

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-0791/18-16 ОТ 01.09.2022 Г.

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

Заказчик:

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

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

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

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

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения об оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	7
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
3.1. Общие сведения об объекте оценки.....	11
3.2. Местоположение объекта оценки.....	13
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
3.4. Классификация недвижимого имущества	24
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	25
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки.....	26
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества	27
РАЗДЕЛ 4. КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ.....	28
4.1. Внешняя конкурентная среда.....	28
4.2. Внутренняя конкурентная среда.....	28
4.3. Преимущества и недостатки анализируемого ЖК "Нева Хаус"	31
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	32
РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	35
6.2. Анализ рынка инвестиций г. Санкт-Петербурга по итогам II полугодия 2022 г.	38
6.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки	40
6.4. Анализ рынка элитной жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга по итогам 2 кв. 2022 г.	42
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
7.1. Основные положения и терминология	50
7.2. Классификация основных средств	52
7.3. Методология определения срока полезной службы имущества.....	55
7.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	55
7.5. Этапы проведения оценки.....	58
7.6. Характеристика подходов к оценке	58
7.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	64
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	66
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	66
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	67
8.3. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки.....	79

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	82
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	82
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объектов оценки	82
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	83
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	84
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</p>	<p>Жилые помещения (квартиры) в количестве 10 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1.</p> <p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, приведен в Приложении №1 к Заданию №16 на оценку от 16.08.2022 г., а также в таблице ниже (Таблица 1.1)</p> <p>Единицей учета в рамках настоящего Задания на оценку признается отдельный актив – квартира. В соответствии с п. 13 IFRS единицей учета для объекта оценки принимается отдельный актив.</p> <p>Каждый отдельный объект недвижимости, входящий в состав Объекта оценки, оценивается обособленно без учета влияния факторов, определяемых продажами всего пула жилых помещений</p>
<p>Основание для оказания услуг Исполнителем</p>	<p>Задание на оценку №16 от 16.08.2022 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г. между ТКБ Инвестмент Партнерс (АО) Д.У. ЗПИФН "Нева Хаус" и АО "НЭО Центр"</p>
<p>Дата составления Отчета</p>	<p>01.09.2022 г.</p>
<p>Порядковый номер Отчета</p>	<p>ОКНИП-ТС-0791/18-16</p>
<p>Результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)</p>	<p>Не применялся</p>
<p>Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)</p>	<p>368 299 000 (Триста шестьдесят восемь миллионов двести девяносто девять тысяч) руб.</p>
<p>Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)</p>	<p>Не применялся</p>
<p>Итоговая справедливая стоимость объекта оценки¹ (жилые помещения НДС не облагаются)</p>	<p>368 299 000 (Триста шестьдесят восемь миллионов двести девяносто девять тысяч) руб.</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</p>	<p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой в целях принятия управленческих решений. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки</p>

Таблица 1.1. Итоговая справедливая стоимость объекта оценки

№ п/п	Кадастровый номер	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Количество комнат, шт.	Общая площадь, кв. м	Выписка ЕГРН	Номер договора долевого участия	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	78:07:0003189:644	140	3	4	184,20	б/н от 04.05.2022 г.	23973/1217-ПБ1-ТКБ	45 166 000
2	78:07:0003189:819	70	5	4	154,20	б/н от 04.05.2022 г.	23991/1217-ПБ1-ТКБ	38 665 000
3	78:07:0003189:606	106	7	4	136,90	б/н от 04.05.2022 г.	24000/1217-ПБ1-ТКБ	41 820 000
4	78:07:0003189:632	129	8	3	140,20	б/н от 04.05.2022 г.	24003/1217-ПБ1-ТКБ	44 502 000

