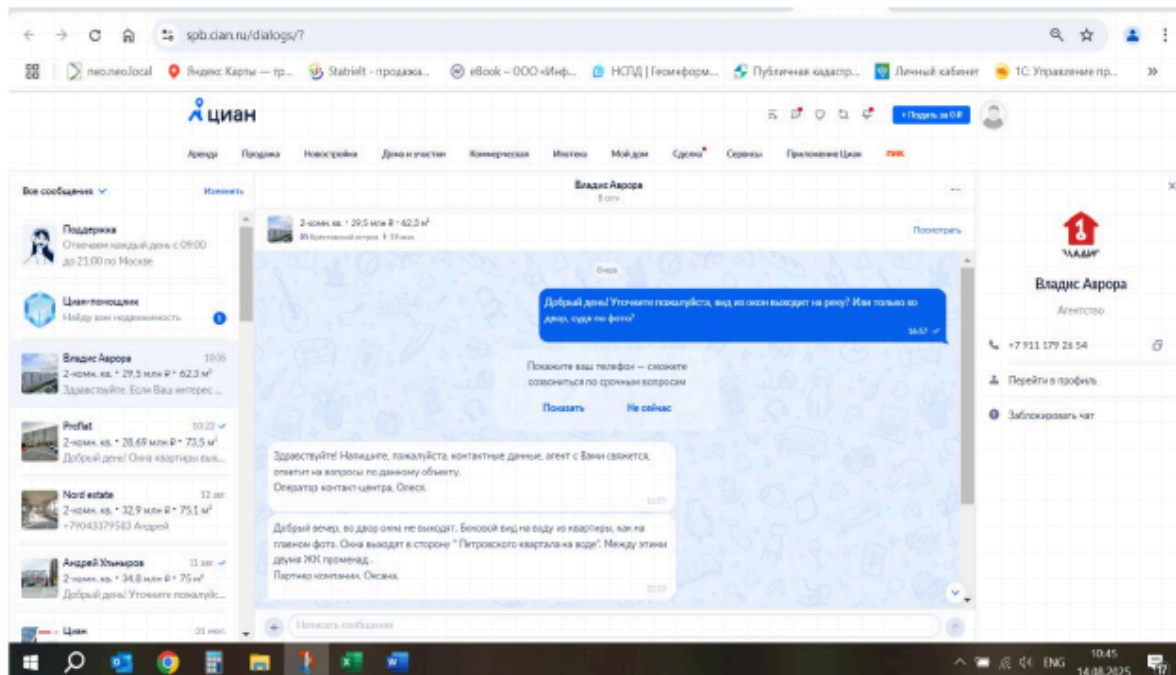
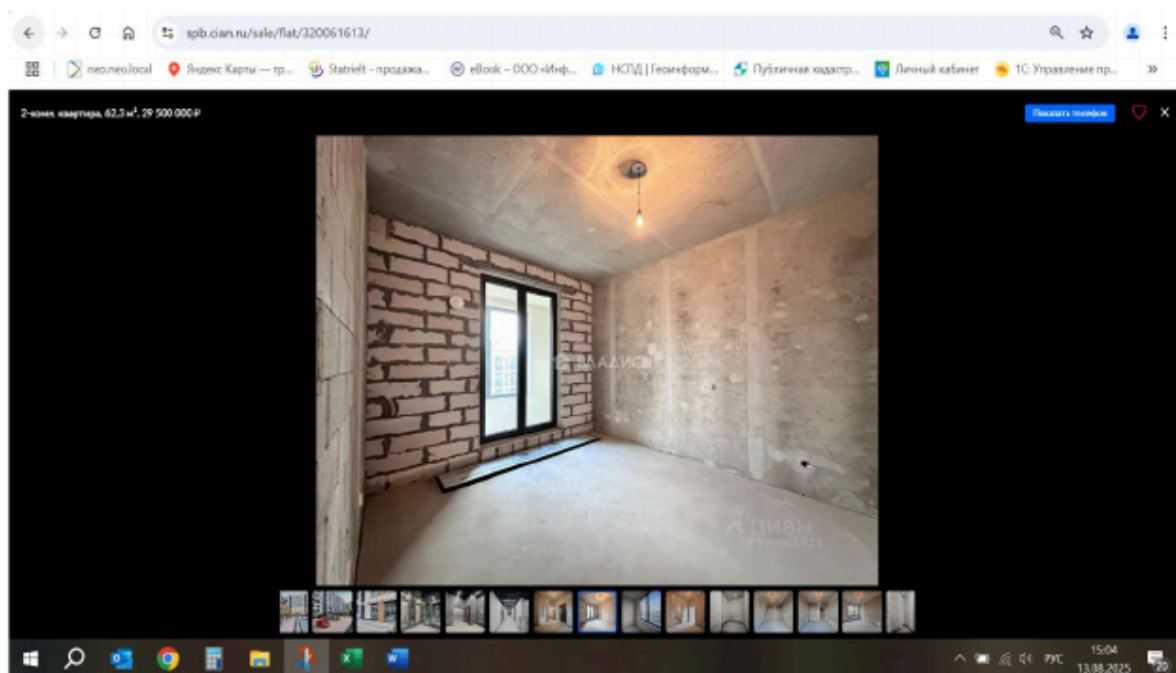
Агентство недвижимости  
Владислав Аврамов  
Документы проверены

Посмотреть

Оксана Зубакина









## Аналог №2

Информационный портал "Яндекс Недвижимость", <https://realty.yandex.ru/offer/244099815886282056/>,  
т. +7 905 226-68-56

The screenshot displays the Yandex Real Estate website interface. The main listing is for a 73 m², 2-bedroom apartment priced at 27,775,000 rubles. The page features several key elements:

- Property Details:** 73 m², 2-комнатная квартира, 27 775 000 ₽, 380 479 ₽ за м². Includes tags for ипотека, онлайн показ, есть сданные, and сдан в 2024 г.
- Agent Information:** Евгений Косинов, Агентство «Trust Realty».
- Location:** Санкт-Петербург, Петровский проспект, 9/2, Чкаловская 16 мин., Крестовский остров 17 мин.
- Calculator:** Калькулятор новосёла (Calculate the furniture).
- Additional Features:** Ипотечный калькулятор, Планировка, Расположение, Яндекс.Драйв.
- Specifications:** 73 м² общая, 32 м² жилая, 29,2 м² кухня, 5 этаж из 9, 2024 год, срок сдачи.
- Other Info:** Санузел раздельный, Отделка — требуется ремонт, Монолитное здание, Открытая парковка, Мусоропровода нет.

← → ↺ 🏠

realty.yandex.ru/offer/244099815886282056/

📱 | 🌐 neo.neo.local | 📍 Яндекс Карты — тр... | 🗺️ Statrilett - продажа... | 📄 eBook - ООО «Инф... | 📡 НСПД | Геоинформ... | 📄 Публичная кадастр... | 🏠 Личный кабинет

Описание

При звонке пожалуйста сообщите нам ID объекта - V30 или адрес - Санкт-Петербург, Петровский проспект, 9к2

Добро пожаловать в ваш новый дом на Петровском проспекте, 9к2 в Санкт-Петербурге! Мы рады представить вам стильную и просторную двухкомнатную квартиру с изолированной планировкой, расположенную в элитном жилом комплексе «Нева Хаус». Общая площадь квартиры составляет 73 кв.м, из которых жилое пространство составляет 32 кв.м. Это идеальное место для тех, кто ценит комфорт и современные технологии.

Внутри вас ждут две уютные и светлые комнаты площадью 15,9 и 16,1 кв.м, которые обеспечат вам достаточно пространства для полноценного отдыха и работы. Просторная кухня площадью 29,2 кв.м станет вашим любимым местом для кулинарных экспериментов и дружеских посиделок. Раздельный санузел и отдельная ванна обеспечат комфорт и приватность для вас и ваших гостей, что является неотъемлемым фактором для современного проживания.

Ваш новый дом находится на пятом этаже монолитного здания, построенного в 2024 году. Предоставляемый подземный паркинг обеспечит вам надежное место для вашего автомобиля, а один пассажирский и один грузовой лифт добавят удобства в повседневную жизнь. Жилой комплекс «Нева Хаус» предлагает не только высокий уровень комфорта, но и развитую инфраструктуру, рядом находятся яхт-клубы, рестораны и образовательные учреждения.

Петровский остров – это оазис спокойствия в сердце мегаполиса. Удобные транспортные развязки позволяют вам быстро добраться до различных уголков города, наслаждаясь уникальным шармом Петербурга. Эта квартира – ваш шанс стать частью современного жилого комплекса, стремящегося к энергоэффективности и защите окружающей среды.

Не упустите возможность стать владельцем стильного пространства, где вы сможете создать атмосферу тепла и уюта. Звоните уже сегодня, чтобы записаться на онлайн-показ и откройте двери в ваш новый дом!

Брокер объекта Евгений Косинов.  
Также ко мне вы можете обратиться по следующим вопросам:

Брокер объекта Евгений Косинов.  
Также ко мне вы можете обратиться по следующим вопросам:

— Бесплатный и честный подбор новостроек

В том числе и инвестиционных объектов. Со мной ваша покупка станет максимально выгодной за счёт эксклюзивных скидок и комфортной, ведь для меня на первом месте стоит благополучие покупателя, а не выполнение плана застройщика :)

— Одобрение ипотеки на лучших условиях

Мы внимательно следим за изменениями в условиях всех банков и всегда в курсе, где можно найти самые привлекательные предложения. Более того, в большинстве банков у нас есть эксклюзивные скидки на ставку по ипотеке и выгодные условия страхования.

— Подбор вторичной недвижимости и проведение сделок

Я подберу для вас вторичное жилье максимально комфортно для вас. Проверю юридическую чистоту сделки и обеспечу безопасность всех расчетов. Также я могу организовать дистанционные межрегиональные сделки и онлайн-показы квартир.

— Инвестиция в недвижимость с минимальными бюджетами

Даже с бюджетом от 300 000 рублей вы можете инвестировать в недвижимость. Мы поможем вам подобрать правильную стратегию, найти выгодные предложения и сделать ваши инвестиции максимально прибыльными.

— Консультации по всем вопросам, связанным с недвижимостью

Обращайтесь ко мне за консультацией по любым вопросам связанным с недвижимостью. Я помогу вам сделать правильный выбор и найти идеальное место для жизни или инвестиций.

26 июля, 48 просмотров

73 м², 2-комнатная квартира

27 775 000 ₽ 380 479 ₽ за м²

ипотека онлайн-показ есть сданные

сдан в 2024 г. свободная продажа

+7 (905) 226-68-56

Евгений Косинов  
Агентство «Trust Realty»

Санкт-Петербург, Петровский просп...  
9к2  
Чкаловская 16 мин. 🗺️  
Крестовый остров 17 мин. 🗺️

Добавить заметку

Калькулятор новосёла  
Рассчитайте ипотеку

← → ↺ 🏠

realty.yandex.ru/offer/244099815886282056/

📱 | 🌐 neo.neo.local | 📍 Яндекс Карты — тр... | 🗺️ Statrilett - продажа... | 📄 eBook - ООО «Инф... | 📡 НСПД | Геоинформ... | 📄 Публичная кадастр... | 🏠 Личный кабинет

Брокер объекта Евгений Косинов.  
Также ко мне вы можете обратиться по следующим вопросам:

— Бесплатный и честный подбор новостроек

В том числе и инвестиционных объектов. Со мной ваша покупка станет максимально выгодной за счёт эксклюзивных скидок и комфортной, ведь для меня на первом месте стоит благополучие покупателя, а не выполнение плана застройщика :)

— Одобрение ипотеки на лучших условиях

Мы внимательно следим за изменениями в условиях всех банков и всегда в курсе, где можно найти самые привлекательные предложения. Более того, в большинстве банков у нас есть эксклюзивные скидки на ставку по ипотеке и выгодные условия страхования.

— Подбор вторичной недвижимости и проведение сделок

Я подберу для вас вторичное жилье максимально комфортно для вас. Проверю юридическую чистоту сделки и обеспечу безопасность всех расчетов. Также я могу организовать дистанционные межрегиональные сделки и онлайн-показы квартир.

— Инвестиция в недвижимость с минимальными бюджетами

Даже с бюджетом от 300 000 рублей вы можете инвестировать в недвижимость. Мы поможем вам подобрать правильную стратегию, найти выгодные предложения и сделать ваши инвестиции максимально прибыльными.

— Консультации по всем вопросам, связанным с недвижимостью

Обращайтесь ко мне за консультацией по любым вопросам связанным с недвижимостью. Я помогу вам сделать правильный выбор и найти идеальное место для жизни или инвестиций.

26 июля, 48 просмотров

73 м², 2-комнатная квартира

27 775 000 ₽ 380 479 ₽ за м²

ипотека онлайн-показ есть сданные

сдан в 2024 г. свободная продажа

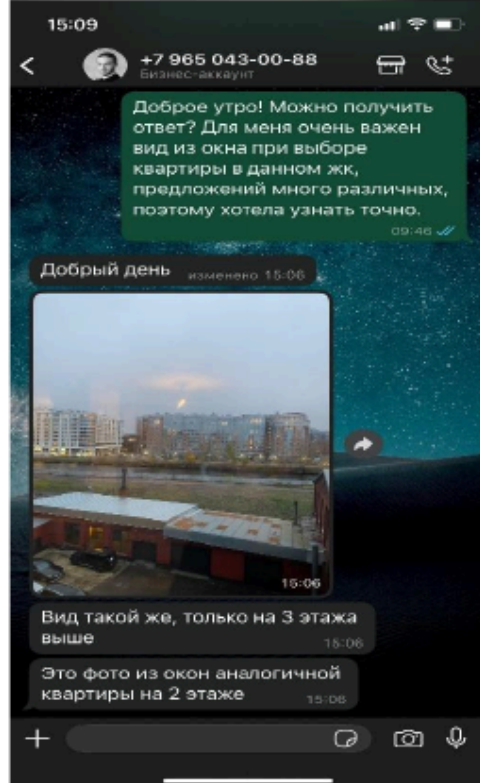
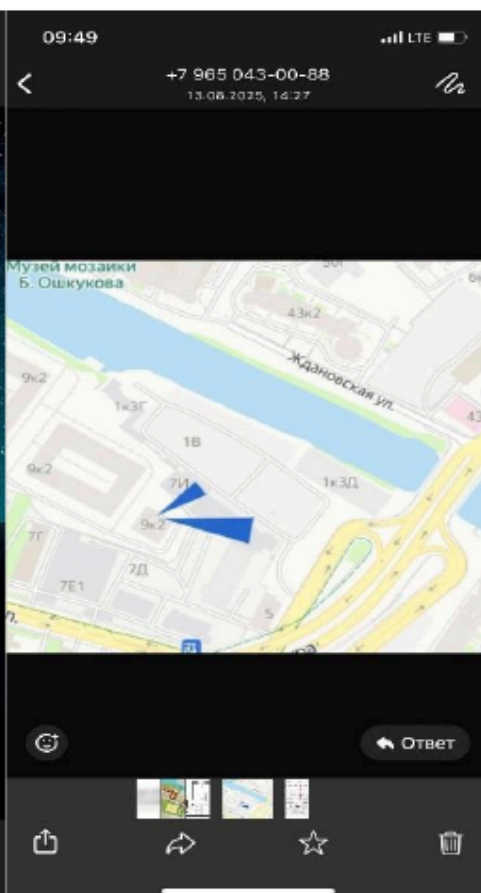
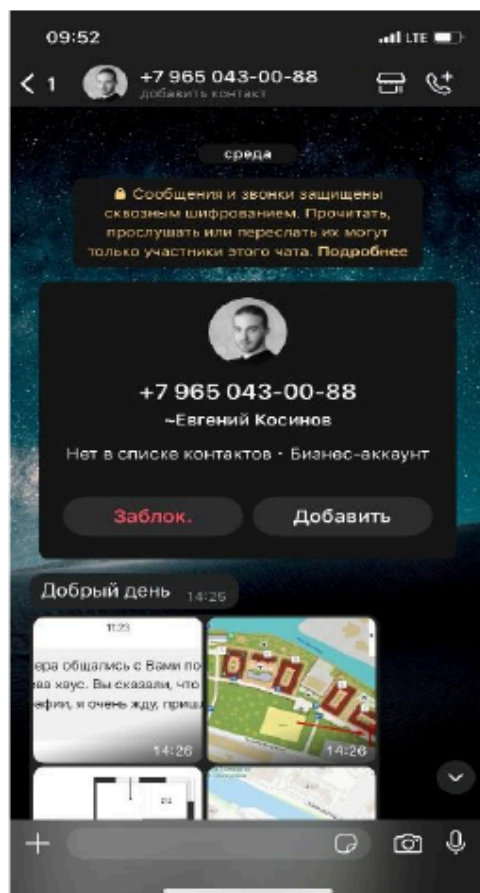
+7 (905) 226-68-56

Евгений Косинов  
Агентство «Trust Realty»

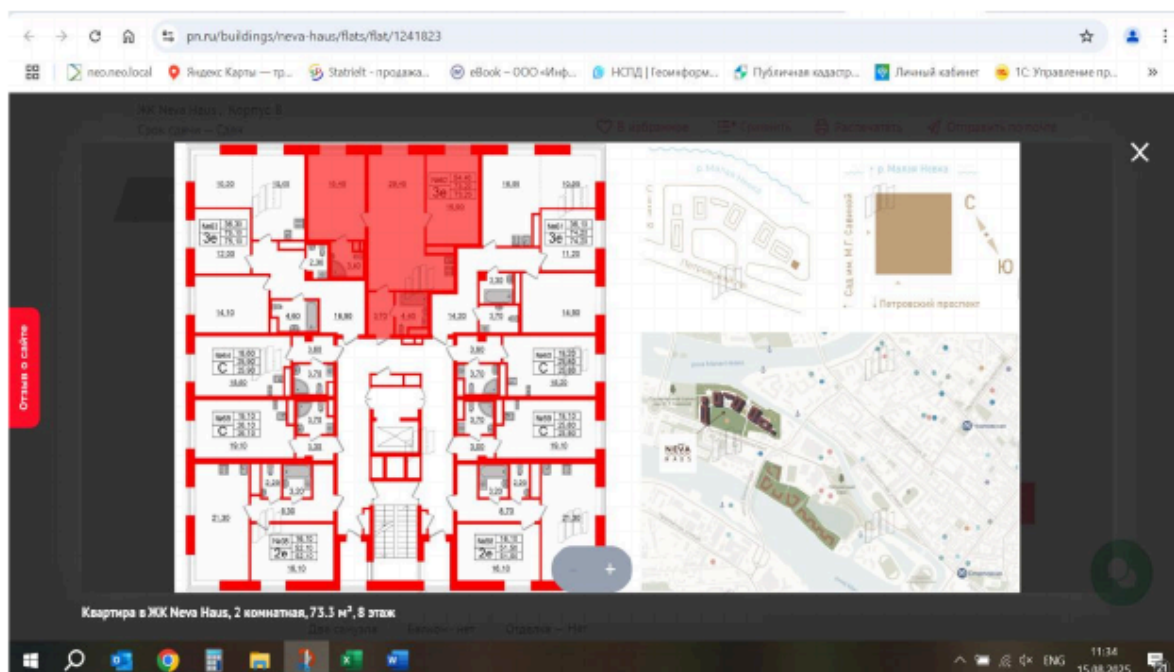
Санкт-Петербург, Петровский проспект,  
9к2  
Чкаловская 16 мин. 🗺️  
Крестовый остров 17 мин. 🗺️

Добавить заметку

Калькулятор новосёла  
Рассчитайте ипотеку

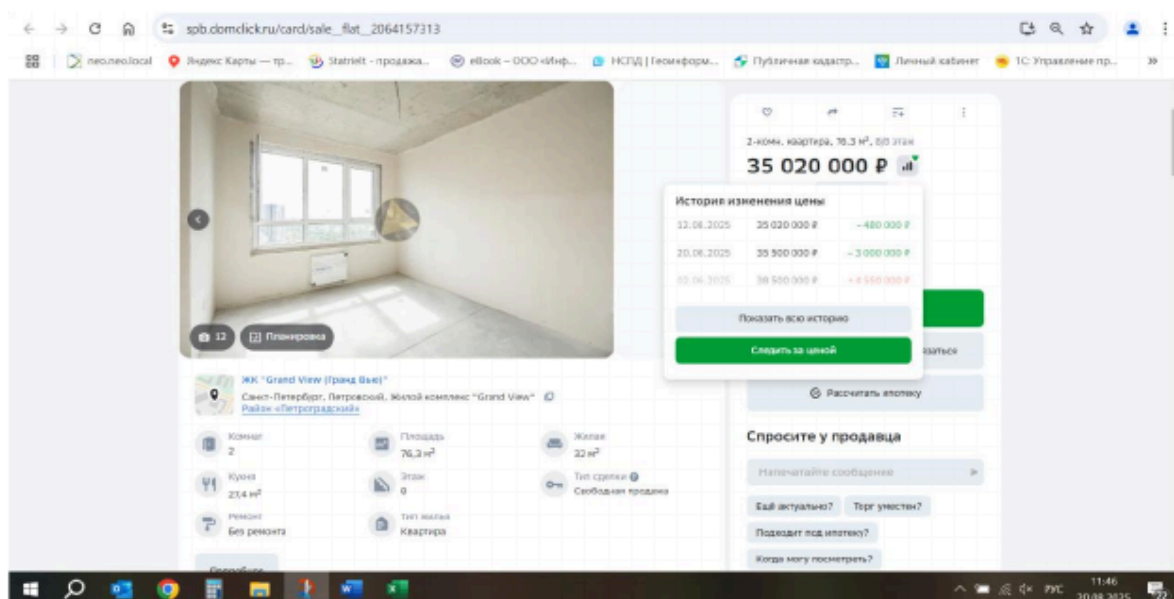


Дополнительный источник: <https://pn.ru/buildings/neva-haus/flats/flat/1241823>



### Аналог №3

Информационный портал "Домклик", [https://spb.domclick.ru/card/sale\\_flat\\_2064157313](https://spb.domclick.ru/card/sale_flat_2064157313), т. +7 905 724-76-10





[spb.domclick.ru/card/sale\\_flat\\_2064157313](#)

neo neo local Яндекс Карты — тр... Statirelt - продажа... eBook - ООО «Инф... НСПД | Геоинформ... Публичная кадастр... Личный кабинет

**ЖК "Grand View (Гранд Вью)"**  
Санкт-Петербург, Петровский, Жилой комплекс "Grand View"  
[Район «Петроградский»](#)

|                  |                      |                 |                                           |
|------------------|----------------------|-----------------|-------------------------------------------|
| Комнат<br>2      | Площадь<br>76,3 м²   | Этаж<br>8       | Тип жилья<br>Свободная продажа            |
| Кухня<br>27,4 м² | Ванна<br>Без ремонта | Балкон<br>32 м² | Статус<br>Тип сделки<br>Свободная продажа |

[Подробнее](#)

### Ипотека от Сбербанка

Расчитайте свою ипотеку

### Описание

Проект премиум-класса от холдинга Setl Group. Новостройка расположена на Петровском острове. В состав комплекса входит восемь 7-8-этажных домов.