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

№ п/п	Кадастровый номер	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Количество комнат, шт.	Общая площадь, кв. м	Выписка ЕГРН	Номер договора долевого участия	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
5	78:07:0003189:777	32	8	3	108,60	б/н от 04.05.2022 г.	24004/1217-ПБ1-ТКБ	37 160 000
6	78:07:0003189:633	130	9	3	110,20	б/н от 04.05.2022 г.	24005/1217-ПБ1-ТКБ	37 458 000
7	78:07:0003189:680	173	2	3	121,60	б/н от 04.05.2022 г.	24105/1217-ПБ2-ТКБ	29 756 000
8	78:07:0003189:682	175	2	2	86,20	б/н от 04.05.2022 г.	24107/1217-ПБ2-ТКБ	21 982 000
9	78:07:0003189:688	180	3	3	121,10	б/н от 04.05.2022 г.	24109/1217-ПБ2-ТКБ	34 065 000
10	78:07:0003189:721	209	8	3	116,20	б/н от 04.05.2022 г.	24115/1217-ПБ2-ТКБ	37 725 000
Итого								368 299 000

Источник: расчеты Исполнителя

1.2. Задание на оценку

<p>Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию)</p>	<p>Жилые помещения (квартиры) в количестве 10 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1.</p> <p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, приведен в Приложении №1 к Заданию №16 на оценку от 16.08.2022 г., а также в таблице выше (Таблица 1.1)</p> <p>Единицей учета в рамках настоящего Задания на оценку признается отдельный актив – квартира. В соответствии с п. 13 IFRS единицей учета для объекта оценки принимается отдельный актив.</p> <p>Каждый отдельный объект недвижимости, входящий в состав Объекта оценки, оценивается обособленно без учета влияния факторов, определяемых продажами всего пула жилых помещений</p>
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Приведены в таблице Приложения №1 к Заданию на оценку №16 от 16.08.2022 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г., а также в таблице ниже (Таблица 3.1)</p>
<p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</p>	<p>Права собственности принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус" на основании Договоров участия в долевом строительстве по объектам, указанным в Приложении №1 к Заданию на оценку №16 от 16.08.2022 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 выше (Таблица 1.1)</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение справедливой (рыночной) стоимости в соответствии со ст. 37 Федерального закона "Об инвестиционных фондах" от 29 ноября 2001 г. №156-ФЗ и Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев"</p>
<p>Ограничения (обременения) указанных прав</p>	<p>Доверительное управление</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки</p>	<p>Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей учета имущества закрытого паевого инвестиционного фонда, составления отчетности и принятия управленческих решений</p>
<p>Вид стоимости</p>	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".</p>

	Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки
Дата оценки	01.09.2022 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Управляющей компании в рамках оказания услуг по Договору, рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. 3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение. 4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Управляющей компанией или официального вызова суда. 5. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Управляющей компании и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 6. Ни Управляющая компания, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. 8. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. 9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. 10. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с данными, указанными в Отчете. 11. 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". 12. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. 13. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки. 14. Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке. 	
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Дополнительные требования к заданию на оценку	Отсутствуют
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость	Определять не требуется
Срок проведения оценки	Не позднее 01.09.2022 г. при условии: а) предоставление Заказчиком информации и/или документов, необходимых для оказания Услуг, указанной в п. 1.5 настоящего Задания №16 на оценку в срок до

22.08.2022 г.; б) выплата денежных средств в размере, указанном в п. 1.4.1 настоящего Задания №16 на оценку в срок до 22.08.2022 г.; в) осмотра Объекта оценки в срок до 22.08.2022 г. (при необходимости).

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г.), ИНН 7706793139, КПП 770601001
Почтовый адрес Исполнителя	119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения об обязательном и добровольном страховании ответственности Исполнителя	<p>Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/500508/21 от 29.11.2021 г.</p> <p>Срок действия полиса: с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.</p> <p>Страховая сумма по страховым случаям 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб.</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН 180401952057)
Контактная информация оценщика	+7 (495) 739-39-77, info@neoconsult.ru, t.solomennikova@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), местонахождение: 109028, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности оценщика АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000009/21-01 от 13.12.2021 г.</p> <p>Срок действия: с 05.06.2021 г. по 31.12.2024 г.</p> <p>Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.</p>
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	<p>Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. №235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса";</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I №186083, рег. №347 от 25.10.2007 г.;</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.;</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации; Негосударственное образовательное учреждение Дополнительного профессионального образования "Институт профессионального образования" по</p>