Агентство недвижимости Lange&Smith предоставляет своим клиентам: ипотечный брокеридж, полное сопровождение сделки и подбор индивидуальных условий расщрки совершенно БЕСПЛАТНО!

Говоря о данном доме можно выделить следующие ПРЕИМУЩЕСТВА:

- ЖК расположен в уникальной части Петроградского района, на Петровском острове. Стрелка Васильевского острова. Дворцовая площадь, видна на ЗСД – 10-15 минут на автомобиле.
- Двор закрыт от машин и доступен только жителям. Оформление будет выполнено по авторскому проекту ландшафтного дизайна.

### Ипотека от Сбербанка

Расчитайте свою ипотеку

### Описание

Проект премиум-класса от холдинга Setl Group. Новостройка расположена на Петровском острове. В состав комплекса входят восемь 7-8-этажных домов.

Агентства недвижимости Lange&Smith предоставляет своим клиентам: ипотечный брокеридж, полное сопровождение сделки и подбор индивидуальных условий расщрки совершенно БЕСПЛАТНО!

Говоря о данном доме можно выделить следующие ПРЕИМУЩЕСТВА:

- ЖК расположен в уникальной части Петроградского района, на Петровском острове. Стрелка Васильевского острова. Дворцовая площадь, видна на ЗСД – 10-15 минут на автомобиле.
- Двор закрыт от машин и доступен только жителям. Оформление будет выполнено по авторскому проекту ландшафтного дизайна.
- Для оформления парковочного кода разработан дизайн-проект в стиле ар-деко. В доме будут установлены роскошные многоуровневые лифты с акцентированной обшивкой в общей стилистике холлов.
- В ЖК обеспечен трехуровневый контроль доступа. Территория огорожена и находится под круглосуточным видеонаблюдением с полной зоной покрытия. Вход возможен только через центральную входную группу со стороны Петербургской площади.
- Уникальные оздательные характеристики. В северной части окна квартир открываются панорамы Малой Невы, переполняют Васильевского острова и Финского залива.

Квартира находится на 8/8 этаже. Общая площадь квартиры 76,3 м². Функциональная кухня 27,4 м². Гостиная 37,4 м². Спальни 33,7 м², 32/у: 3 + 3,4 м². Лоджия 6,9 м²

[Ссылка](#)

Обновлено 30 августа 2018

2-комн. квартира, 76.3 м², 8/8 этаж

**35 020 000 Р**

450 977 руб/м² [Хочу скидку](#)

**Станислав Прокопьев**  
324 объявления  
На Домклик 2 года 8 мес.

**Lange&Smith**

+7 905 724-76-30

[Перейти в чат](#) [Связаться](#)

[Расчитать ипотеку](#)

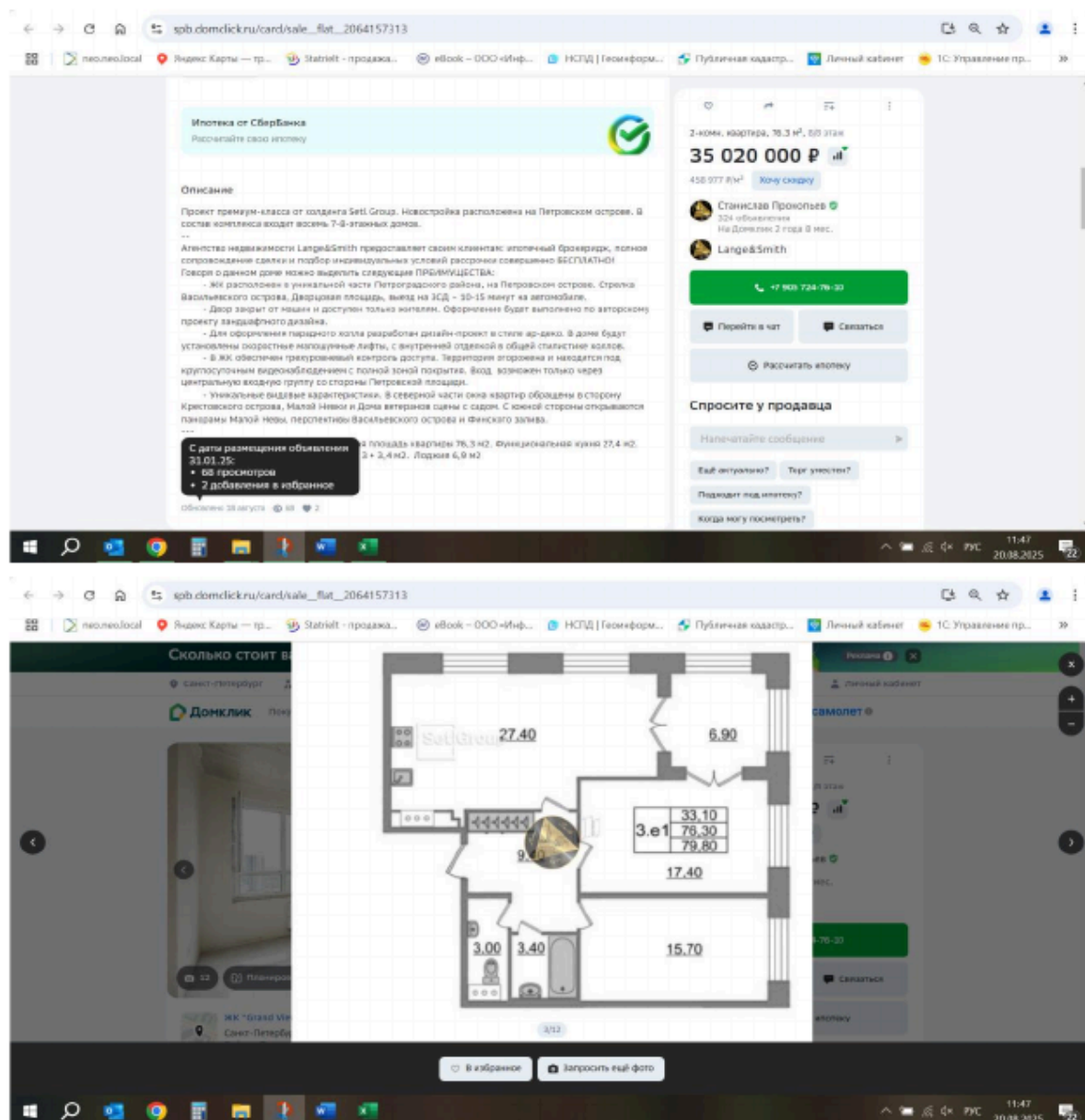
### Спросите у продавца

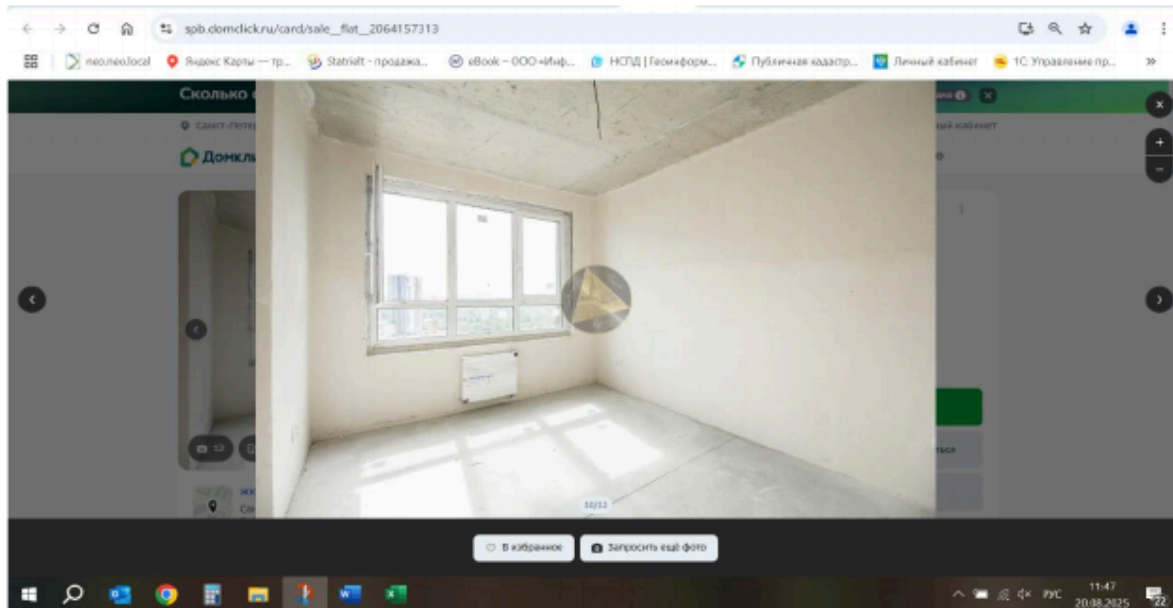
Напечатать сообщение

[Есть актуально?](#) [Торг уместен?](#)

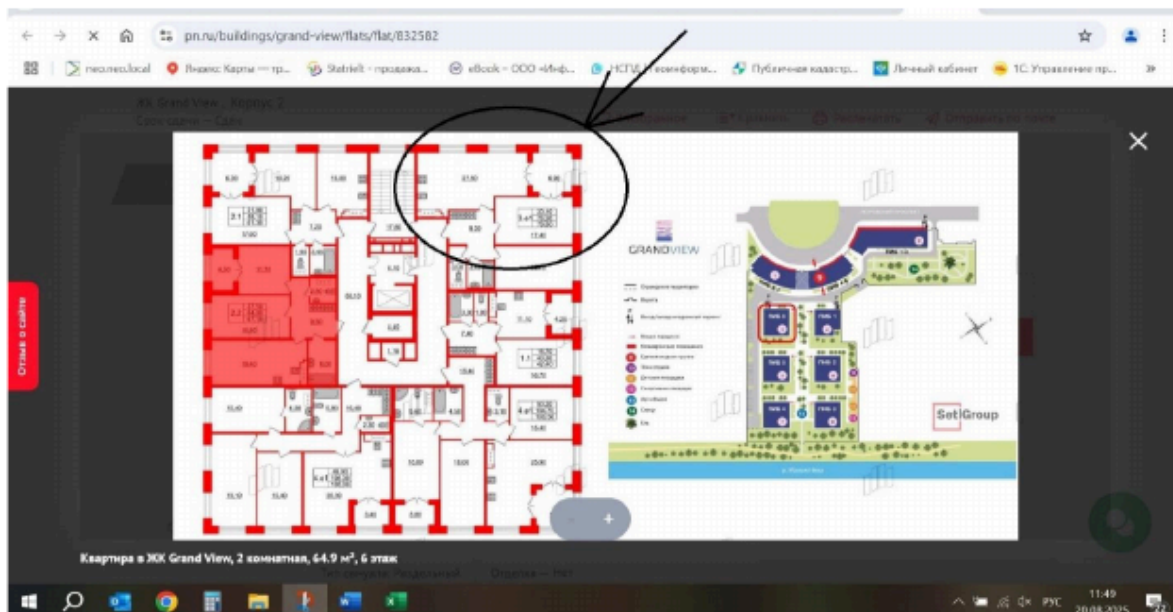
[Подходит под ипотеку?](#)

[Когда могу посмотреть?](#)





Дополнительный источник: <https://pn.ru/buildings/grand-view/flats/flat/832582>



#### Аналог №4

Информационный портал "Циан", <https://spb.cian.ru/sale/flat/317330768/>, т. +7 981 691-09-88

**Продается 2-комн. квартира, 65,3 м² в ЖК «Neva Residence (Нева Резиденс)»**

Санкт-Петербург, для Петербуржцев, Петровский, Ремесленная ул., 15 На карте

Воскресная 4 мин Спортивная 23 мин Чкаловская 23 мин

Сравнить

История цены

| Дата        | Цена         | Изменение   |
|-------------|--------------|-------------|
| 10 мая 2025 | 23 500 000 ₽ | + 500 000 ₽ |
| 10 мая 2025 | 24 000 000 ₽ |             |

Рыночная цена квартиры по оценке Циан

Цена за метр 359 877 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

**+7 981 691-09-88**

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, нажмите на

Написать

История ответов на сообщения

Агентство недвижимости Новое Жилье В СПб

Плановая 2 фото

Общая площадь 65,3 м²

Площадь кухни 16,6 м²

Этаж 7 из 8

Год постройки 2024

Продается просторная 2-комнатная квартира в новом доме на Ремесленной улице, 15 в Санкт-Петербурге. Общая площадь квартиры составляет 65,3 кв. м, из которых кухня занимает 16,6 кв. м. Квартира расположена на 7 этаже 8-этажного дома, построенного в 2024 году. Высокие потолки в 3 метра создают ощущение простора и свободы. Она квартиры выходит на улицу, что обеспечивает естественное освещение в течение всего дня.

Квартира без ремонта, поэтому у вас есть отличная возможность воплотить в жизнь свои дизайнерские идеи и создать интерьер мечты. Планировка квартиры предусматривает один отдельный санузел и просторный балкон для вашего комфорта.

Для удобства современных пассажиров и грузовых лифтов, а также подземной парковки, благодаря чему можно забыть о проблемах с поиском места для автомобиля.

Рядом с домом находятся детские сады и магазины, что делает квартиру идеальной для семей с детьми. До станции метро "Спортивная" можно пройти пешком за 23 минуты, что позволяет удобно добираться до других районов города.

Продажа квартиры осуществляется без посредников, поэтому вы можете избежать лишних комиссий и дополнительных расходов. Квартира полностью готова к оформлению сделки, а юридическая чистота объекта гарантирована.

Приглашаем вас на просмотр, чтобы вы могли лично оценить все преимущества этой квартиры. Записывайтесь на удобное для вас время и приходите, чтобы сделать шаг навстречу вашему новому дому!

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 22 795 000

Ипотека

Цена за метр 359 877 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

**+7 981 691-09-88**

Номер только для звонков, сообщения не будут

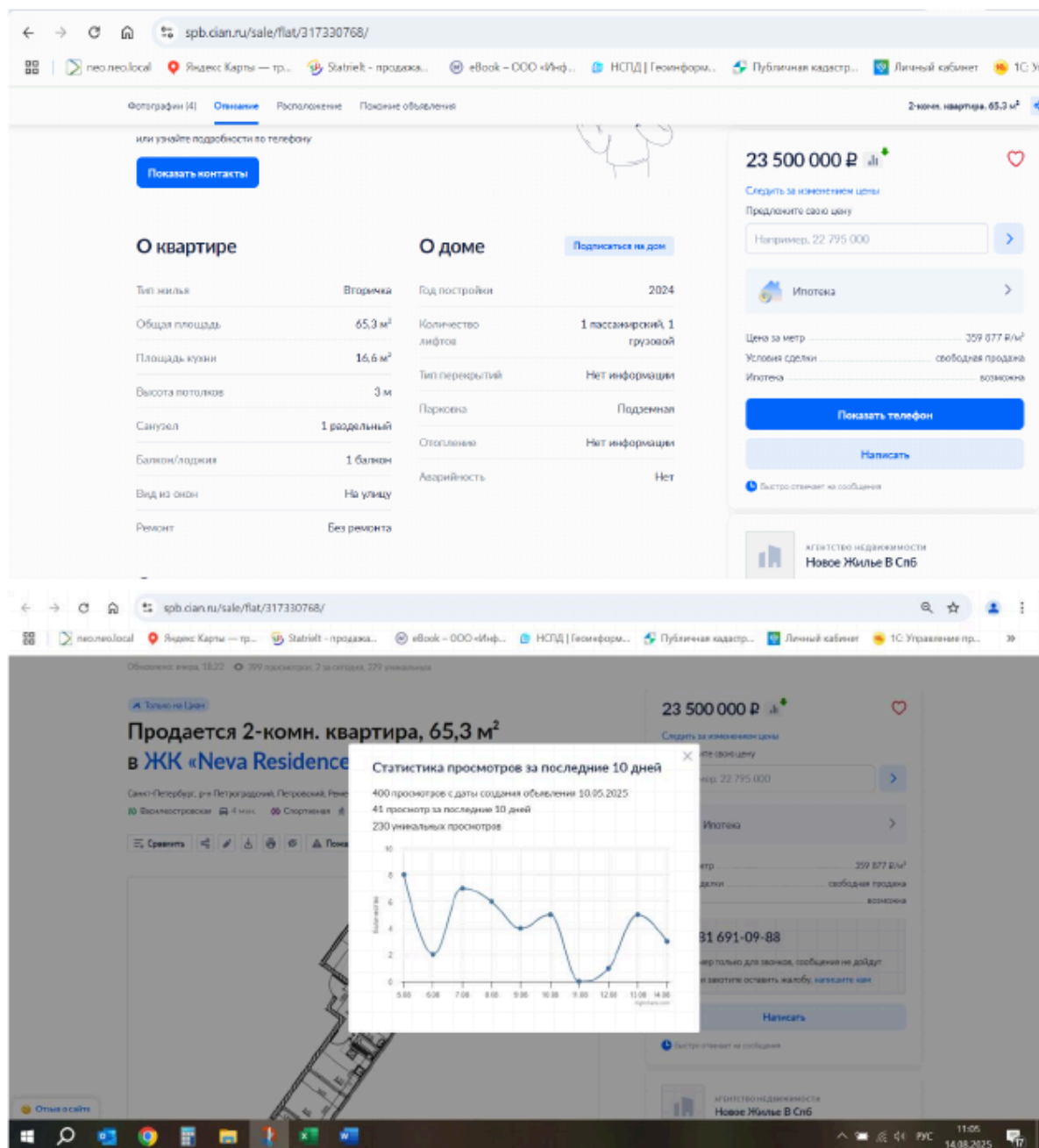
Если захотите оставить жалобу, нажмите на

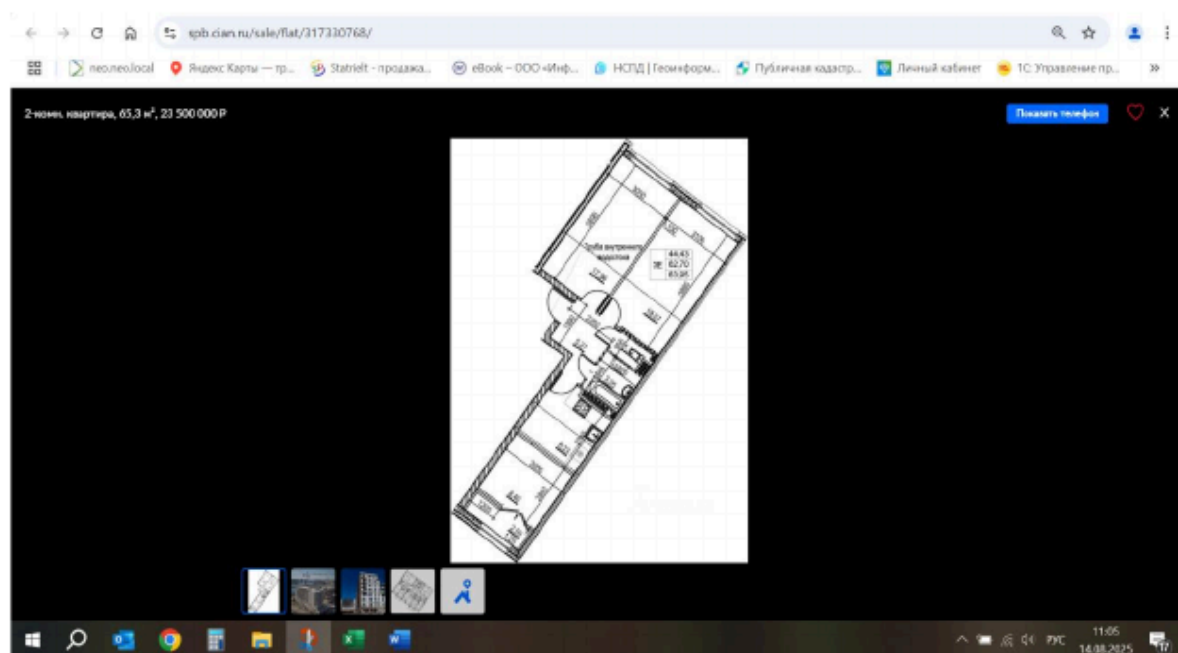
Написать

История ответов на сообщения

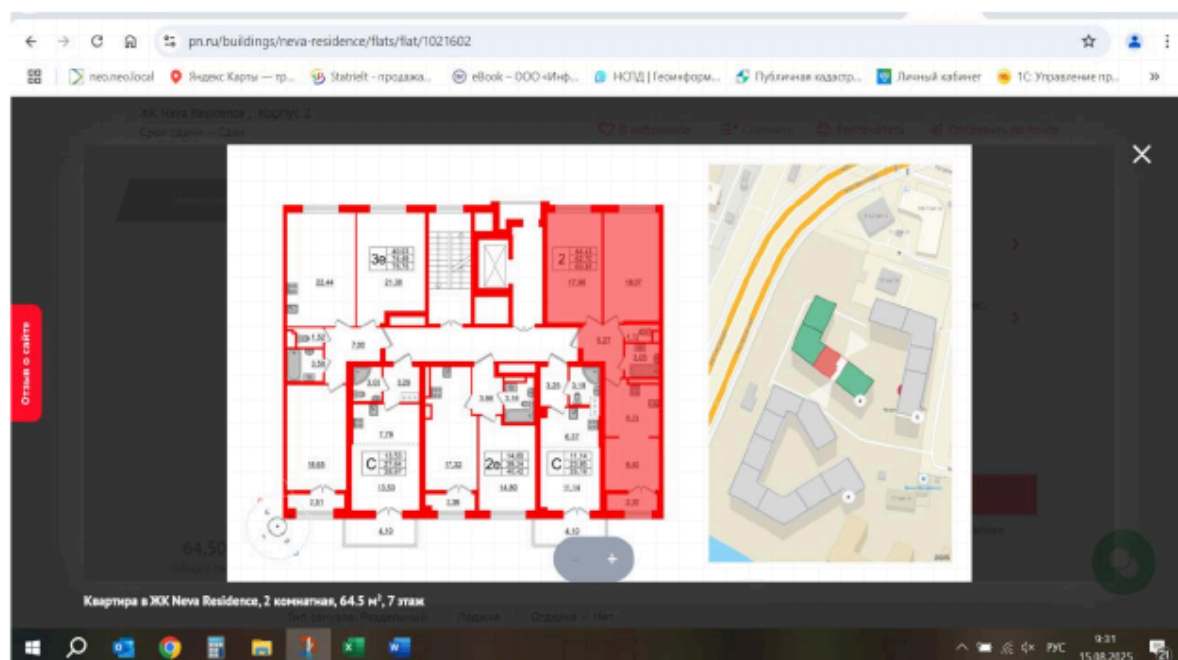
Агентство недвижимости Новое Жилье В СПб







Дополнительный источник: <https://pn.ru/buildings/neva-residence/flats/flat/1021602>



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-35, май 2025 г" под ред. канд. техн. наук  
Е.Е. Яскевича



СРД №35, май 2025 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование:

- при проведении расчетов и корректировок.

В табл. 1.3.2 приведены отдельные данные, полученные из периодических изданий по недвижимости, при сопоставлении публикаций офферт и данных о ценах регистрируемых сделок<sup>1</sup>. Для проанализированных локальных рынков приводится диапазон (первая строка) и среднее значение (вторая строка). Значения корректировок в таблице приведены по модулю.

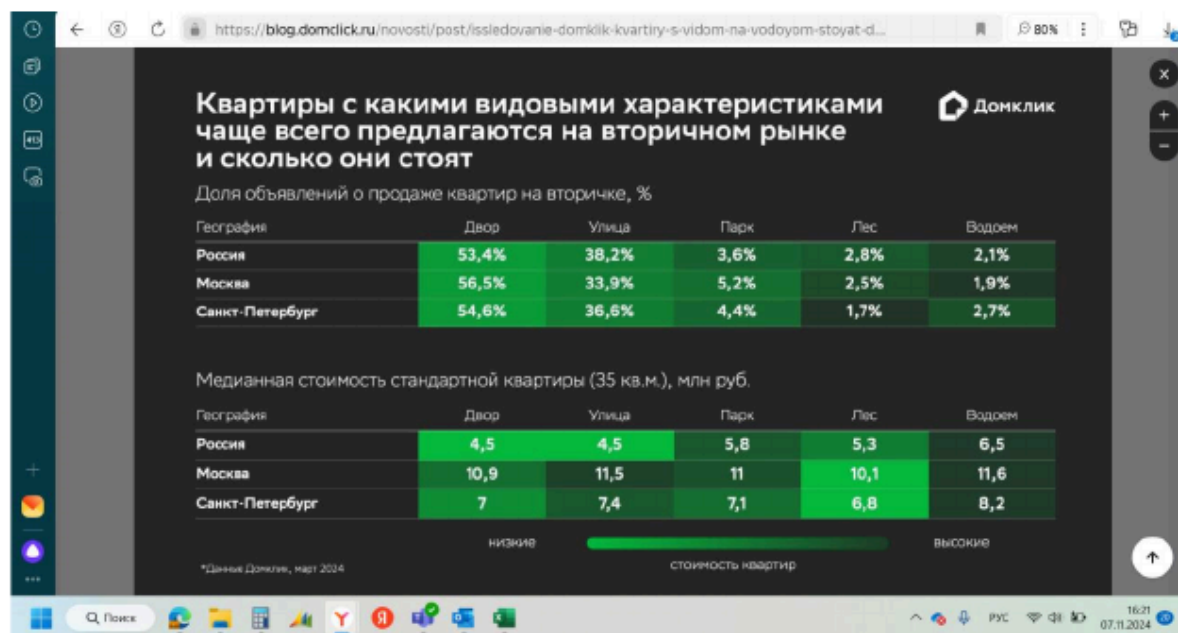
Примечание:

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности наблюдаются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Таблица 1.3.2. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

| № п/п          | Населенный пункт           | Жилая  |         | Торговая |         | Офисная |         | Промыш.-складская |         | Земельные участки |
|----------------|----------------------------|--------|---------|----------|---------|---------|---------|-------------------|---------|-------------------|
|                |                            | Аренда | Продажа | Аренда   | Продажа | Аренда  | Продажа | Аренда            | Продажа |                   |
| 1              | 2                          | 3      | 4       | 5        | 6       | 7       | 8       | 9                 | 10      | 11                |
| Крупные города |                            |        |         |          |         |         |         |                   |         |                   |
| 1              | Воронеж                    | 4...5  | 6...8   | 5...8    | 6...9   | 4...7   | 6...10  | 7...8             | 8...12  | 8...12            |
|                |                            | 4,5    | 7,0     | 6,5      | 7,5     | 5,5     | 8,5     | 7,5               | 10,0    | 10,0              |
| 2              | Екатеринбург               | 3...5  | 5...8   | 4...6    | 7...10  | 4...6   | 8...10  | 6...8             | 9...12  | 9...13            |
|                |                            | 4,0    | 6,5     | 5,0      | 8,5     | 5,0     | 9,0     | 7,0               | 10,5    | 11,0              |
| 3              | Краснодар                  | 3...4  | 5...8   | 4...6    | 8...11  | 3...6   | 8...11  | 5...8             | 10...11 | 10...12           |
|                |                            | 3,5    | 6,5     | 5,0      | 9,5     | 4,5     | 8,5     | 6,5               | 10,5    | 11,0              |
| 4              | Москва                     | 4...6  | 5...10  | 4...6    | 9...12  | 6...7   | 9...12  | 5...8             | 9...14  | 9...13            |
|                |                            | 5,0    | 7,5     | 5,0      | 10,5    | 6,5     | 10,5    | 6,5               | 11,5    | 11,0              |
| 5              | Новосибирск                | 4...6  | 5...7   | 5...7    | 8...11  | 5...7   | 10...11 | 5...8             | 11...12 | 10...12           |
|                |                            | 5,0    | 6,0     | 6,0      | 9,5     | 6,0     | 10,5    | 6,5               | 10,5    | 11,0              |
| 6              | Ростов-на-Дону             | 3...6  | 7...9   | 5...8    | 9...10  | 6...8   | 9...12  | 7...10            | 10...14 | 10...14           |
|                |                            | 4,5    | 8,0     | 6,5      | 9,5     | 7,0     | 10,5    | 8,5               | 12,0    | 12,0              |
| 7              | Санкт-Петербург            | 3...5  | 6...9   | 5...8    | 7...12  | 4...6   | 10...12 | 6...10            | 10...14 | 10...13           |
|                |                            | 4,0    | 7,5     | 6,5      | 9,5     | 5,0     | 11,0    | 8,0               | 12,0    | 11,5              |
| 8              | Среднее по крупным городам | 4,4    | 7,0     | 5,8      | 9,2     | 5,6     | 9,8     | 7,2               | 11,0    | 11,1              |
| Средние города |                            |        |         |          |         |         |         |                   |         |                   |

## Корректировка на видовые характеристики

<https://blog.domclick.ru/novosti/post/issledovanie-domklik-kvartiry-s-vidom-na-vodoyom-stoyat-dorozhe><https://www.bsa-dom.ru/novosti/smi/kak-vybirat-vidovuyu-kvartiru>

чтобы организовать там цветник или кабинет.

**Андрей Кириллов, представитель «Мегалит — Охта Групп»**

**Насколько видовые квартиры дороже**

Большинство наиболее интересных локаций в Петербурге, например, у воды, уже застроено. Однако спрос на видовые квартиры, когда из окон можно наблюдать парк, реку или городскую панораму, достаточно высокий. Зачастую квартиры с видом стоят на 10-15% дороже, нежели остальные, даже в рамках одного проекта.

Более высокие цены на видовые квартиры и лоты на высоких этажах помогают сбалансировать спрос. Клиенты, для которых этот аспект не является значимым фактором, предпочитают сэкономить и выбрать квартиру на нижних этажах без примечательного вида из окон.

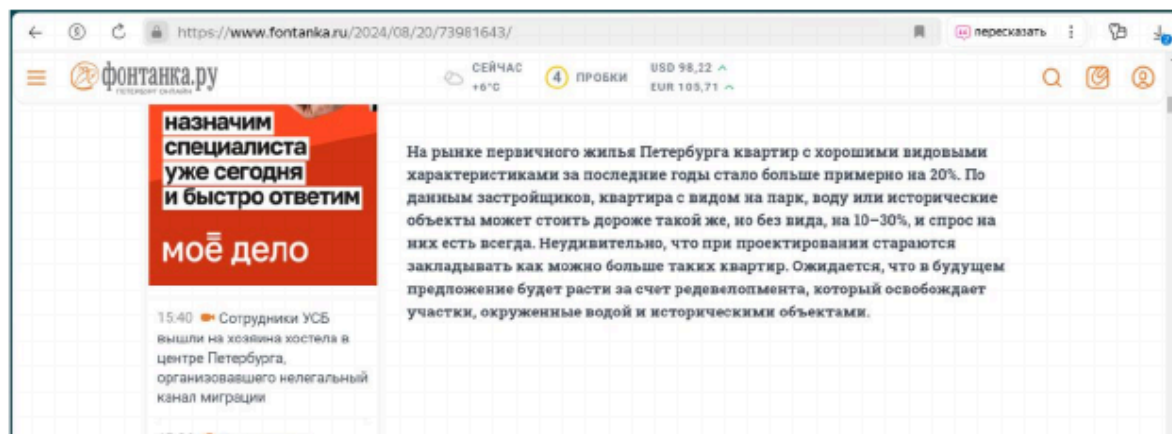
В первой очереди проекта «Приморский квартал» было возведено три башни в 23 этажа, в которых 60% квартир были видовые. И они были раскуплены еще на этапах строительства.

**Как выбирать**

Практически невозможно спрогнозировать, какой будет вид из окна, если это ЖК в новой локации, где много пустых земельных участков. Напротив дома впоследствии может «вырасти» еще одна новостройка. Второй случай — когда дом находится вблизи домов старого фонда или хрущевок. Они со временем могут быть снесены, а территория застроена. Исключением тут является исторический центр города, где

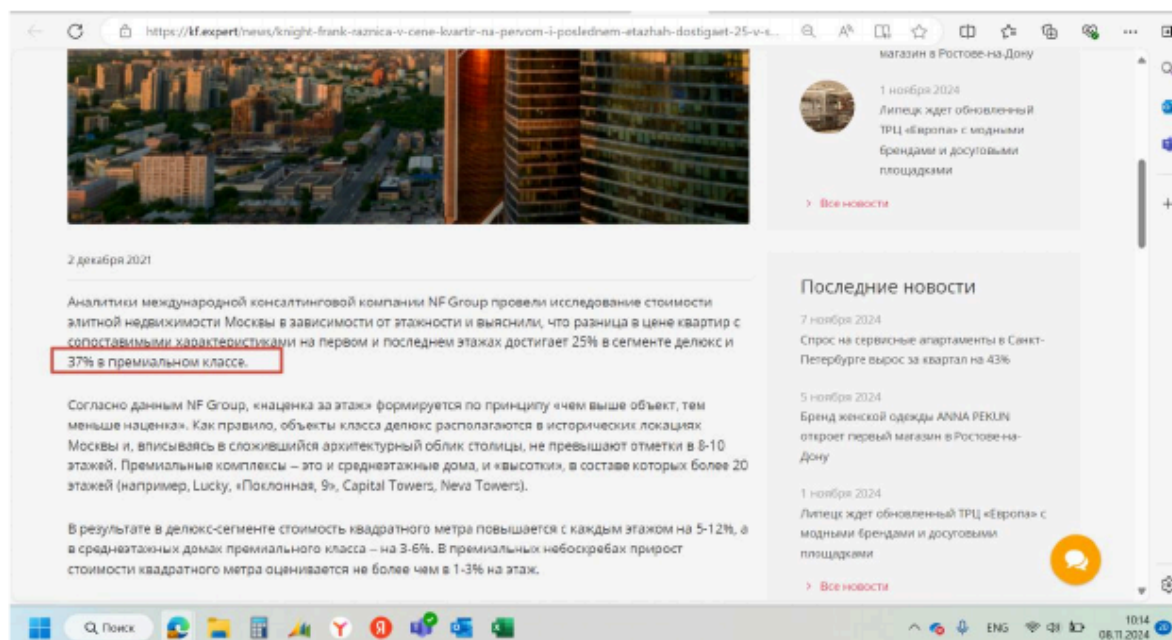


<https://www.fontanka.ru/2024/08/20/73981643/>



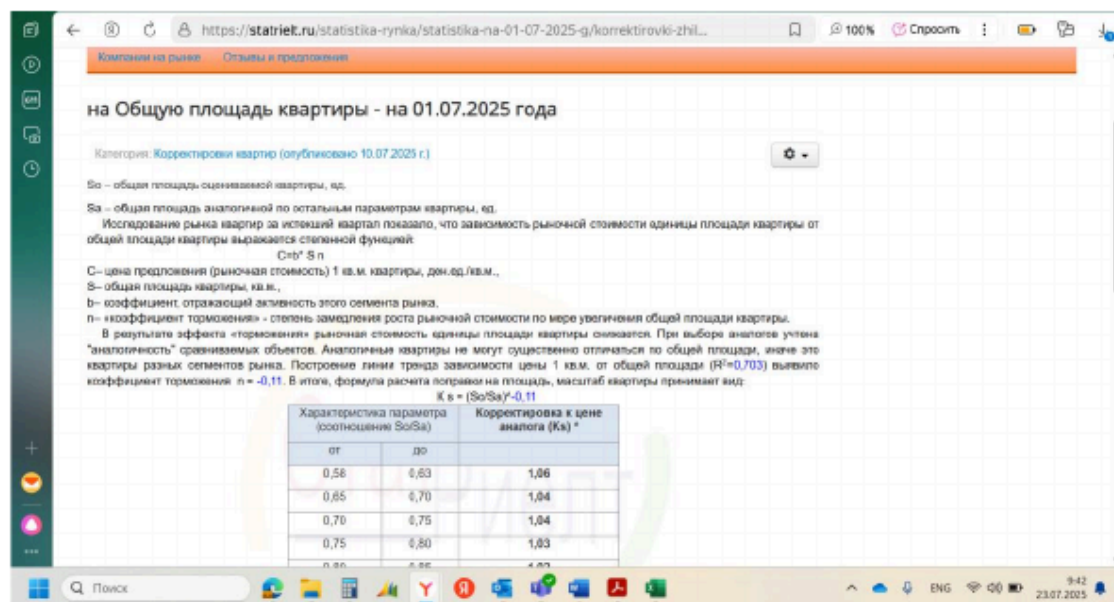
### Корректировка на этаж расположения

<https://kf.expert/news/knight-frank-raznica-v-cene-kvartir-na-pervom-i-poslednem-etazhah-dostigaet-25-v-segmente-delyuks-i-37-v-premialnom-segmente?ysclid=m38efpx4ht720131426>



## Корректировка на общую площадь

<https://www.statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3817-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2025-goda>



## Корректировка на состояние отделки объекта (квартиры)

самолет **плюс**

перекладывать отделку за свой счет.

### Как white box влияет на стоимость квартиры

По данным аналитиков из Ziggurat Development, **отделка white box увеличивает стоимость квартиры на 4–7% по сравнению с вариантом без отделки**. Например, если базовая цена квартиры площадью 60 кв.м — 6 млн рублей, то с white box она вырастет до 6,24–6,4 млн рублей.

Точная сумма зависит от региона, класса жилого комплекса, объема работ по отделке, какие материалы использовал застройщик. Так, в элитных новостройках Москвы предчистовая отделка может увеличить цену на 20% и более за счет использования брендовой сантехники и премиальных стройматериалов.

Если делать предчистовую отделку самостоятельно, средняя цена white box в Москве и Московской области составляет около 7900 рублей за кв.м без учета материалов. Для квартиры площадью 60 кв.м отделка обойдется примерно в 474 000 рублей.

Стоимость ремонта квартиры с черновой отделкой может достигать 10 000–5 000 рублей за кв.м от региона и уровня отделки. Для той же квартиры 60 кв.м это будет 600 000–2 500 000 рублей.

## Срок экспозиции

<https://www.statist.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3808-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-04-2025-goda>

| statist.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3808-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-04-2025-goda |                                                                  |                |                 |                                     |                          |          |          |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|--|
| Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир, - на 01.07.2025 года                                                                                                                                                            |                                                                  |                |                 |                                     |                          |          |          |  |
| Категория: <b>Корректировки квартир</b> (опубликовано 10.07.2025 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 выборе по каждому виду объектов не менее 150 предложений в различных регионах Российской Федерации.                                                                                                  |                                                                  |                |                 |                                     |                          |          |          |  |
| Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продаж (с регулярной рекламой, при участии риелторов).                                                                                                                                                    |                                                                  |                |                 |                                     |                          |          |          |  |
| Итоги расчета StatExpert 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> |          |          |  |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                  |                |                 |                                     | А группа                 | Б группа | В группа |  |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью до 70 кв.м       | 2              | 9               | 5                                   | 4                        | 5        | 8        |  |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью до 100 кв.м      | 2              | 9               | 5                                   | 4                        | 5        | 8        |  |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью 100 - 140 кв.м   | 4              | 11              | 7                                   | 8                        | 7        | 11       |  |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью более 140 кв.м   | 4              | 13              | 8                                   | 7                        | 8        | 12       |  |
| 5                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Квартиры <b>первичного</b> рынка общей площадью до 100 кв.м      | 2              | 5               | 4                                   | 3                        | 4        | 6        |  |
| 6                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Квартиры <b>первичного</b> рынка общей площадью 100 кв.м и более | 2              | 8               | 5                                   | 4                        | 5        | 8        |  |
| 7                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Парковочные места, машино-места                                  | 1              | 8               | 4                                   | 3                        | 4        | 6        |  |

Примечание:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продаж (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон расчет предполагаемых сроков ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
  - нижняя граница - объекты лучшего местоположения, меньшей площади, лучшего качества;
  - верхняя граница - объекты с большими ликвидационными рисками (худшее местоположение, большая площадь, худшее качество, завышенные ценовые ожидания продавца, другие факторы низкой ликвидности).
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: сдвиги на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.06.2023 г.):

- Агглюмера: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, 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. Алупка, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

## **АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"





## АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"20" ноября 2024 г.

В соответствии с Задаaniem на оценку №30 от 19.11.2024 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевый инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 между ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" и АО "НЭО Центр"

Я, Сурдутович С.Б., представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

Ланин В. А.

(фамилия, инициалы, должность)

Начальник департамента взаимодействия с контрагентами

произвел осмотр объектов недвижимого имущества:

- жилые помещения (квартиры) в количестве 44 шт. расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 9, корпус 2, строение 1(строительный адрес - г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1).
- жилые помещения (квартиры) в количестве 32 шт. расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 9, корпус 2, строение 1 (строительный адрес - г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2)

Результаты проведенного осмотра отражены в Приложении 1.

Стороны:

Представитель на объекте

Ланин В. А.

Представитель АО "НЭО Центр"

Сурдутович С.Б.



## Приложение 1. Результаты проведенного осмотра

Дата проведения осмотра: "20" ноября 2024 г.