	дополнительной профессиональной программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024799-1 от 15.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости". Срок действия: до 15.07.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" ² №2/08 от 09.01.2008 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков ³ Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 14 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., привлекалась на подрядные работы по осмотру объекта оценки
Заказчик	ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" (ОГРН 1027809213596, дата присвоения ОГРН: 18.11.2002 г., ИНН 7825489723, КПП 784001001)
Место нахождения Заказчика	Место нахождения: Российская Федерация, 191119, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 69–71, лит. А

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

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

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



Т.А. Соломенникова

А. Ф. Матвеева

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

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

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. 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. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр оцениваемых объектов, входящих в состав объекта оценки, произведен 26.08.2022 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 01.09.2022 г. и верна при условии соответствия состояния оцениваемых объектов на дату оценки состоянию на дату осмотра.
9. Проведенный Исполнителем осмотр объекта оценки не представляет собой экспертизу его технического состояния, в связи с чем Исполнитель исходил из того, что объект оценки находится в хорошем состоянии.
10. Исполнитель провел анализ рынка в регионе расположения объекта недвижимого имущества, а также интервьюирование представителей риэлтерских и консалтинговых агентств. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес, наличие коммуникаций) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах и в периодической печати. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов

на предмет уточнения характеристик подобранных объектов-аналогов. При определении стоимости объекта оценки Исполнитель использовал уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

11. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
12. По состоянию на дату оценки оцениваемые жилые помещения имеют обременение в виде доверительного управления. Определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения.
13. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.
14. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.
15. В соответствии с п. 3, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. При определении рыночной стоимости оцениваемых квартир НДС не учитывается.
16. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости выбранного базового помещения, по одному объекту аналогу превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемого объекта ограничен в силу общей площади, удаленности от метро, этажа расположения, видовых характеристик. Ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №1, №2, №3 и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.
17. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Задаaniem на оценку №16 от 16.08.2022 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 10 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1.

Примечание. Оцениваемые квартиры расположены в двух домах, которые имеют единый адрес.

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

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых квартирах

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	№ квартиры (по ПИБ)	Подъезд/Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики
1	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:644	140	1	4	184,20	3	Вид на город
2	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:819	70	4	4	154,20	5	Вид на соседний корпус
3	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:606	106	3	4	136,90	7	Вид на город
4	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:632	129	2	3	140,20	8	Вид на город
5	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:777	32	6	3	108,60	8	Вид на реку, вид на город
6	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:633	130	2	3	110,20	9	Вид на город
7	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:680	173	1	3	121,60	2	Вид на город
8	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:682	175	1	2	86,20	2	Вид на город
9	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:688	180	1	3	121,10	3	Вид на реку
10	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:721	209	1	3	116,20	8	Вид на город
Итого						1 279,40		

Источник: данные Заказчика

3.2. Местоположение объекта оценки

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

Далее приведены характеристики города, в котором расположены оцениваемые объекты.

Краткая характеристика г. Санкт-Петербург⁴

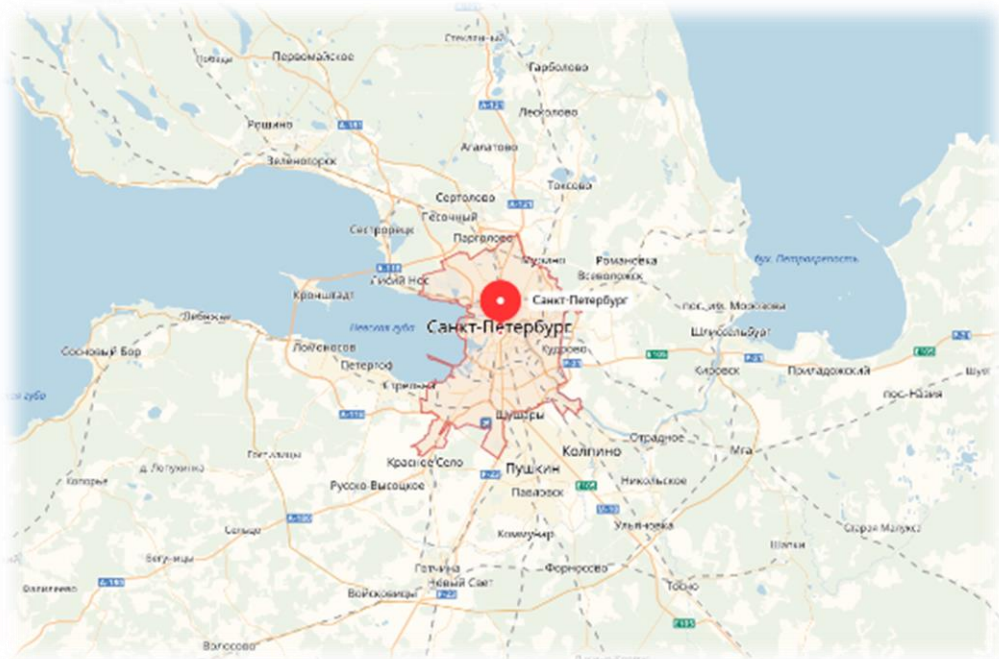
Санкт-Петербург – второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа и Ленинградской области.