Окружающая застройка: многоквартирные жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, объекты коммерческого назначения

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): подъездные пути удобные, на удалении около 600 м (до 10 минут пешком) расположена автобусная остановка «Петровский проспект, 9»

Наличие парковки (организованная/стихийная): организованная подземная

Дополнительные примечания:

---

---

---

---

---

---

NEO

Таблица 2. Номера помещений (квартиры), расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородские муниципальные образования города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальных округов: Петровский, Петровский, доли 9, округ 3, строение 1 (строительный адрес - г. Санкт-Петербург, Петровский район, д. 3, л. 9, кв. 1).

| № по в/п | Специальный № квартиры | № квартиры по ПИБ | Количество комнат | Этаж | Общая площадь (по ДУ), кв. м | Общая площадь (по ПИБ), кв. м | Общая площадь (по ААУ), кв. м | Общая площадь (по ПИБ), кв. м | Общая площадь (по ААУ), кв. м | Всего кв. м | Состав помещений | Дополнительные сведения |
|----------|------------------------|-------------------|-------------------|------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------|------------------|-------------------------|
| 1.       | 2                      | 347               | 2                 | 1    | 46,50                        | 46,50                         | 46,50                         | 46,50                         | 46,50                         | 46,50       | Без отделки      |                         |
| 2.       | 34                     | 659               | 67                | 1    | 13,00                        | 23,96                         | 13,00                         | 13,00                         | 13,00                         | 13,00       | Без отделки      |                         |
| 3.       | 35                     | 649               | 67                | 1    | 13,70                        | 23,96                         | 13,70                         | 13,60                         | 13,60                         | 13,60       | Без отделки      |                         |
| 4.       | 60                     | 881               | 3                 | 1    | 70,38                        | 70,16                         | 70,20                         | 70,30                         | 70,30                         | 70,30       | Без отделки      |                         |
| 5.       | 240                    | 581               | 1                 | 1    | 46,30                        | 47,30                         | 46,20                         | 47,20                         | 47,20                         | 47,20       | Без отделки      |                         |
| 6.       | 61                     | 589               | 67                | 1    | 15,50                        | 35,96                         | 15,50                         | 15,60                         | 15,60                         | 15,60       | Без отделки      |                         |
| 7.       | 81                     | 577               | 4                 | 1    | 13,50                        | 23,96                         | 13,50                         | 13,60                         | 13,60                         | 13,60       | Без отделки      |                         |
| 8.       | 250                    | 578               | 67                | 1    | 13,90                        | 25,96                         | 13,90                         | 13,90                         | 13,90                         | 13,90       | Без отделки      |                         |
| 9.       | 251                    | 577               | 67                | 1    | 13,60                        | 20,76                         | 13,60                         | 13,70                         | 13,70                         | 13,70       | Без отделки      |                         |
| 10.      | 187                    | 517               | 67                | 1    | 24,60                        | 24,10                         | 16,00                         | 16,40                         | 16,40                         | 16,40       | Без отделки      |                         |
| 11.      | 99                     | 511               | 67                | 1    | 23,50                        | 21,30                         | 13,50                         | 13,30                         | 13,30                         | 13,30       | Без отделки      |                         |
| 12.      | 91                     | 519               | 67                | 1    | 23,50                        | 21,90                         | 13,50                         | 13,50                         | 13,50                         | 13,50       | Без отделки      |                         |
| 13.      | 92                     | 520               | 67                | 1    | 23,60                        | 21,90                         | 13,50                         | 13,50                         | 13,50                         | 13,50       | Без отделки      |                         |
| 14.      | 180                    | 528               | 2                 | 1    | 75,70                        | 75,80                         | 75,20                         | 75,60                         | 75,60                         | 75,60       | Без отделки      |                         |
| 15.      | 189                    | 507               | 67                | 1    | 28,10                        | 29,10                         | 16,60                         | 16,10                         | 16,10                         | 16,10       | Без отделки      |                         |
| 16.      | 190                    | 509               | 67                | 1    | 25,10                        | 29,10                         | 15,30                         | 15,10                         | 15,10                         | 15,10       | Без отделки      |                         |
| 17.      | 145                    | 462               | 67                | 1    | 24,10                        | 24,70                         | 14,20                         | 14,70                         | 14,70                         | 14,70       | Без отделки      |                         |
| 18.      | 73                     | 299               | 6                 | 1    | 173,20                       | 171,90                        | 172,20                        | 172,90                        | 172,90                        | 172,90      | Без отделки      |                         |
| 19.      | 6                      | 253               | 2                 | 2    | 88,60                        | 88,30                         | 85,00                         | 86,10                         | 86,10                         | 86,10       | Без отделки      |                         |
| 20.      | 4                      | 251               | 2                 | 2    | 57,80                        | 57,40                         | 52,00                         | 53,60                         | 53,60                         | 53,60       | Без отделки      |                         |

| МГ  | Строительный<br>№ каустеры | № каустеры<br>по ТИИ | Кол-во<br>нозд | Этаж | Объем<br>проектируемой<br>площади (по<br>ДП), кв. м | Объем<br>интерпретации<br>площади (по<br>ДП), кв. м | Объем<br>проектируемой<br>площади (по<br>ДП), кв. м | Информация<br>о проекте | Состояние объекта | Дополнительная информация |
|-----|----------------------------|----------------------|----------------|------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|---------------------------|
| 21. | 31.4                       | 694                  | с/г            | 2    | 22,70                                               | 22,70                                               | 22,70                                               | 3-036/23.7-006-ТК       | Без отделки       |                           |
| 22. | 34                         | 353                  | 3              | 3    | 75,10                                               | 75,30                                               | 75,30                                               | 3-056/23.7-006-ТК       | Без отделки       |                           |
| 23. | 263                        | 582                  | с/г            | 3    | 22,50                                               | 22,50                                               | 22,50                                               | 3-076/23.7-006-ТК       | Без отделки       |                           |
| 24. | 98                         | 527                  | с/г            | 3    | 22,50                                               | 22,50                                               | 22,50                                               | 3-080/23.7-006-ТК       | Без отделки       |                           |
| 25. | 280                        | 528                  | с/г            | 3    | 22,50                                               | 22,50                                               | 22,50                                               | 3-080/23.7-006-ТК       | Без отделки       |                           |
| 26. | 291                        | 525                  | с/г            | 3    | 22,60                                               | 22,60                                               | 22,60                                               | 3-080/23.7-006-ТК       | Без отделки       |                           |
| 27. | 12                         | 382                  | 3              | 4    | 115,70                                              | 115,70                                              | 115,50                                              | 3-058/23.7-006-ТК       | Без отделки       |                           |
| 28. | 18                         | 363                  | 2              | 4    | 48,50                                               | 48,50                                               | 48,50                                               | 3-038/23.7-006-ТК       | Без отделки       |                           |
| 29. | 29                         | 369                  | 3              | 4    | 75,60                                               | 75,60                                               | 75,30                                               | 3-031/23.7-006-ТК       | Без отделки       |                           |
| 30. | 09                         | 420                  | 4              | 4    | 125,10                                              | 125,30                                              | 129,29                                              | 3-077/23.7-006-ТК       | Без отделки       |                           |
| 31. | 27                         | 367                  | 3              | 5    | 75,30                                               | 75,30                                               | 75,30                                               | 3-051/23.7-006-ТК       | Без отделки       |                           |
| 32. | 157                        | 682                  | с/г            | 5    | 22,70                                               | 22,70                                               | 22,70                                               | 3-037/23.7-006-ТК       | Без отделки       |                           |
| 33. | 292                        | 618                  | с/г            | 6    | 22,50                                               | 22,50                                               | 22,50                                               | 3-031/23.7-006-ТК       | Без отделки       |                           |
| 34. | 45                         | 381                  | 3              | 7    | 75,30                                               | 75,30                                               | 75,60                                               | 3-010/23.7-006-ТК       | Без отделки       |                           |
| 35. | 202                        | 621                  | с/г            | 7    | 22,80                                               | 22,80                                               | 22,50                                               | 3-035/23.7-006-ТК       | Без отделки       |                           |
| 36. | 203                        | 555                  | с/г            | 7    | 28,70                                               | 28,90                                               | 36,00                                               | 3-015/23.7-006-ТК       | Без отделки       |                           |
| 37. | 232                        | 558                  | 2              | 7    | 75,20                                               | 74,90                                               | 75,40                                               | 3-055/23.7-006-ТК       | Без отделки       |                           |
| 38. | 231                        | 527                  | с/г            | 7    | 22,50                                               | 22,50                                               | 22,50                                               | 3-025/23.7-006-ТК       | Без отделки       |                           |
| 39. | 116                        | 588                  | 3              | 8    | 70,40                                               | 71,10                                               | 71,10                                               | 3-070/23.7-006-ТК       | Без отделки       |                           |
| 40. | 206                        | 567                  | с/г            | 8    | 22,50                                               | 22,50                                               | 22,50                                               | 3-070/23.7-006-ТК       | Без отделки       |                           |
| 41. | 237                        | 565                  | с/г            | 8    | 22,60                                               | 22,60                                               | 22,60                                               | 3-075/23.7-006-ТК       | Без отделки       |                           |
| 291 | 291                        | 501                  | 3              | 8    | 78,60                                               | 78,60                                               | 78,70                                               | 3-070/23.7-006-ТК       | Без отделки       |                           |



[illegible]

Таблица 2. Убыточные компании (кварталы), расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование (федерального значения) Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 8, корпус 2а, строение 1 (строительный адрес - г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 8, лит. В, корпус 2)

Σ NEO

| № по<br>лист | Страницы<br>в документах | №<br>квартиры<br>по ПHS | № по<br>комнат | Этаж | Общая<br>площадь (по<br>ДДУ), кв. м | Общая<br>проектная<br>площадь (по<br>ПHS), кв. м | Общая<br>проектная<br>площадь (по<br>ДДУ), кв. м | Общая<br>проектная<br>площадь (по<br>ПHS), кв. м | Общая<br>проектная<br>площадь (по<br>ДДУ), кв. м | Общая<br>проектная<br>площадь (по<br>ПHS), кв. м | № документа         | Состояние объекта | Дополнительные примечания |
|--------------|--------------------------|-------------------------|----------------|------|-------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------------|
| 16.          | 21                       | 161                     | 2              | 7    | 74,10                               | 74,26                                            | 74,10                                            | 74,10                                            | 74,10                                            | 74,10                                            | 24327/12174/65-1/05 | Без отделки       |                           |
| 17.          | 32                       | 160                     | 3              | 7    | 70,70                               | 70,70                                            | 70,70                                            | 70,70                                            | 70,70                                            | 70,70                                            | 24327/12174/65-1/05 | Без отделки       |                           |
| 18.          | 211                      | 215                     | 6*             | 7    | 22,40                               | 22,40                                            | 22,40                                            | 22,40                                            | 22,40                                            | 22,40                                            | 24329/12174/65-1/05 | Без отделки       |                           |
| 19.          | 179                      | 212                     | 1              | 7    | 46,70                               | 46,20                                            | 46,70                                            | 46,70                                            | 46,70                                            | 46,70                                            | 24346/12174/65-1/05 | Без отделки       |                           |
| 20.          | 69                       | 213                     | 6*             | 7    | 23,10                               | 22,80                                            | 23,10                                            | 23,10                                            | 23,10                                            | 23,10                                            | 24346/12174/65-1/05 | Без отделки       |                           |
| 21.          | 67                       | 317                     | 2              | 8    | 49,00                               | 49,00                                            | 49,00                                            | 49,00                                            | 49,00                                            | 49,00                                            | 24346/12174/65-1/05 | Без отделки       |                           |
| 22.          | 229                      | 316                     | 6*             | 8    | 25,10                               | 25,20                                            | 25,10                                            | 25,10                                            | 25,10                                            | 25,10                                            | 24346/12174/65-1/05 | Без отделки       |                           |
| 23.          | 48                       | 314                     | 2              | 8    | 71,60                               | 71,40                                            | 71,60                                            | 71,60                                            | 71,60                                            | 71,60                                            | 24350/12174/65-1/05 | Без отделки       |                           |
| 24.          | 303                      | 315                     | 6*             | 8    | 30,30                               | 30,00                                            | 30,30                                            | 30,30                                            | 30,30                                            | 30,30                                            | 24350/12174/65-1/05 | Без отделки       |                           |
| 25.          | 215                      | 212                     | 1              | 8    | 41,00                               | 40,70                                            | 41,00                                            | 41,00                                            | 41,00                                            | 41,00                                            | 24333/12174/65-1/05 | Без отделки       |                           |
| 26.          | 70                       | 213                     | 3              | 8    | 73,00                               | 73,20                                            | 73,00                                            | 73,00                                            | 73,00                                            | 73,00                                            | 24333/12174/65-1/05 | Без отделки       |                           |
| 27.          | 96                       | 290                     | 3              | 8    | 73,00                               | 73,10                                            | 73,00                                            | 73,00                                            | 73,00                                            | 73,00                                            | 24327/12174/65-1/05 | Без отделки       |                           |
| 28.          | 24                       | 310                     | 3              | 9    | 73,00                               | 73,10                                            | 73,00                                            | 73,00                                            | 73,00                                            | 73,00                                            | 24322/12174/65-1/05 | Без отделки       |                           |
| 29.          | 276                      | 319                     | 1              | 9    | 16,00                               | 16,00                                            | 16,00                                            | 16,00                                            | 16,00                                            | 16,00                                            | 24322/12174/65-1/05 | Без отделки       |                           |
| 30.          | 36                       | 284                     | 3              | 8    | 64,30                               | 64,00                                            | 64,30                                            | 64,30                                            | 64,30                                            | 64,30                                            | 24327/12174/65-1/05 | Без отделки       |                           |
| 31.          | 224                      | 215                     | 6*             | 8    | 23,10                               | 23,00                                            | 23,10                                            | 23,10                                            | 23,10                                            | 23,10                                            | 24327/12174/65-1/05 | Без отделки       |                           |
| 32.          | 128                      | 146                     | 3              | 8    | 66,00                               | 66,70                                            | 66,00                                            | 66,00                                            | 66,00                                            | 66,00                                            | 24326/12174/65-1/05 | Без отделки       |                           |



ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

**АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА****" 20 " февраля 2023 г.**

В соответствии с Заданием на оценку №220 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

125242, 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.   | 78:07:0003189:1032         | 216               | 7    | 3                  | 93                                     |
| 16.   | 78:07:0003189:1122         | 306               | 8    | 4                  | 174,7                                  |
| 17.   | 78:07:0003189:1057         | 240               | 1    | 3                  | 108,9                                  |





ДОГОВОР ПАРТНЕРСТВА №0791/18-32

## АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

«26» августа 2022 г.

В соответствии с Заданием на оценку №16 от 16 августа 2022 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15 октября 2018 г. между ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" и АО "НЭО Центр"

Я, \_\_\_\_\_, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

Лазуткина Анастасия Михайловна, руководитель проектов  
(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 | Кадастровый<br>адрес<br>квартиры | М/к квартиры<br>по П/М | Этаж | Кол-во<br>комнат, шт. | Общая<br>предельная<br>площадь<br>(ПМБ), кв. м | Общая<br>эксплуатационная<br>площадь<br>(ПМБ), кв. м | Высота<br>ЭТН    | Номер<br>договора<br>долевой<br>участки |
|-------|----------------------------------|------------------------|------|-----------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|
| 1.    | 78-07-00031<br>89644             | 140                    | 3    | 4                     | 184,20                                         | 184,2                                                | 04.05.2022<br>г. | 23878/1217-062-ТКБ                      |
| 2.    | 78-07-00031<br>89819             | 70                     | 5    | 4                     | 155,60                                         | 154,2                                                | 04.05.2022<br>г. | 23898/1217-061-ТКБ                      |
| 3.    | 78-07-00031<br>89605             | 105                    | 2    | 4                     | 140,10                                         | 136,9                                                | 04.05.2022<br>г. | 24000/1217-061-ТКБ                      |
| 4.    | 78-07-00031<br>89517             | 129                    | 8    | 3                     | 143,50                                         | 140,2                                                | 04.05.2022<br>г. | 24003/1217-061-ТКБ                      |
| 5.    | 78-07-00031<br>89777             | 32                     | 8    | 3                     | 113,90                                         | 108,6                                                | 04.05.2022<br>г. | 24004/1217-061-ТКБ                      |
| 6.    | 78-07-00031<br>89633             | 130                    | 9    | 3                     | 111,90                                         | 110,2                                                | 04.05.2022<br>г. | 24005/1217-061-ТКБ                      |
| 7.    | 78-07-00031<br>89580             | 173                    | 2    | 3                     | 125,60                                         | 121,8                                                | 04.05.2022<br>г. | 24100/1217-062-ТКБ                      |
| 8.    | 78-07-00031<br>89582             | 175                    | 2    | 2                     | 87,40                                          | 86,2                                                 | 04.05.2022<br>г. | 24102/1217-062-ТКБ                      |
| 9.    | 78-07-00031<br>89588             | 180                    | 3    | 3                     | 121,30                                         | 121,1                                                | 04.05.2022<br>г. | 24109/1217-062-ТКБ                      |
| 10.   | 78-07-00031<br>89721             | 209                    | 8    | 3                     | 117,60                                         | 116,3                                                | 04.05.2022<br>г. | 24115/1217-062-ТКБ                      |

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

Стороны:

Представитель на объекте

*Алла Чазурская*

Представитель АО "НЭО Центр"

*[Подпись]*



Дата проведения осмотра: "26" августа 2022 г.

Окружающая застройка: ЖИЛАЯ И АДМИНИСТРАТИВНАЯ

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий)  
(определяется визуально): СРЕДНИЙ

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте):  
Подъездные пути удобные, до остановки общественного транспорта менее 200м, метро 2,5 км.

Наличие коммуникаций:

| Наименование                       |     |
|------------------------------------|-----|
| Электроснабжение                   | ДА  |
| Газоснабжение                      | НЕТ |
| Водоснабжение                      | ДА  |
| Канализация                        | ДА  |
| Лифт                               | ДА  |
| Кондиционирование                  | НЕТ |
| Вентиляция                         | ДА  |
| Система оповещения в случае пожара | ДА  |
| Система контроля доступа           | ДА  |

Внешнее благоустройство: ТРАНСПОРТНЫЕ КОММУНИКАЦИИ, ЗЕЛЁНЫЕ НАСАЖДЕНИЯ

Наличие парковки (организованная/стихийная) ОРГАНИЗОВАННАЯ, ПОДЗЕМНАЯ

Дополнительные примечания:

&gt;NEO

## 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 ТKB 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 представлением ниже представителем на объекте

Лазуткина Анастасия Александровна  
(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

Лазуткина А.А.

Представитель АО "НЭО Центр"

Калинин С.И.





## Приложение 1. Результаты проведенного осмотра

Дата проведения осмотра: 26 августа 2024 г.

Окружающая застройка:

Жилищные комплексы

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте):

удобные, рядом автобусная остановка

Наличие парковки (организованная/стихийная):

парковка организована, есть парковочный тариф

Дополнительные примечания:

---

---

---

---

---

---

NEO

| № п/п | Строительный № этажности | № квартир по ПИБ | Этаж | Кол-во комнат, шт. | Общая приращенная площадь (по ДДУ), кв. м | Общая приращенная площадь (ПИБ), кв. м | Общая не приращенная площадь (по ДДУ), кв. м | Общая не приращенная площадь (ПИБ), кв. м | Общая приращенная площадь (по ДДУ), кв. м | Общая не приращенная площадь (ПИБ), кв. м | Составные сведения | Дополнительные примечания |
|-------|--------------------------|------------------|------|--------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------|---------------------------|
| 1.    | 2                        | 2                | 1    | 2                  | 107.3                                     | 107                                    | 107.3                                        | 107.3                                     | 107                                       | 107                                       |                    |                           |
| 2.    | 7                        | 9                | 2    | 3                  | 131.4                                     | 131.1                                  | 131.4                                        | 131.4                                     | 131.1                                     | 131.1                                     |                    |                           |
| 3.    | 6                        | 8                | 2    | 2                  | 98.4                                      | 98.3                                   | 98.4                                         | 98.4                                      | 98.3                                      | 98.3                                      |                    |                           |
| 4.    | 33                       | 36               | 5    | 3                  | 26.1                                      | 25.7                                   | 26.1                                         | 26.1                                      | 25.7                                      | 25.7                                      |                    |                           |
| 5.    | 34                       | 35               | 5    | 3                  | 75.1                                      | 75                                     | 75.1                                         | 75.1                                      | 75                                        | 75                                        |                    |                           |
| 6.    | 35                       | 34               | 5    | 3                  | 73                                        | 74.2                                   | 73                                           | 73                                        | 74.2                                      | 74.2                                      |                    |                           |
| 7.    | 50                       | 55               | 7    | 1                  | 26.2                                      | 26                                     | 26.2                                         | 26.2                                      | 26                                        | 26                                        |                    |                           |
| 8.    | 38                       | 57               | 8    | 1                  | 52.1                                      | 51.6                                   | 52.1                                         | 52.1                                      | 51.6                                      | 51.6                                      |                    |                           |
| 9.    | 55                       | 56               | 8    | 1                  | 26.1                                      | 25.7                                   | 26.1                                         | 26.1                                      | 25.7                                      | 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"

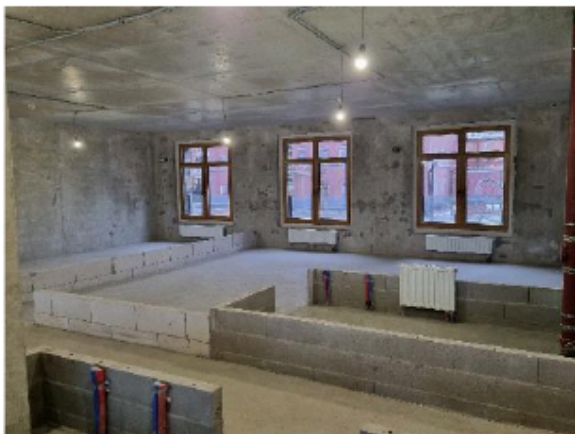
**Таблица 1. Фотографии жилых помещений (квартир) в количестве 3 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1**



**Фото 1. Квартира №132**



**Фото 2. Квартира №132**



**Фото 3. Квартира №132**



**Фото 4. Квартира №132**



**Фото 5. Квартира №132**



**Фото 6. Квартира №132**





Фото 7. Квартира №132



Фото 8. Квартира №132



Фото 9. Квартира №280



Фото 10. Квартира №280

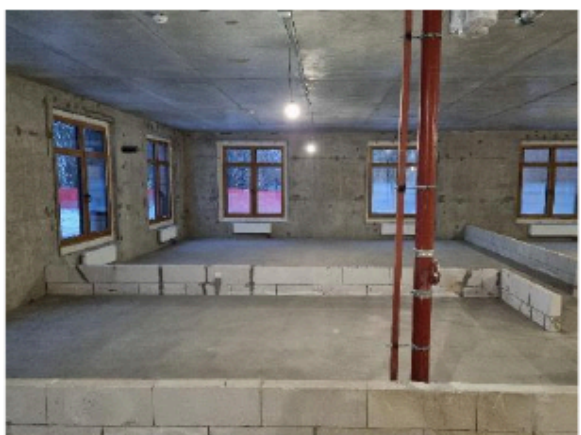


Фото 11. Квартира №280



Фото 12. Квартира №280



Фото 13. Квартира №280



Фото 14. Квартира №280



Фото 15. Квартира №306



Фото 16. Квартира №306

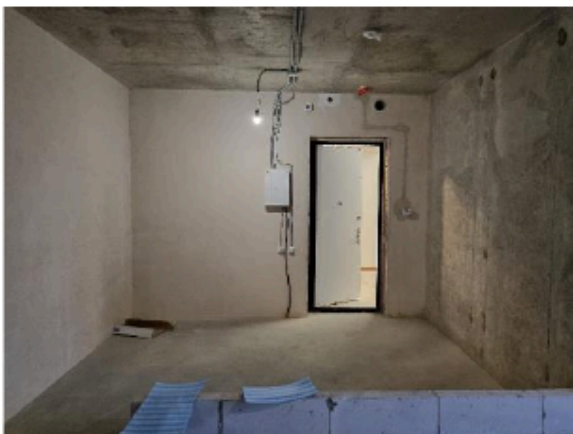


Фото 17. Квартира №306



Фото 18. Квартира №306



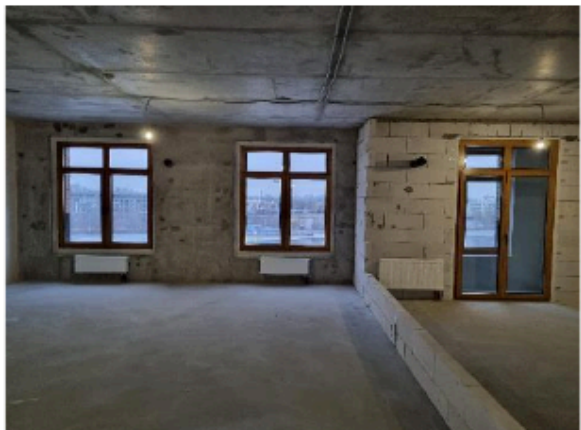


Фото 19. Квартира №306



Фото 20. Квартира №306



Фото 21. Квартира №306



Фото 22. Квартира №306



Фото 23. Квартира №306



Фото 24. Квартира №306



Фото 25. Квартира №306

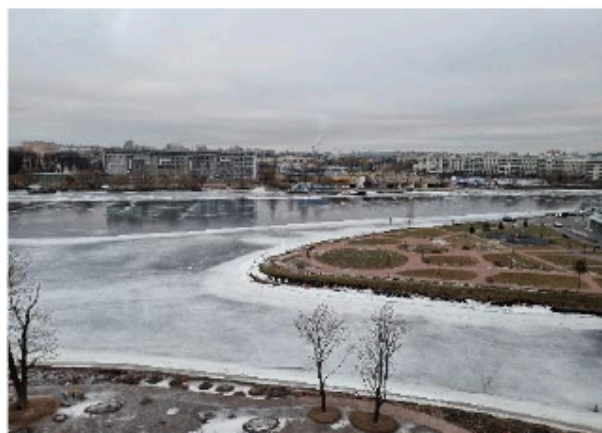


Фото 26. Квартира №306

Источник: результаты визуального осмотра

Таблица 2. Фотографии жилых помещений (квартир) в количестве 1 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1.

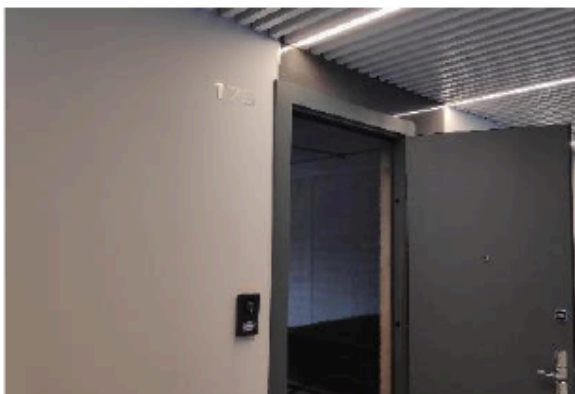


Фото 1. Квартира №175



Фото 2. Квартира №175



Фото 3. Квартира №175



Фото 4. Квартира №175





Фото 5. Квартира №175



Фото 6. Квартира №175



Фото 7. Квартира №175



Фото 8. Квартира №175



Фото 9. Квартира №175



Фото 10. Квартира №175

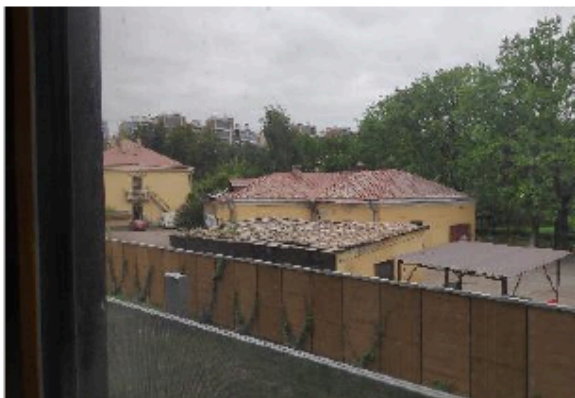


Фото 11. Квартира №175



Фото 12. Квартира №175



Фото 13. Места общего пользования

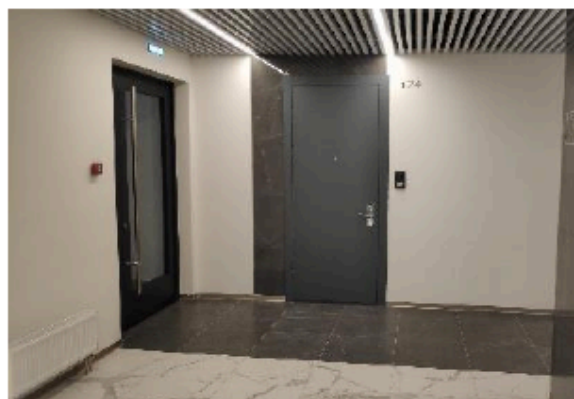


Фото 14. Места общего пользования



Фото 15. Места общего пользования

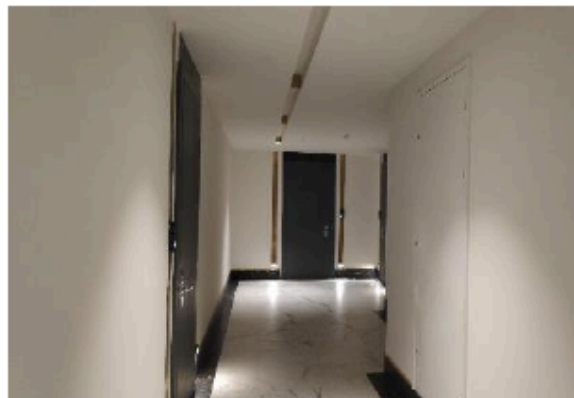


Фото 16. Места общего пользования





Фото 17. Прилегающая территория

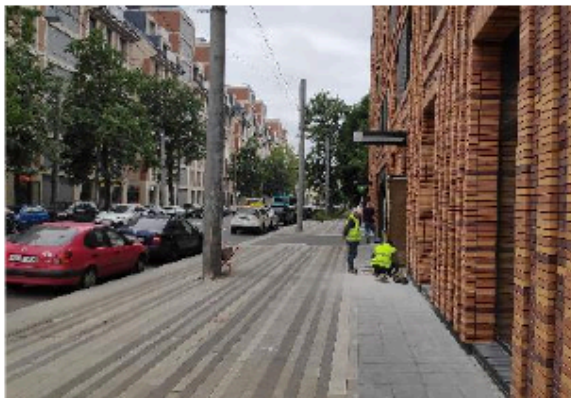


Фото 18. Прилегающая территория



Фото 19. Прилегающая территория



Фото 20. Прилегающая территория



Фото 21. Адресная табличка

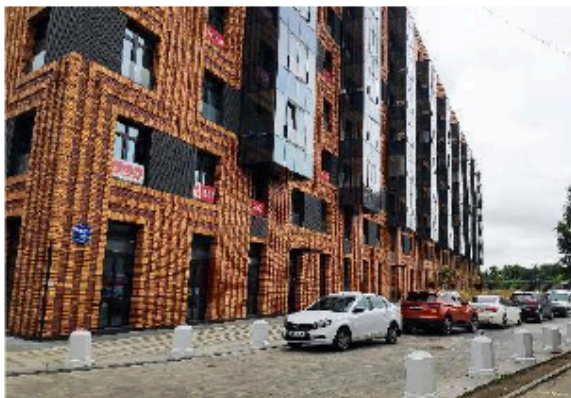


Фото 22. Фасад дома



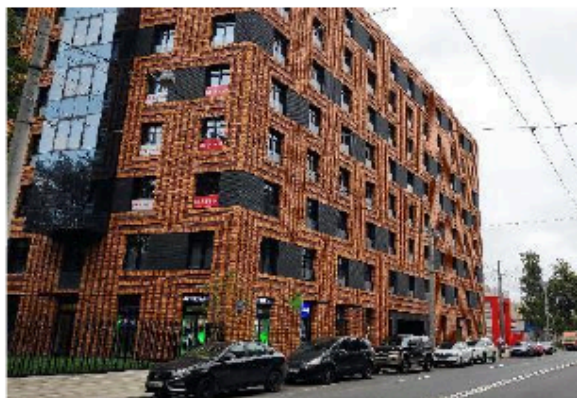


Фото 23. Фасад дома

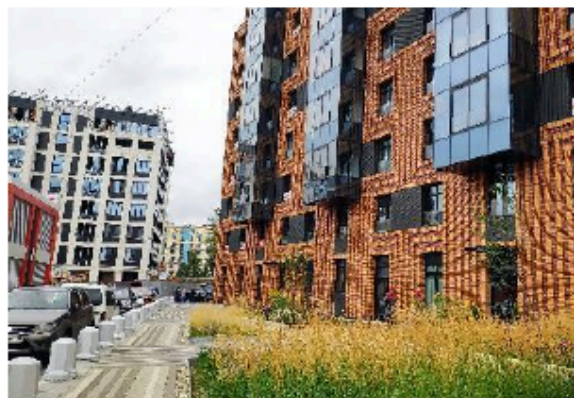


Фото 24. Фасад дома



Фото 25. Фасад дома



Фото 26. Фасад дома

Источник: результаты визуального осмотра

**Таблица 3. Фотографии жилых помещений (квартир) в количестве 53 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**