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

Население: 5 377 503 (2022 г.) чел. Санкт-Петербург — самый северный в мире город с населением более одного миллиона человек. Среди городов, полностью расположенных в Европе, он является третьим по населению, а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей.

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

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



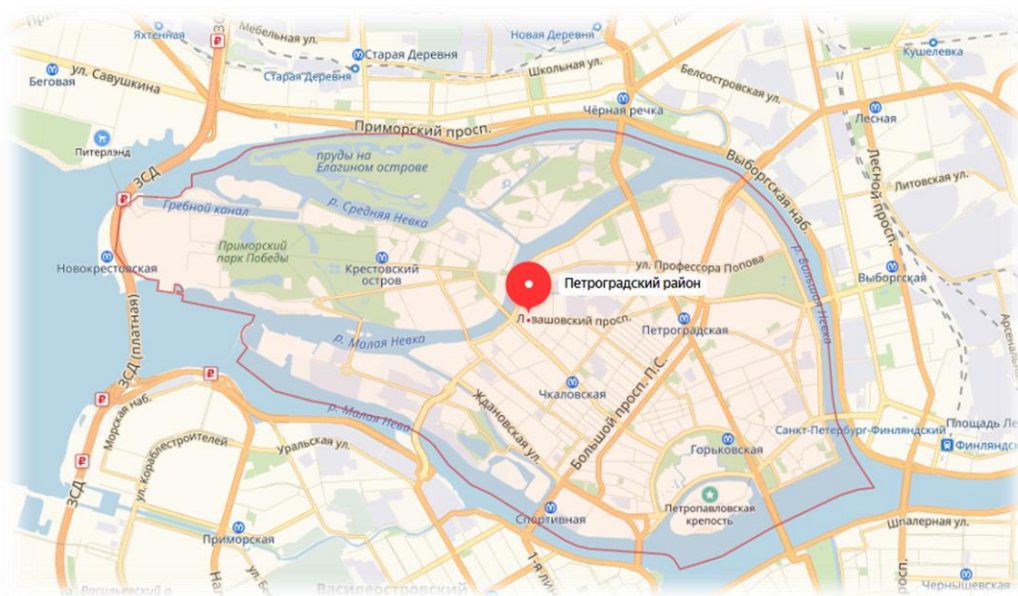
Источник: <https://maps.yandex.ru>

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

Краткая характеристика Петроградского района⁵

Петроградский район — административно-территориальная единица Санкт-Петербурга. Расположен на островах в северной и северо-западной части дельты реки Невы. Граничит с Приморским, Выборгским, Василеостровским и Центральным районами. Население района на 1 января 2022 г. составляет 124 134 чел. Карта Петроградского района представлена ниже.

Рисунок 3.2. Местоположение Петроградского района



Источник: <https://maps.yandex.ru>

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

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

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

⁵ https://ru.wikipedia.org/wiki/Петроградский_район, https://www.spb-guide.ru/page_478.htm