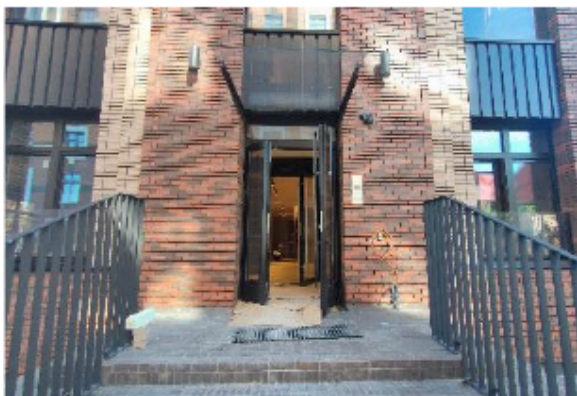


Фото 1. Входная группа дома

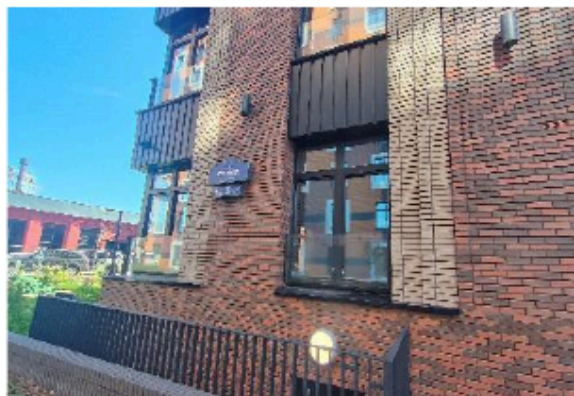


Фото 2. Входная группа дома



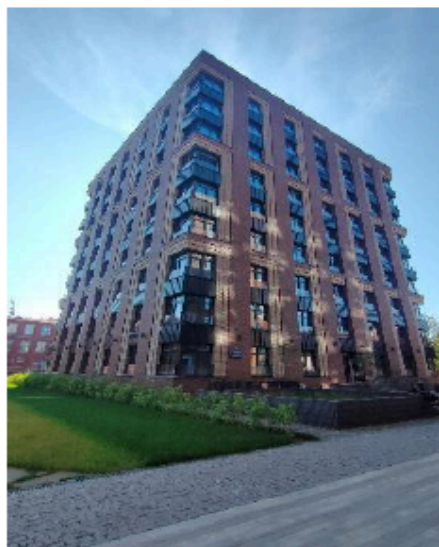


Фото 3. Фасад здания

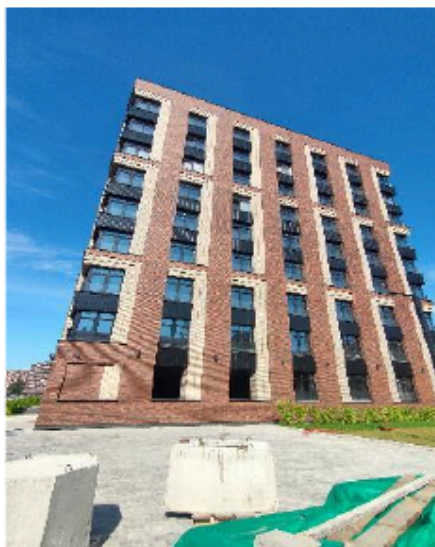


Фото 4. Фасад здания



Фото 5. Въезд в подземный паркинг

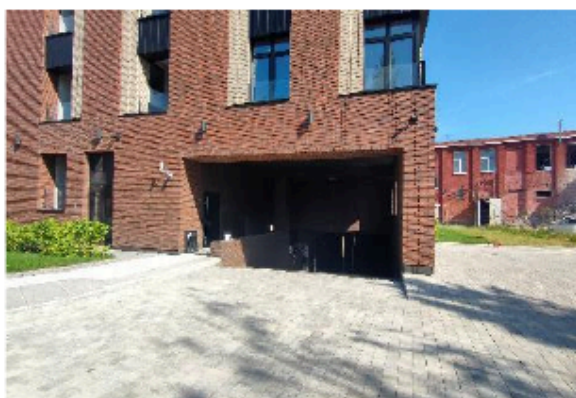


Фото 6. Въезд в подземный паркинг



Фото 7. Квартира №35



Фото 8. Квартира №35



Фото 9. Квартира №35

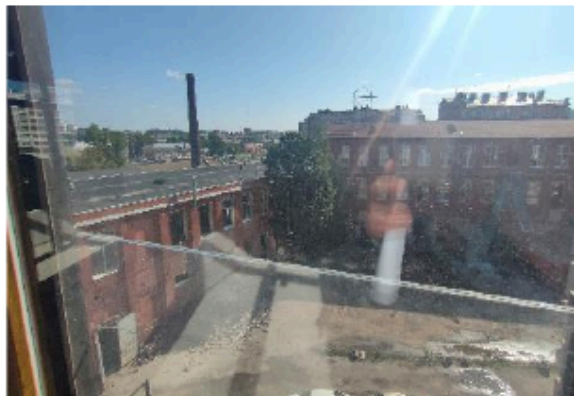


Фото 10. Квартира №35

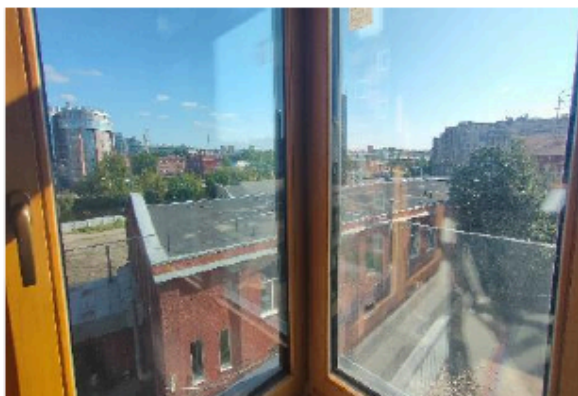


Фото 11. Квартира №35



Фото 12. Квартира №35



Фото 13. Квартира №58



Фото 14. Квартира №58





Фото 15. Квартира №58



Фото 16. Квартира №58



Фото 17. Квартира №58

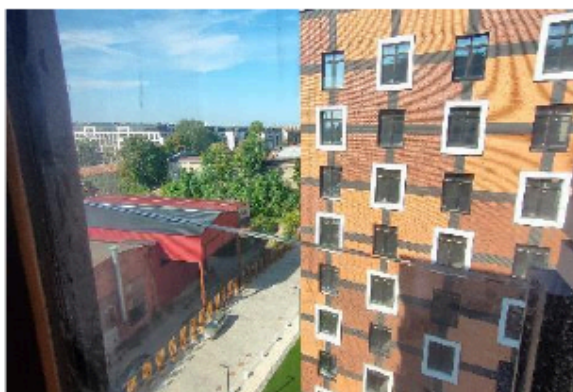


Фото 18. Квартира №58

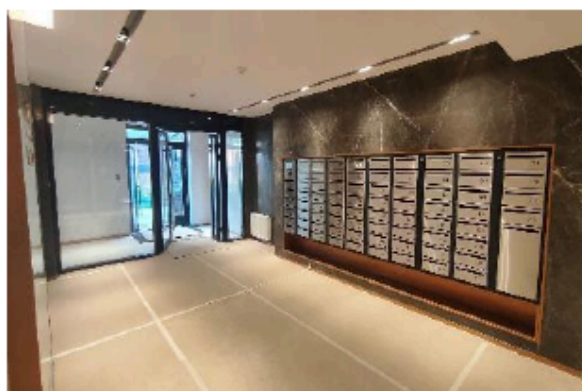


Фото 19. Подъезд дома

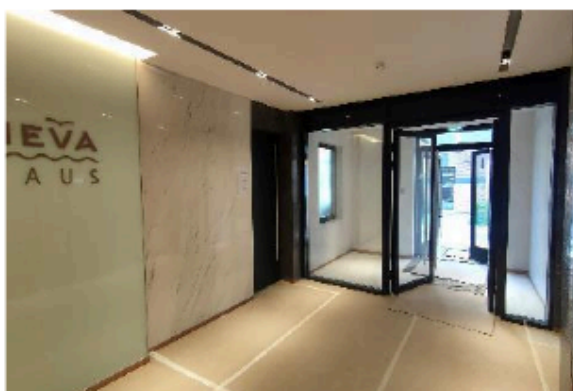


Фото 20. Подъезд дома



Фото 21. Прилегающая территория



Фото 22. Прилегающая территория





Фото 23. Внутренний двор

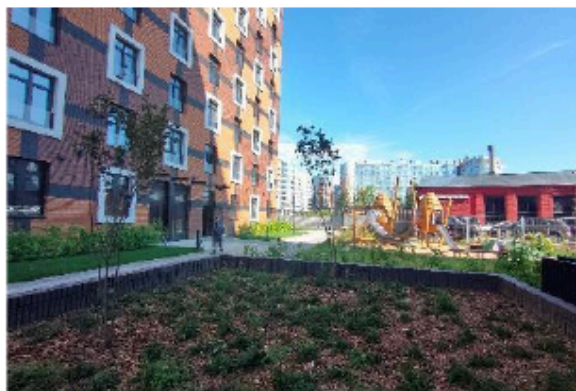


Фото 24. Внутренний двор



Фото 25. Фасад жилого дома



Фото 26. Фасад жилого дома



Фото 27. Фасад жилого дома



Фото 28. Фасад жилого дома



Фото 29. Адресная табличка



Фото 30. Внутренний двор



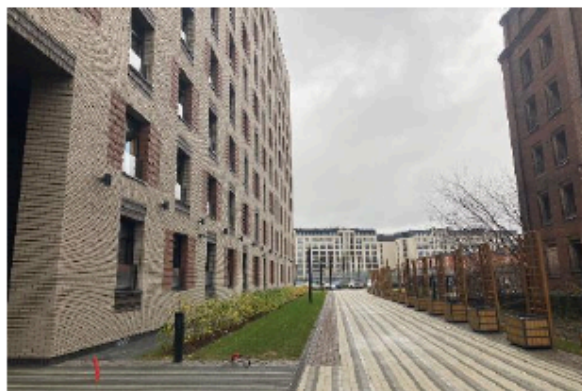


Фото 31. Прилегающая территория



Фото 3. Прилегающая территория



Фото 33. Прилегающая территория

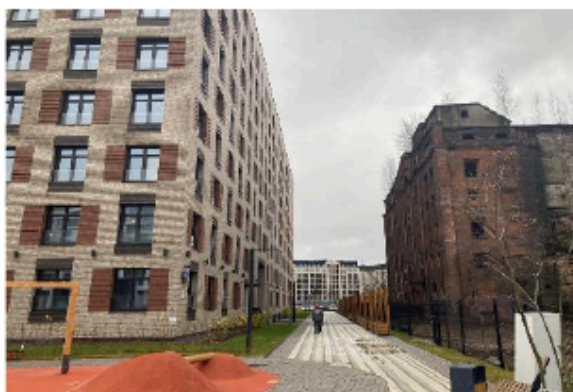


Фото 34. Прилегающая территория



Фото 35. Прилегающая территория



Фото 36. Прилегающая территория



Фото 37. Прилегающая территория



Фото 38. Прилегающая территория



Фото 39. Квартира №399



Фото 40. Квартира №399

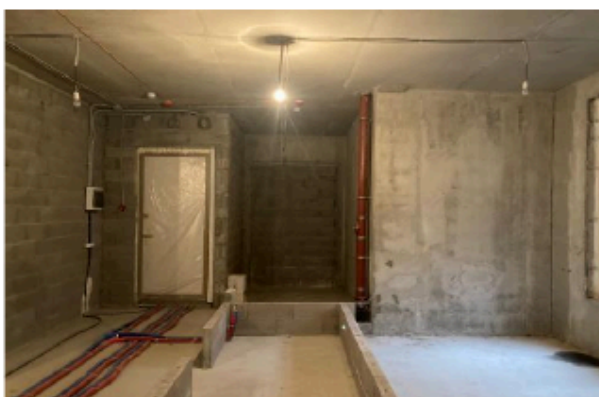


Фото 41. Квартира №399



Фото 42. Квартира №399

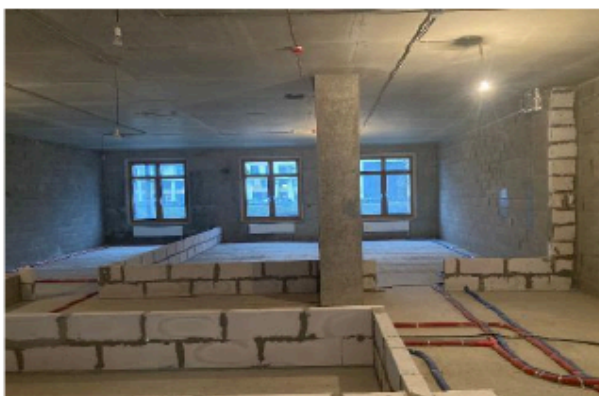


Фото 43. Квартира №399

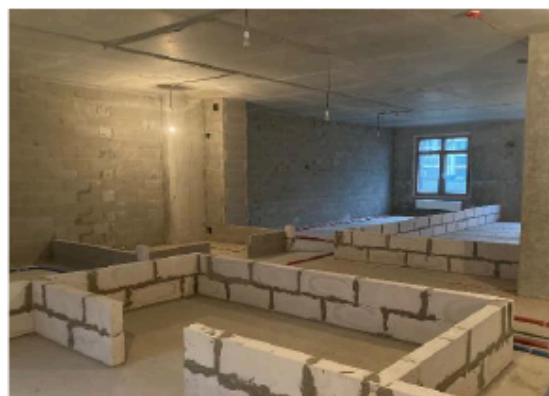


Фото 44. Квартира №399





Фото 45. Квартира №399



Фото 46. Квартира №399



Фото 47. Квартира №399

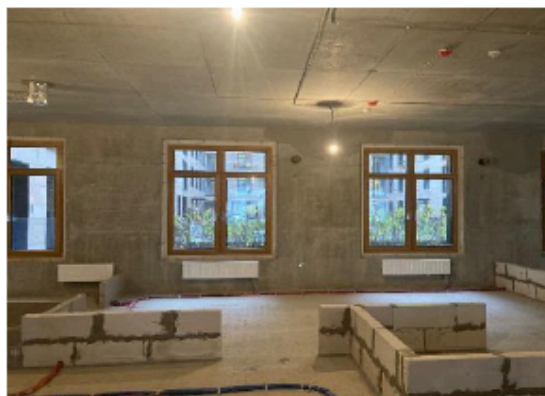


Фото 48. Квартира №399



Фото 49. Квартира №399



Фото 50. Квартира №399



Фото 51. Квартира №420



Фото 52. Квартира №420



Фото 53. Квартира №420



Фото 54. Квартира №420



Фото 55. Квартира №420



Фото 56. Квартира №420





Фото 57. Квартира №420



Фото 58. Квартира №420



Фото 59. Квартира №420



Фото 60. Квартира №420



Фото 61. Квартира №420



Фото 62. Квартира №420



Фото 63. Квартира №420

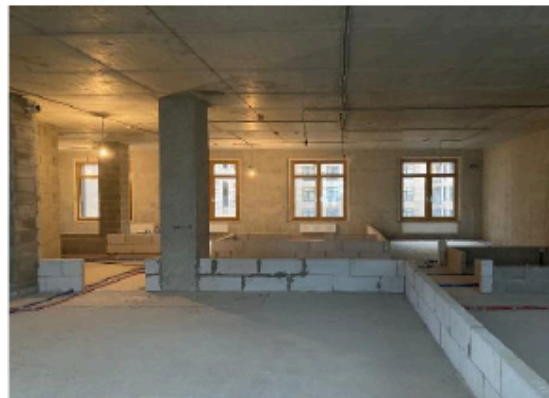


Фото 64. Квартира №420



Фото 65. Квартира №462



Фото 66. Квартира №462



Фото 67. Квартира №462



Фото 68. Квартира №462





Фото 69. Квартира №462

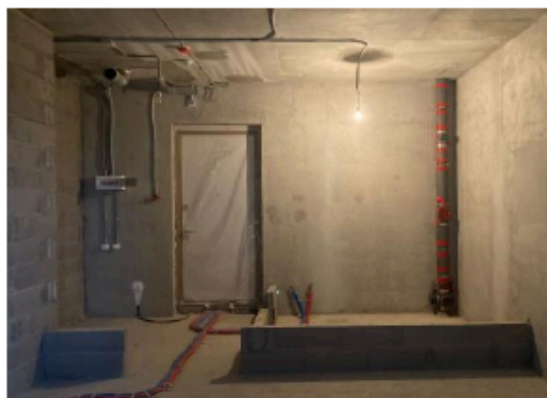


Фото 70. Квартира №462



Фото 71. Квартира №482



Фото 72. Квартира №482



Фото 73. Квартира №482



Фото 74. Квартира №482



Фото 75. Квартира №482



Фото 76. Квартира №482



Фото 77. Квартира №502



Фото 78. Квартира №502



Фото 79. Квартира №502



Фото 80. Квартира №502





Фото 81. Квартира №502



Фото 82. Квартира №502

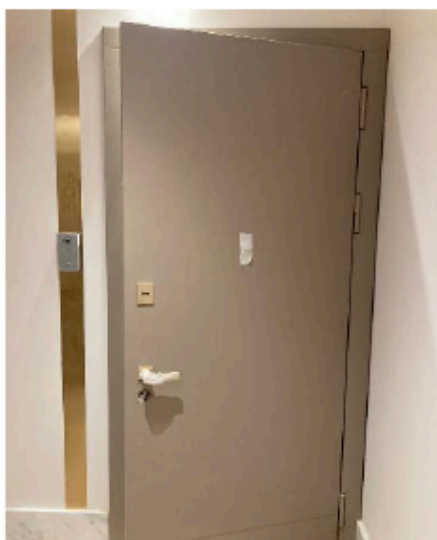


Фото 83. Квартира №506



Фото 84. Квартира №506



Фото 85. Квартира №506



Фото 86. Квартира №506



Фото 87. Квартира №506



Фото 88. Квартира №506



Фото 89. Квартира №506



Фото 90. Квартира №506

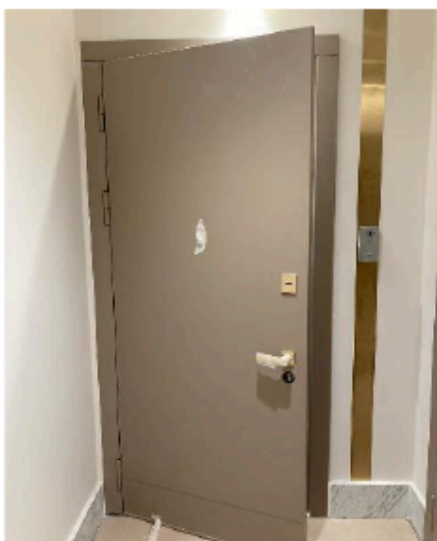


Фото 91. Квартира №507



Фото 92. Квартира №507





Фото 93. Квартира №507



Фото 94. Квартира №507



Фото 95. Квартира №507

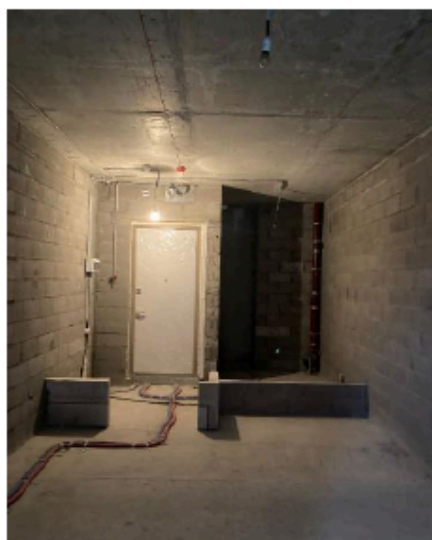


Фото 96. Квартира №507



Фото 97. Квартира №507



Фото 98. Квартира №507





Фото 99. Квартира №508



Фото 100. Квартира №508



Фото 101. Квартира №508



Фото 102. Квартира №508

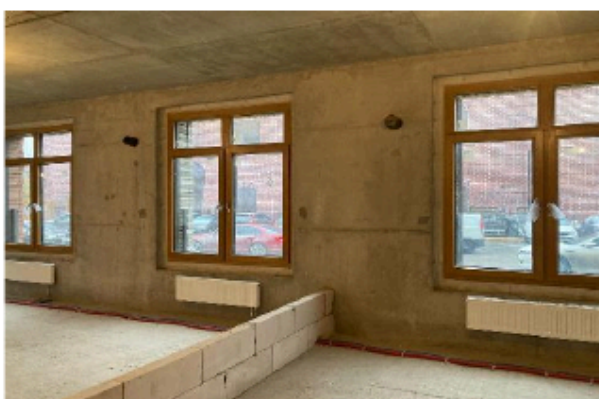


Фото 103. Квартира №508

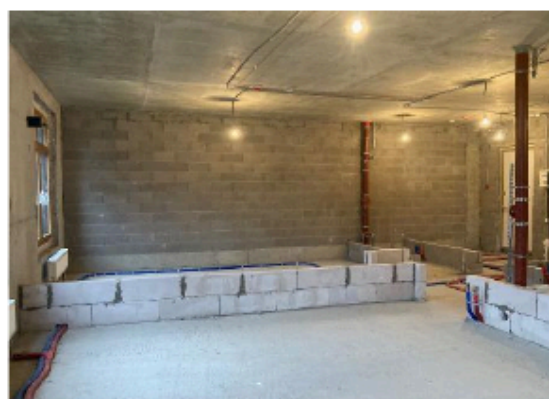


Фото 104. Квартира №508



Фото 105. Квартира №508



Фото 106. Квартира №508



Фото 107. Квартира №508



Фото 108. Квартира №508



Фото 109. Квартира №509



Фото 110. Квартира №509





Фото 111. Квартира №509



Фото 112. Квартира №509



Фото 113. Квартира №509

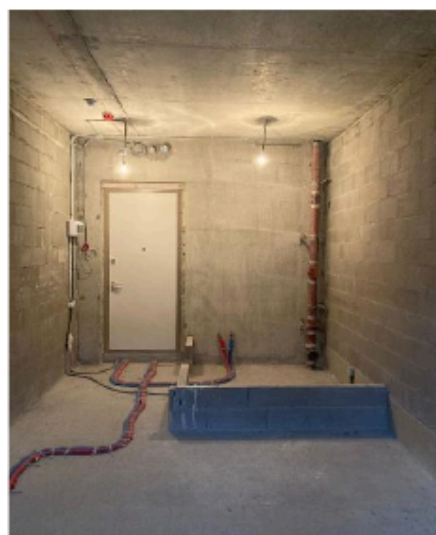


Фото 114. Квартира №509



Фото 115. Квартира №510



Фото 116. Квартира №510



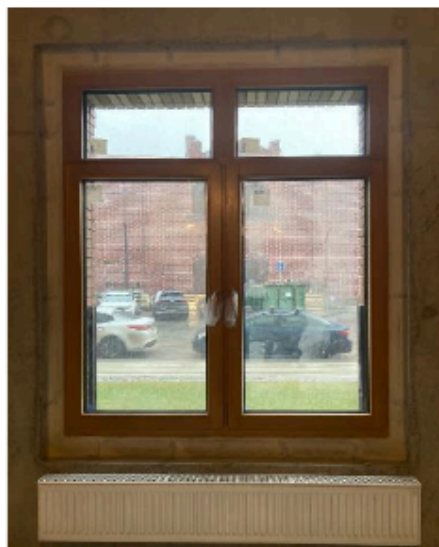


Фото 117. Квартира №510



Фото 118. Квартира №510



Фото 119. Квартира №510



Фото 120. Квартира №510



Фото 121. Квартира №511



Фото 122. Квартира №511



Фото 123. Квартира №511



Фото 124. Квартира №511



Фото 125. Квартира №512



Фото 126. Квартира №512



Фото 127. Квартира №512



Фото 128. Квартира №512





Фото 129. Квартира №512



Фото 130. Квартира №512



Фото 131. Квартира №525



Фото 132. Квартира №525

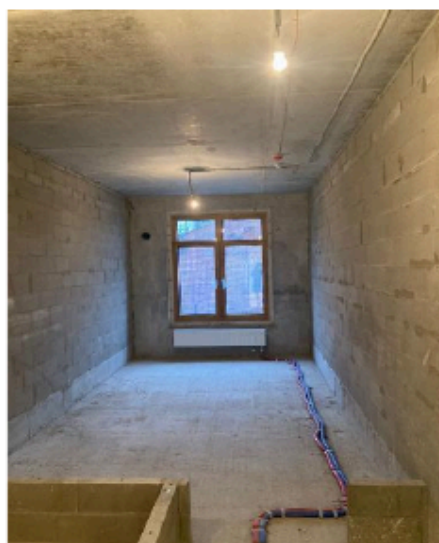


Фото 133. Квартира №525



Фото 134. Квартира №525





Фото 135. Квартира №525



Фото 136. Квартира №525



Фото 137. Квартира №526

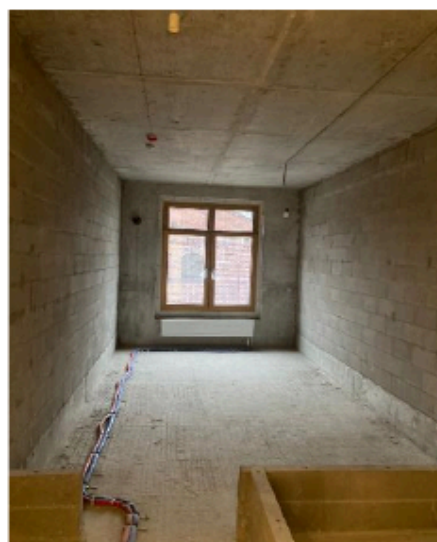


Фото 138. Квартира №526



Фото 139. Квартира №526



Фото 140. Квартира №526



Фото 141. Квартира №526

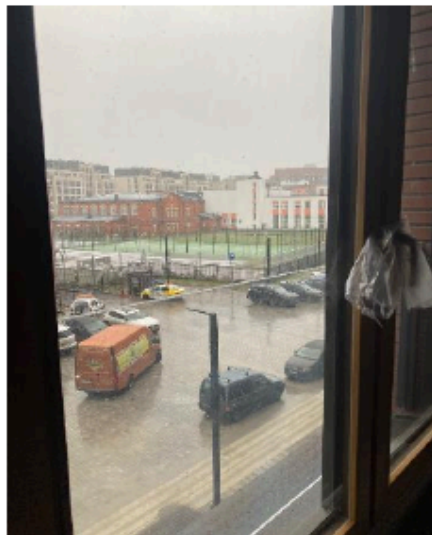


Фото 142. Квартира №526

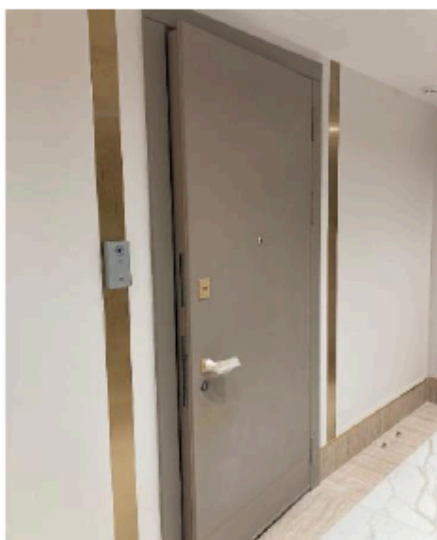


Фото 143. Квартира №527



Фото 144. Квартира №527



Фото 145. Квартира №527

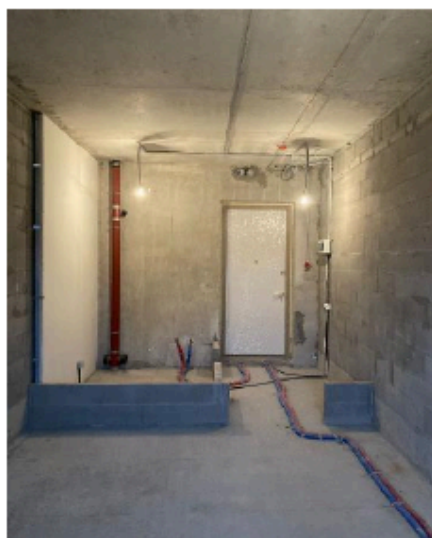


Фото 146. Квартира №527





Фото 147. Квартира №527



Фото 148. Квартира №527



Фото 149. Квартира №555



Фото 150. Квартира №555



Фото 151. Квартира №555



Фото 152. Квартира №555





Фото 153. Квартира №555

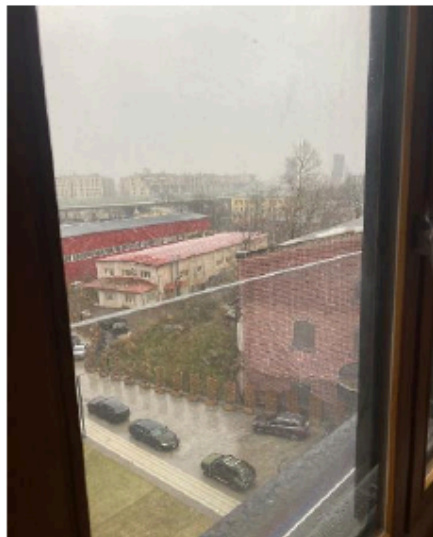


Фото 154. Квартира №555



Фото 155. Квартира №556



Фото 156. Квартира №556



Фото 157. Квартира №556



Фото 158. Квартира №556



Фото 159. Квартира №556

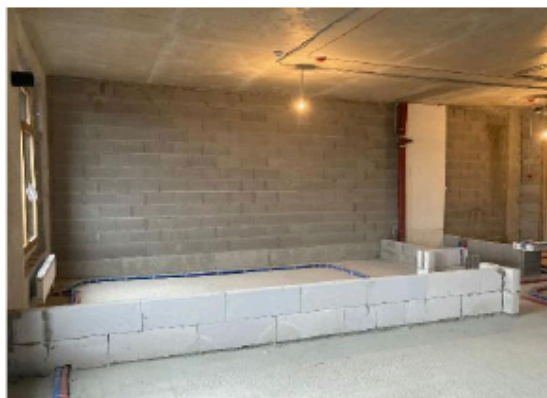


Фото 160. Квартира №556



Фото 161. Квартира №556

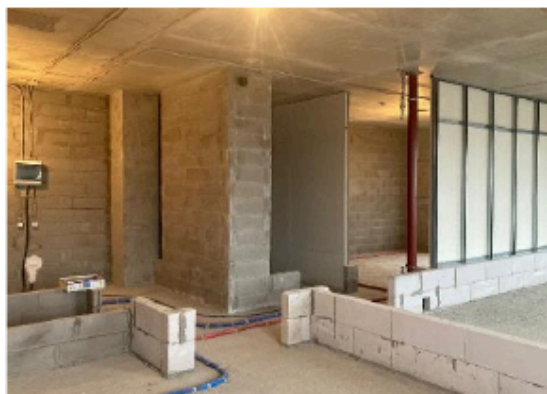


Фото 162. Квартира №556



Фото 163. Квартира №556



Фото 164. Квартира №556





Фото 165. Квартира №556



Фото 166. Квартира №556



Фото 167. Квартира №557

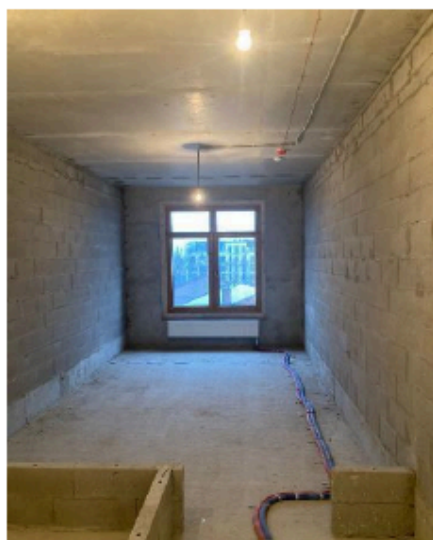


Фото 168. Квартира №557



Фото 169. Квартира №557



Фото 170. Квартира №557





Фото 171. Квартира №557



Фото 172. Квартира №557



Фото 173. Квартира №561



Фото 174. Квартира №561



Фото 175. Квартира №561



Фото 176. Квартира №561



Фото 177. Квартира №561



Фото 178. Квартира №561



Фото 179. Квартира №561



Фото 180. Квартира №561



Фото 181. Квартира №561



Фото 182. Квартира №561





Фото 183. Квартира №566



Фото 184. Квартира №566



Фото 185. Квартира №566

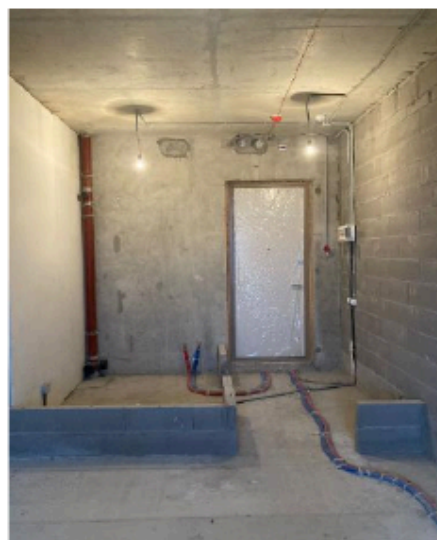


Фото 186. Квартира №566



Фото 187. Квартира №566



Фото 188. Квартира №566





Фото 189. Квартира №567



Фото 190. Квартира №567



Фото 191. Квартира №567



Фото 192. Квартира №567



Фото 193. Квартира №568



Фото 194. Квартира №568



Фото 195. Квартира №568

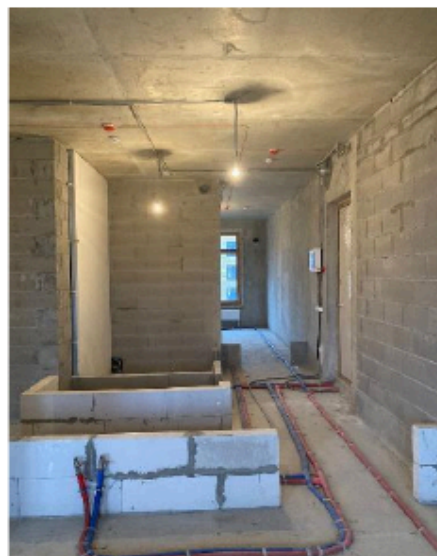


Фото 196. Квартира №568



Фото 197. Квартира №568



Фото 198. Квартира №568

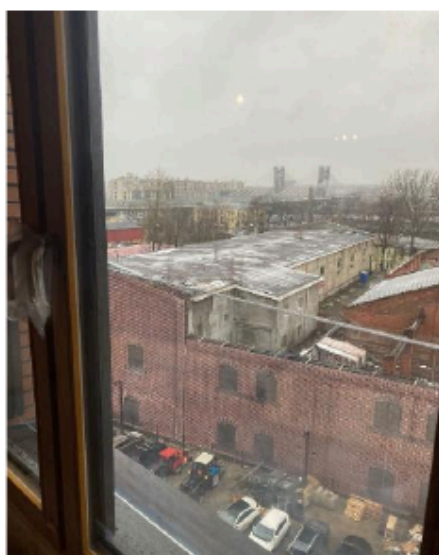


Фото 199. Квартира №568



Фото 200. Квартира №568





Фото 201. Квартира №568



Фото 202. Квартира №568



Фото 203. Квартира №577



Фото 204. Квартира №577



Фото 205. Квартира №577



Фото 206. Квартира №577





Фото 207. Квартира №577



Фото 208. Квартира №577



Фото 209. Квартира №578



Фото 210. Квартира №578



Фото 211. Квартира №578

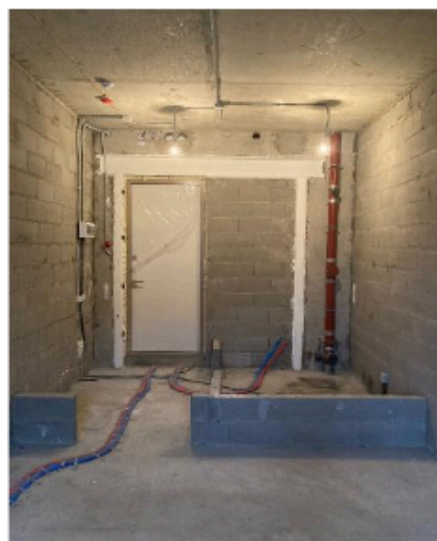


Фото 212. Квартира №578



Фото 213. Квартира №578



Фото 214. Квартира №578



Фото 215. Квартира №579



Фото 216. Квартира №579



Фото 217. Квартира №579



Фото 218. Квартира №579





Фото 219. Квартира №579



Фото 220. Квартира №579



Фото 221. Квартира №580



Фото 222. Квартира №580



Фото 223. Квартира №580



Фото 224. Квартира №580





Фото 225. Квартира №580



Фото 226. Квартира №580



Фото 227. Квартира №580



Фото 228. Квартира №580



Фото 229. Квартира №582



Фото 230. Квартира №582



Фото 231. Квартира №582



Фото 232. Квартира №582



Фото 233. Квартира №582

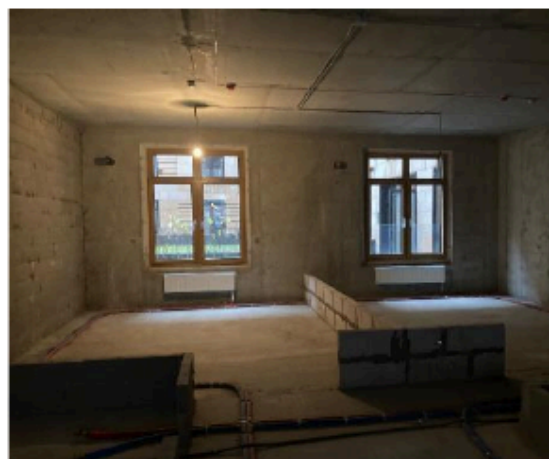


Фото 234. Квартира №582

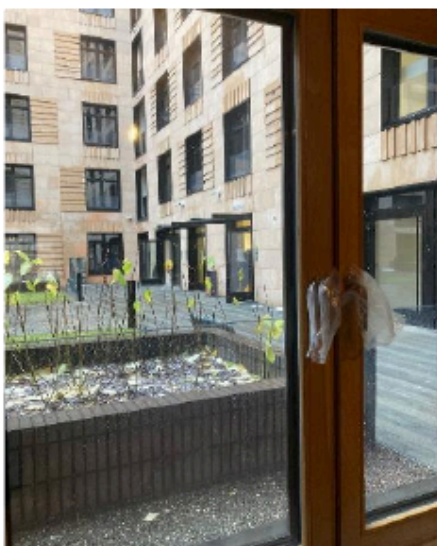


Фото 235. Квартира №582



Фото 236. Квартира №582





Фото 237. Квартира №582

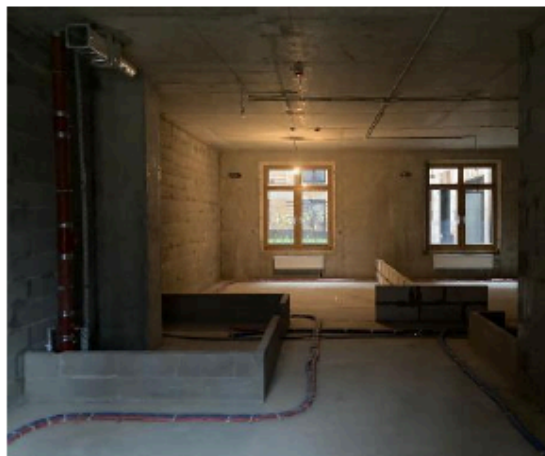


Фото 238. Квартира №582



Фото 239. Квартира №582

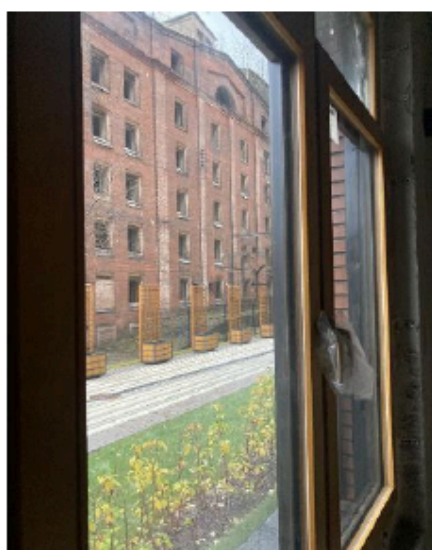


Фото 240. Квартира №582



Фото 241. Квартира №592

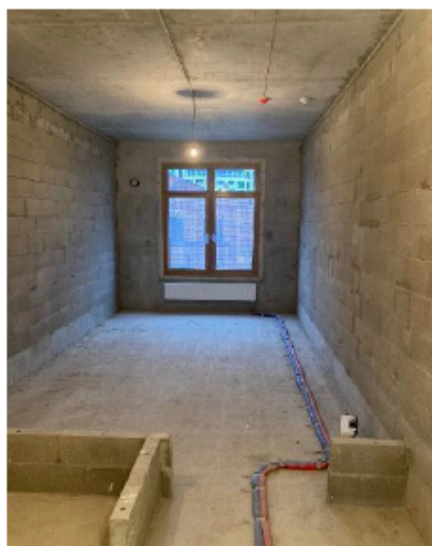


Фото 242. Квартира №592





Фото 243. Квартира №592



Фото 244. Квартира №592



Фото 245. Квартира №592



Фото 246. Квартира №592

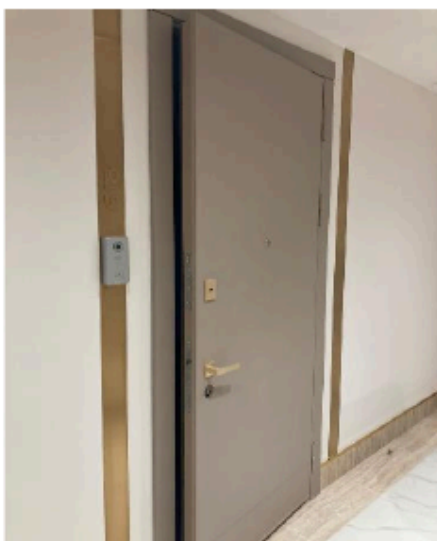


Фото 247. Квартира №618



Фото 248. Квартира №618



Фото 249. Квартира №618



Фото 250. Квартира №618

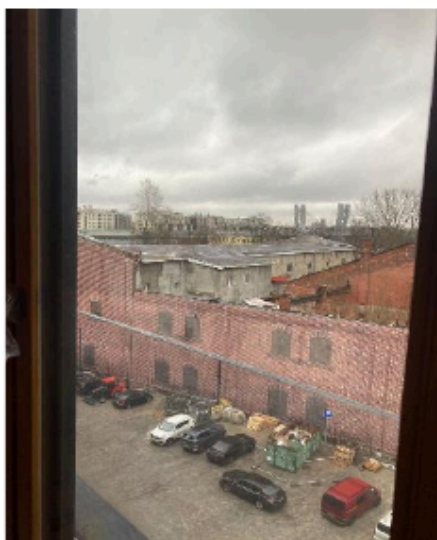


Фото 251. Квартира №618



Фото 252. Квартира №618

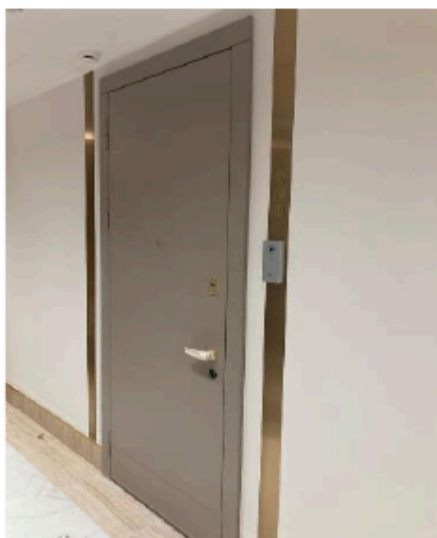


Фото 253. Квартира №624

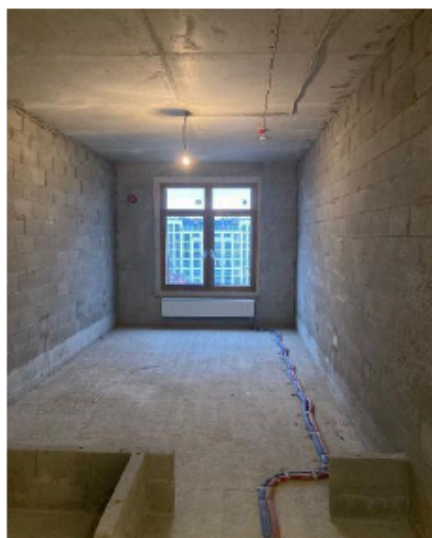


Фото 254. Квартира №624





Фото 255. Квартира №624



Фото 256. Квартира №624



Фото 257. Квартира №624



Фото 258. Квартира №624



Фото 259. Квартира №649



Фото 260. Квартира №649





Фото 261. Квартира №649



Фото 262. Квартира №649



Фото 263. Квартира №649



Фото 264. Квартира №649



Фото 265. Квартира №650



Фото 266. Квартира №650



Фото 267. Квартира №650



Фото 268. Квартира №650



Фото 269. Квартира №650



Фото 270. Квартира №650

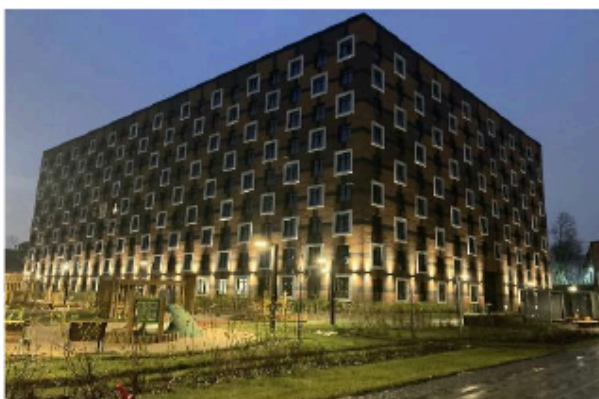


Фото 271. Фасад жилого дома

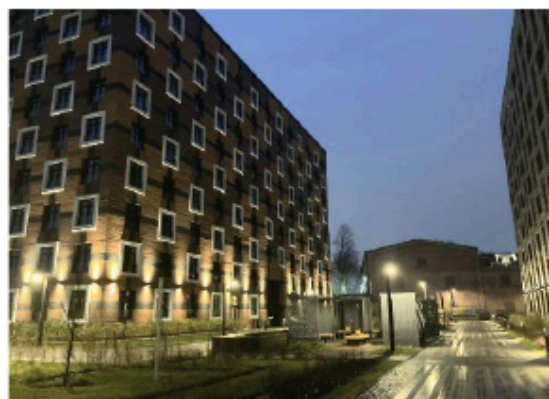


Фото 272. Фасад жилого дома





Фото 273. Адресная табличка



Фото 274. Внутренний двор жилого дома

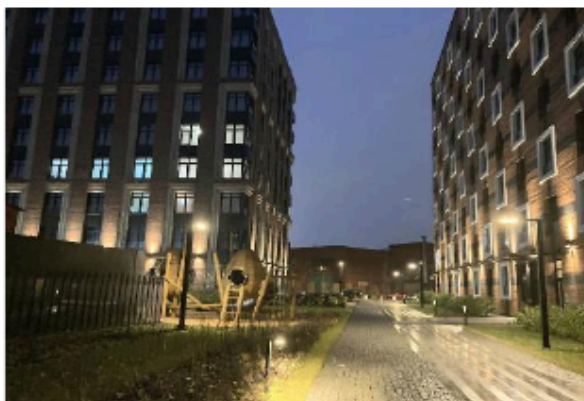


Фото 275. Прилегающая территория

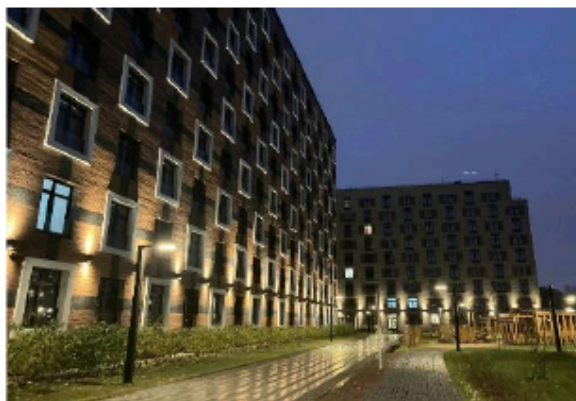


Фото 276. Прилегающая территория



Фото 277. Прилегающая территория



Фото 278. Прилегающая территория