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

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

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

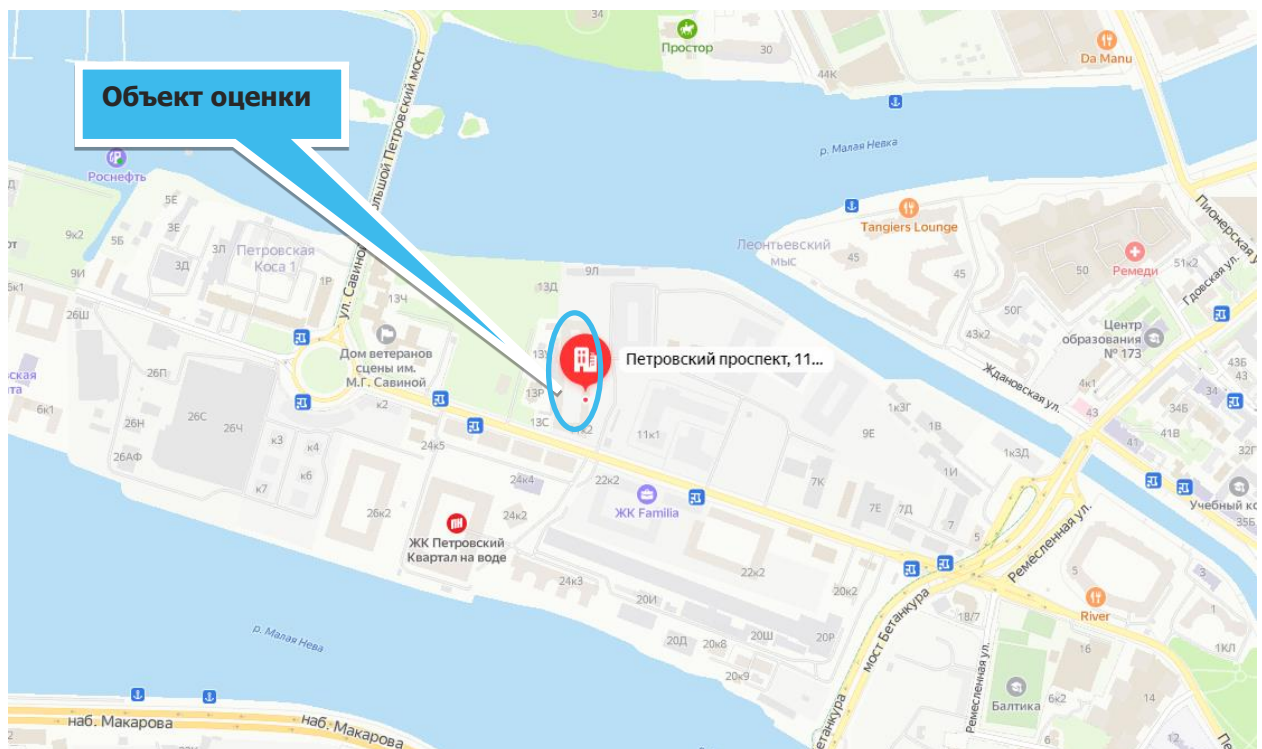
Характеристики местоположения объекта оценки приведена в таблице ниже (Таблица 3.2). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже (Рисунок 3.3, Рисунок 3.4).