Фото 279. Квартира №149



Фото 280. Квартира №149



Фото 281. Квартира №149



Фото 282. Квартира №149

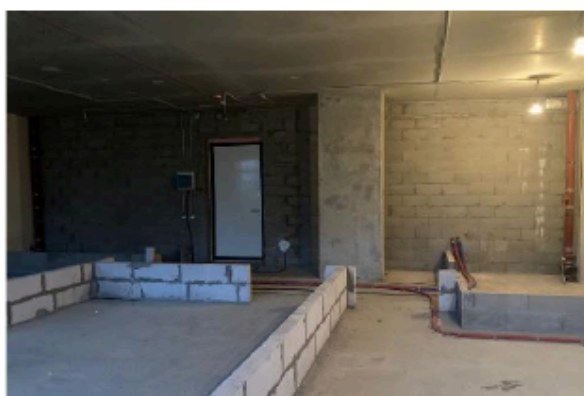


Фото 283. Квартира №149

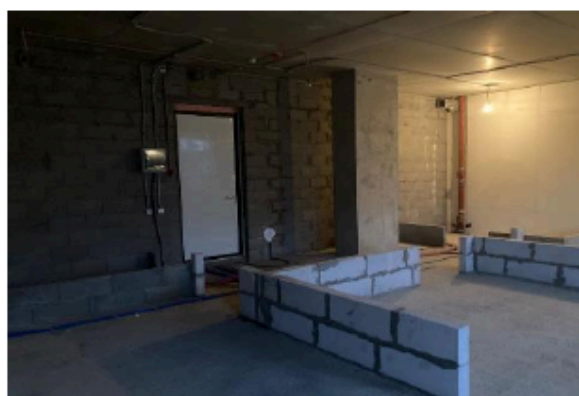


Фото 284. Квартира №149

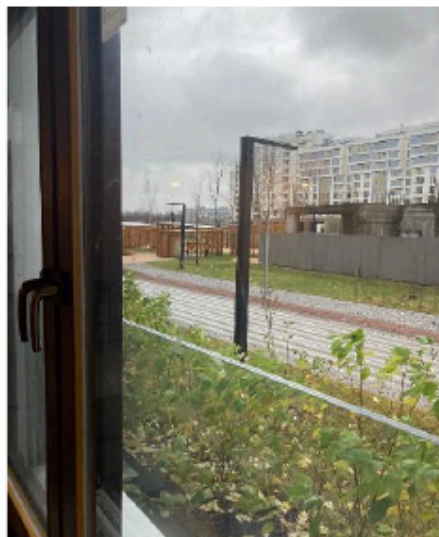


Фото 285. Квартира №149



Фото 286. Квартира №149



Фото 287. Квартира №160



Фото 288. Квартира №160



Фото 289. Квартира №149



Фото 290. Квартира №149





Фото 291. Квартира №198



Фото 292. Квартира №198



Фото 293. Квартира №198



Фото 294. Квартира №198



Фото 295. Квартира №198

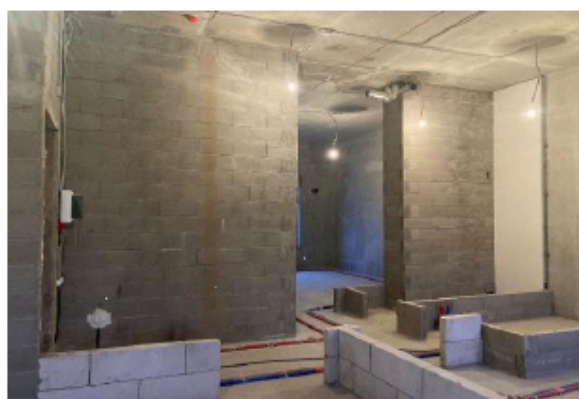


Фото 296. Квартира №198





Фото 297. Квартира №198



Фото 298. Квартира №198



Фото 299. Квартира №198



Фото 300. Квартира №198



Фото 301. Квартира №221



Фото 302. Квартира №221



Фото 303. Квартира №221

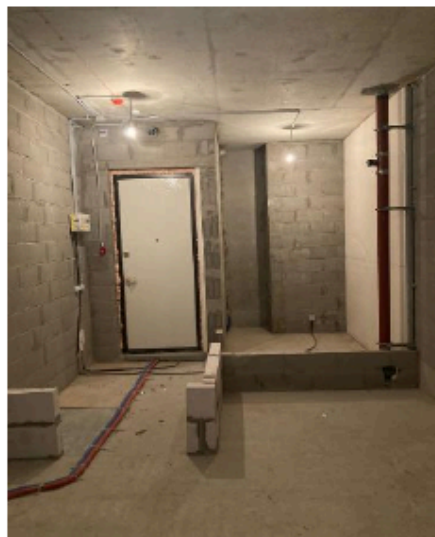


Фото 304. Квартира №221



Фото 305. Квартира №221

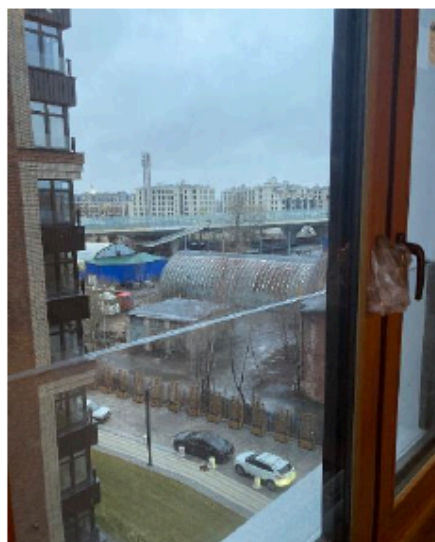


Фото 306. Квартира №221



Фото 307. Квартира №222



Фото 308. Квартира №222





Фото 309. Квартира №222

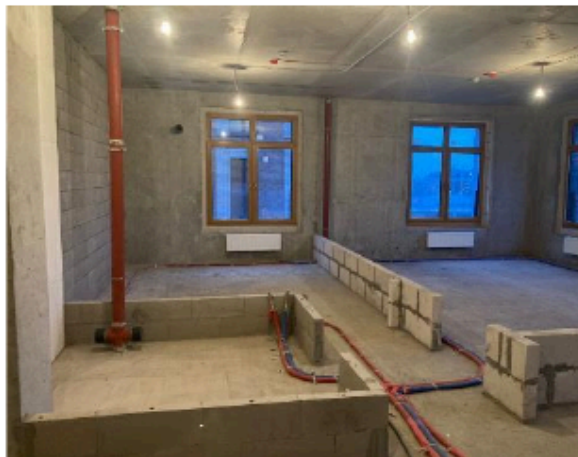


Фото 310. Квартира №222

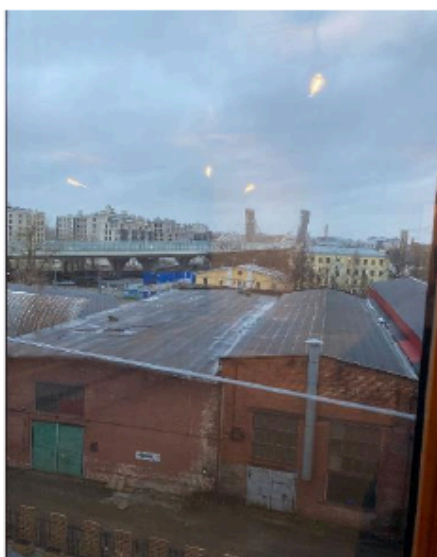


Фото 311. Квартира №222



Фото 312. Квартира №222



Фото 313. Квартира №222



Фото 314. Квартира №222





Фото 315. Квартира №222

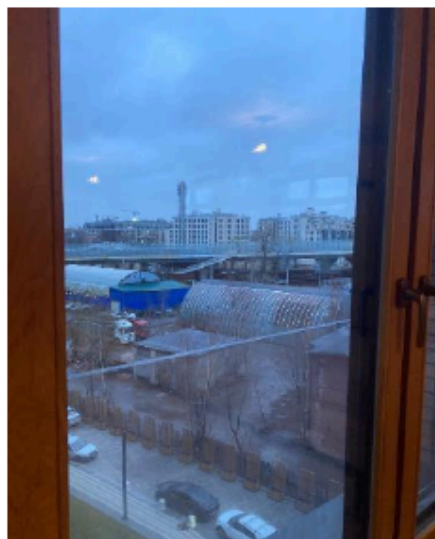


Фото 316. Квартира №22

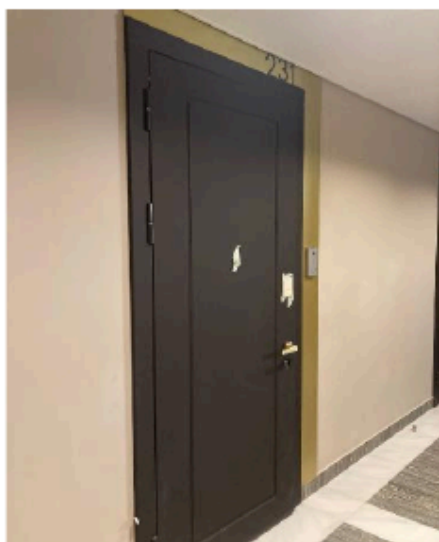


Фото 317. Квартира №231



Фото 318. Квартира №231



Фото 319. Квартира №231



Фото 320. Квартира №231



Фото 321. Квартира №231



Фото 322. Квартира №231

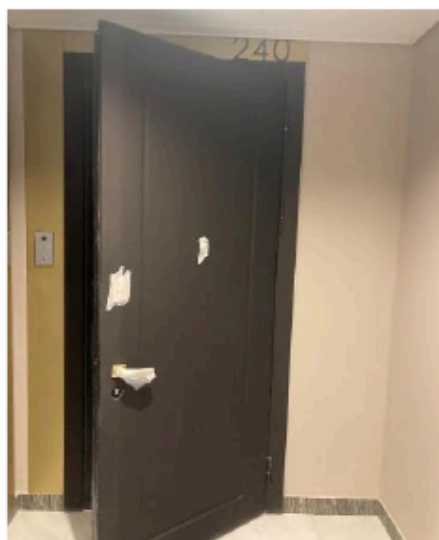


Фото 323. Квартира №240



Фото 324. Квартира №240



Фото 325. Квартира №240

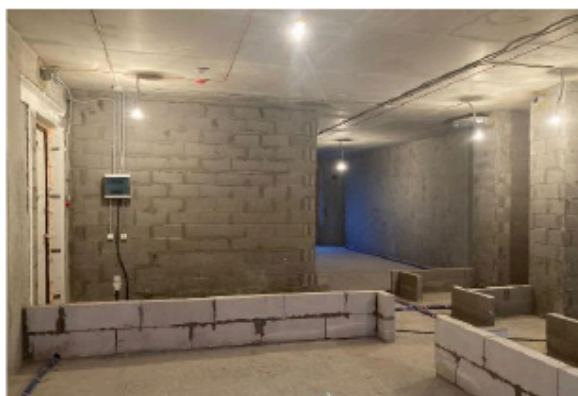


Фото 326. Квартира №240





Фото 327. Квартира №240



Фото 328. Квартира №240



Фото 329. Квартира №275



Фото 330. Квартира №275

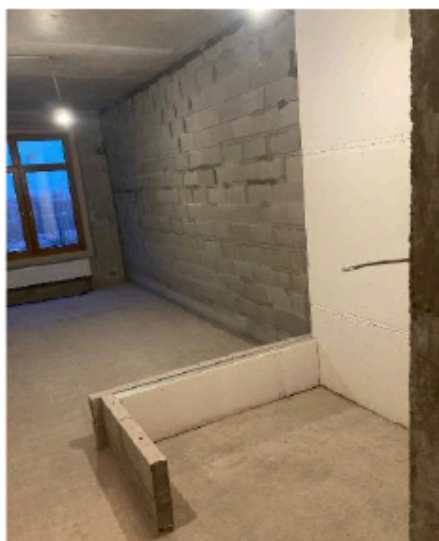


Фото 331. Квартира №275

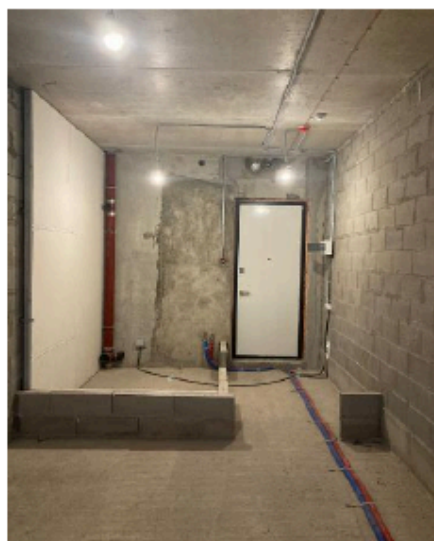


Фото 332. Квартира №275





Фото 333. Квартира №275



Фото 334. Квартира №275

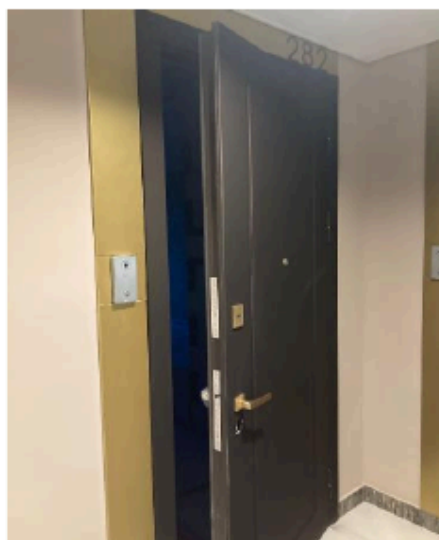


Фото 335. Квартира №282



Фото 336. Квартира №282



Фото 337. Квартира №282

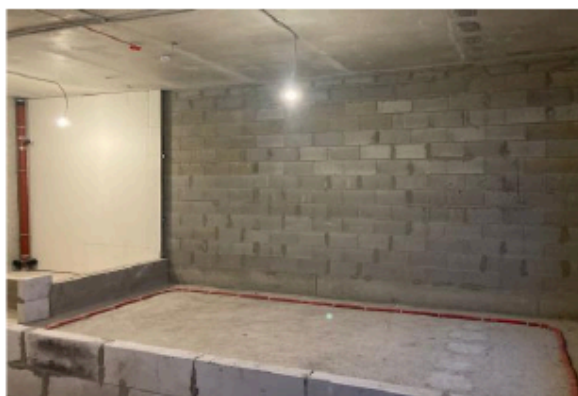


Фото 338. Квартира №282

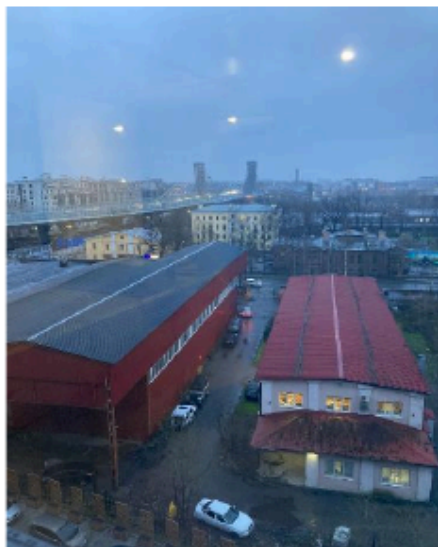


Фото 339. Квартира №282



Фото 340. Квартира №282



Фото 341. Квартира №283



Фото 342. Квартира №283



Фото 343. Квартира №283

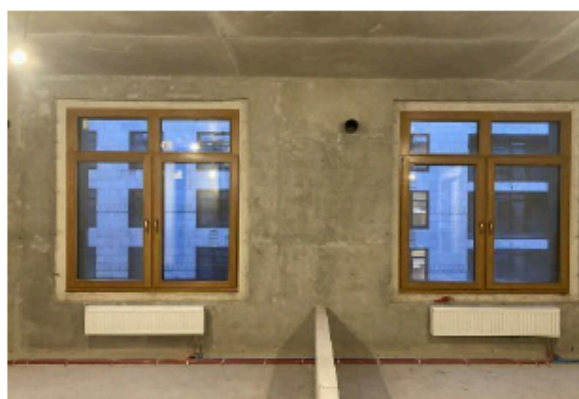


Фото 344. Квартира №283





Фото 345. Квартира №283



Фото 345. Квартира №283



Фото 347. Квартира №283



Фото 348. Квартира №283



Фото 349. Квартира №284



Фото 350. Квартира №284



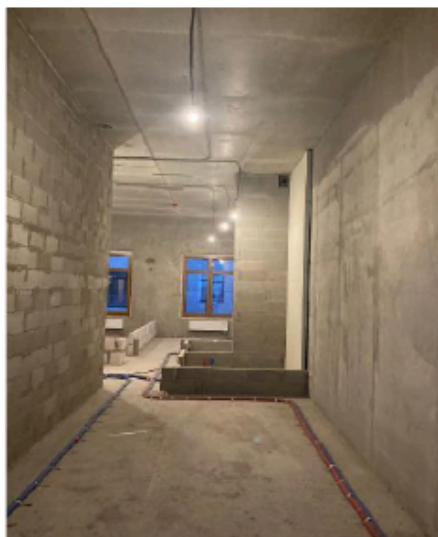


Фото 351. Квартира №284



Фото 352. Квартира №284



Фото 353. Квартира №284



Фото 354. Квартира №284



Фото 355. Квартира №284

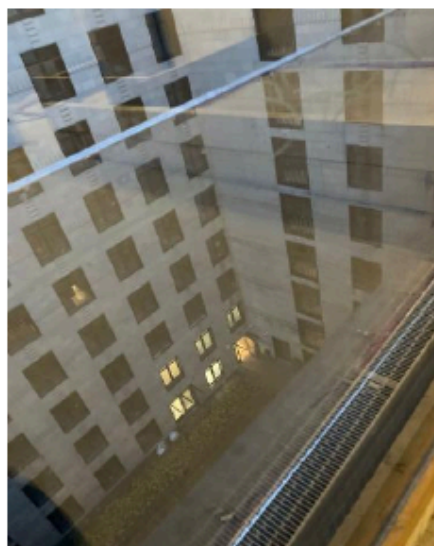


Фото 356. Квартира №284



Фото 357. Квартира №285



Фото 358. Квартира №285



Фото 359. Квартира №285

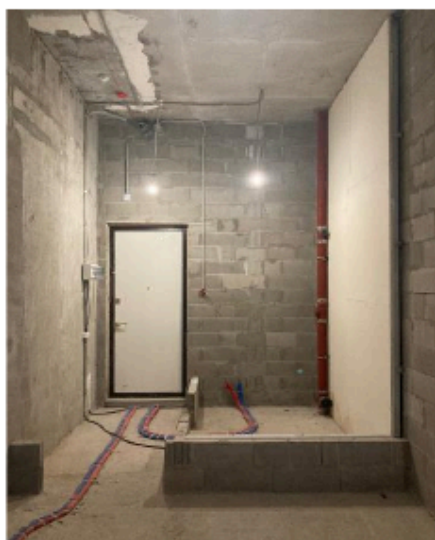


Фото 360. Квартира №285



Фото 361. Квартира №285

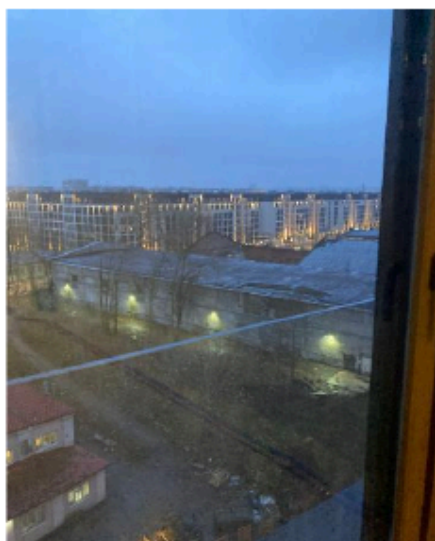


Фото 362. Квартира №285



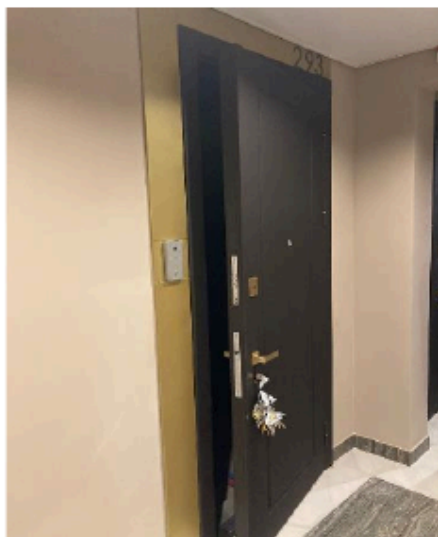


Фото 363. Квартира №293

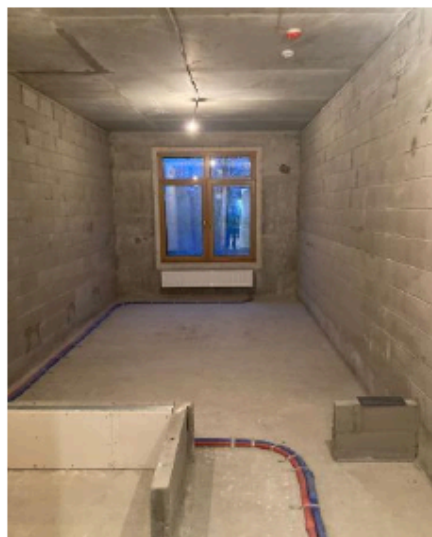


Фото 364. Квартира №293



Фото 365. Квартира №293



Фото 366. Квартира №293



Фото 367. Квартира №300



Фото 368. Квартира №300





Фото 369. Квартира №300

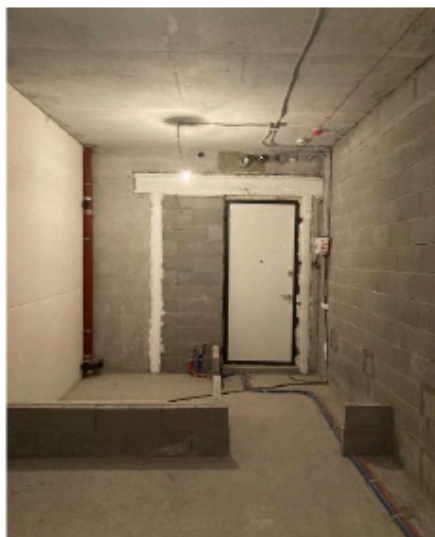


Фото 370. Квартира №300



Фото 371. Квартира №300

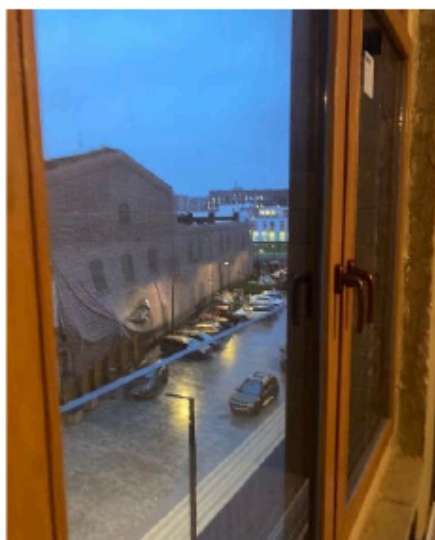


Фото 372. Квартира №300



Фото 373. Квартира №311



Фото 374. Квартира №311

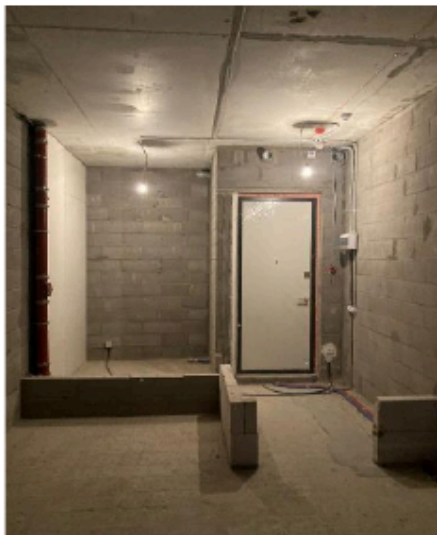


Фото 375. Квартира №311

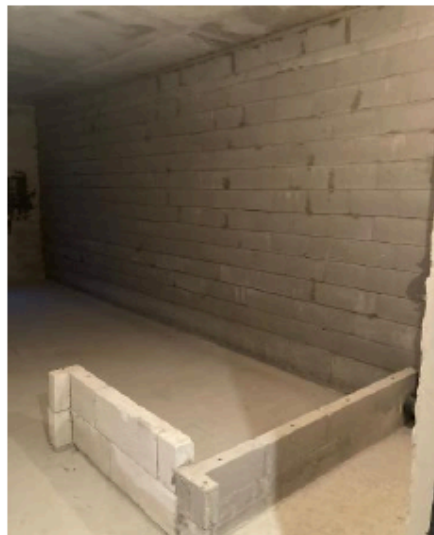


Фото 376. Квартира №311



Фото 377. Квартира №311

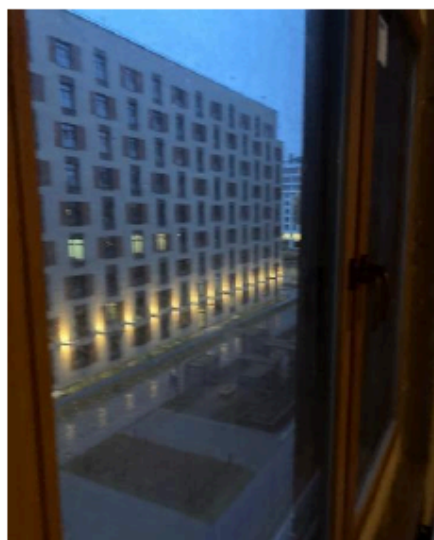


Фото 388. Квартира №311



Фото 389. Квартира №316



Фото 390. Квартира №316



Фото 391. Квартира №316



Фото 392. Квартира №316



Фото 393. Квартира №316



Фото 394. Квартира №316



Фото 395. Квартира №335



Фото 396. Квартира №335





Фото 397. Квартира №335

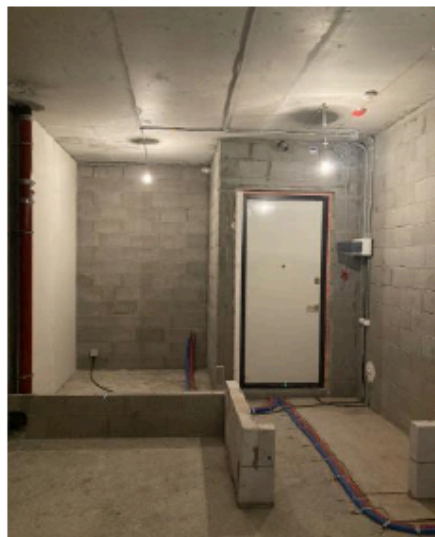


Фото 398. Квартира №335



Фото 399. Квартира №335



Фото 400. Квартира №335



Фото 401. Квартира №336



Фото 402. Квартира №336



Фото 403. Квартира №336



Фото 404. Квартира №336



Фото 405. Квартира №336



Фото 406. Квартира №336

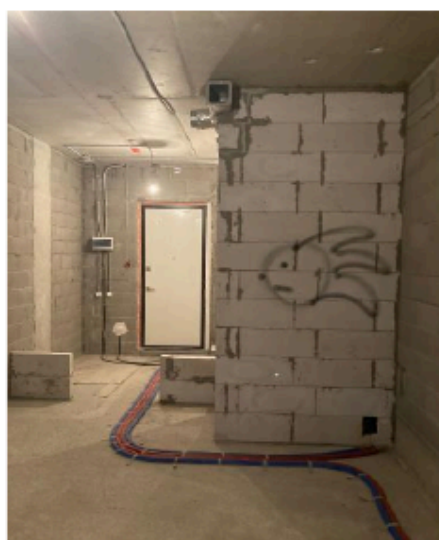


Фото 407. Квартира №336



Фото 408. Квартира №336





Фото 409. Квартира №338



Фото 410. Квартира №338



Фото 411. Квартира №338



Фото 412. Квартира №338

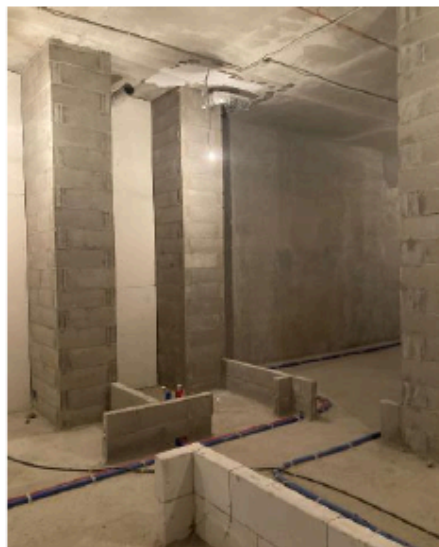


Фото 413. Квартира №338

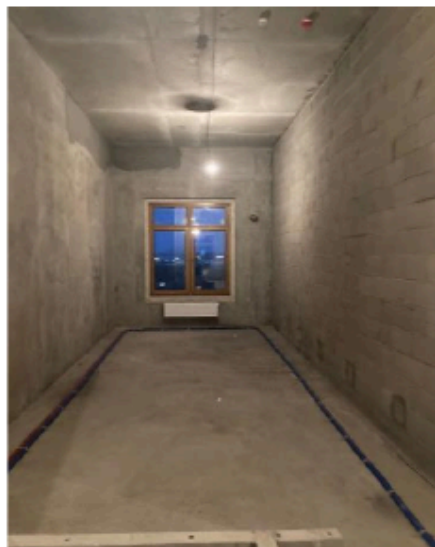


Фото 414. Квартира №338





**Фото 415. Квартира №338**



**Фото 416. Квартира №338**

*Источник: результаты визуального осмотра*