Таблица 3.2. Характеристики местоположения объекта оценки

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

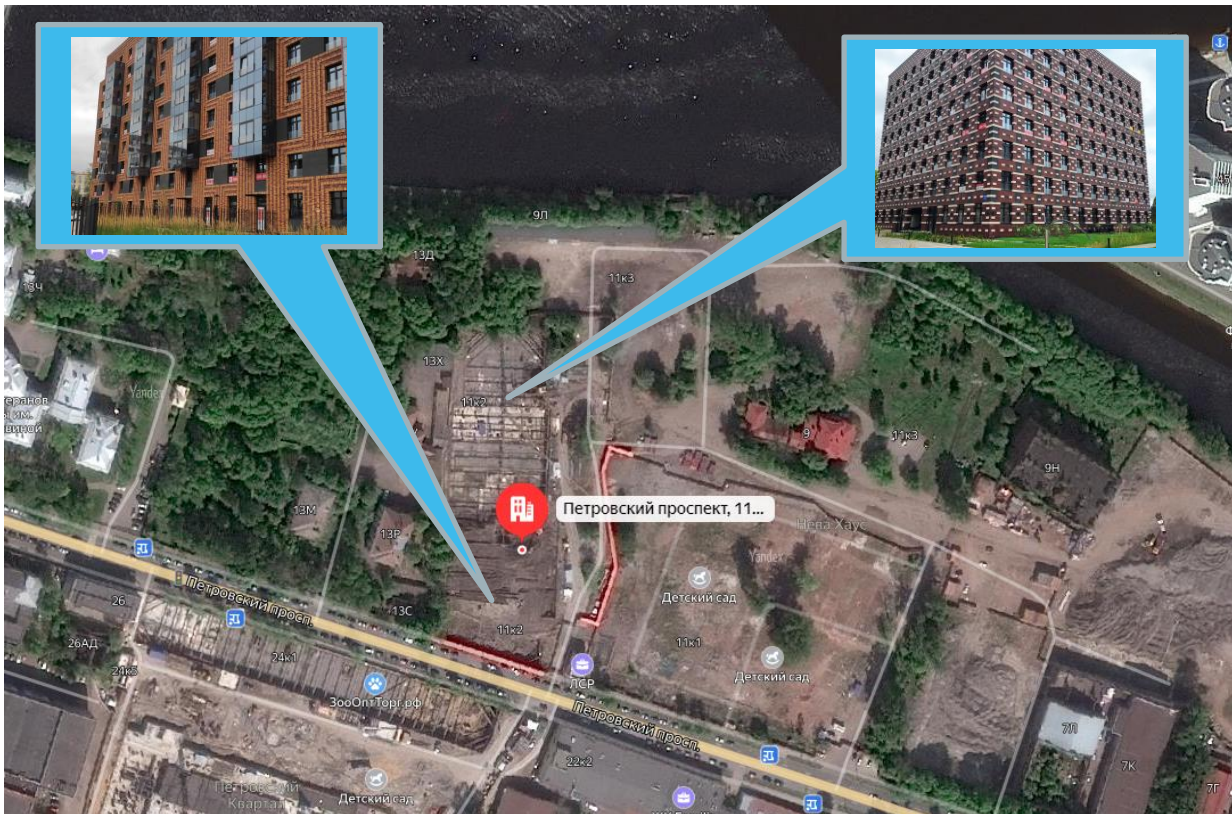
Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



Источник: <https://maps.yandex.ru>

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



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

Локальное местоположение

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

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

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

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

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

Выводы из анализа характеристик объекта оценки

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

Основные преимущества местоположения объекта оценки:

- хорошая транспортная доступность: шаговая доступность к остановкам общественного транспорта, ближайшие станции метро "Крестовский остров", "Чкаловская" и "Спортивная" (около 20 мин. пешком);
- расположение на первой береговой линии, откуда открывается вид на Финский залив, городские парки, акваторию Невы;

- благоустройство территории: проектом предусмотрено сооружение набережной общей протяженностью в 500 метров и ландшафтного парка, созданному по авторскому дизайн-проекту в европейском стиле, общей площадью около 6 гектаров;
- большое количество видовых квартир с увеличенными оконными проемами и высотой потолка, а также квартир с открытыми террасами, эркерными окнами и лоджиями. Планировки комплекса предусматривают прачечные, кабинеты, каминные, большие спальни, столовые, вместительные кладовые и другие опции;
- в комплексе предусмотрена приватная закрытая от посторонних дворовая территория, а входы оборудованы надежными контрольно-пропускными пунктами, по всему периметру установлены видеокamеры 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 оценки⁶

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копии поэтажных планов БТИ и экспликаций к поэтажным планам БТИ;
- копию разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78–13-27-2021 от 10.11.2021 г.;
- копии выписок из ЕГРН от 04.05.2022 г.

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

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

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

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

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

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

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

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.

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

Сведения о физических свойствах недвижимого имущества, износе, устареваниях

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

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

Жилой дом, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1, введен в эксплуатацию на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78-13-27-2021 от 10 ноября 2021 года.

Фасады домов, в которых расположены оцениваемые квартиры, а также внутреннее состояние самих квартир представлены в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.3). Сведения о физических свойствах и технических характеристиках квартир и домов, в которых они расположены, приведены в таблицах выше и ниже (Таблица 3.1, Таблица 3.4).

Допущение. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр оцениваемых объектов, входящих в состав объекта оценки, произведен 26.08.2022 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 01.09.2022 г. и верна при условии соответствия состояния оцениваемых объектов на дату оценки состоянию на дату осмотра.

Таблица 3.3. Текущее состояние недвижимого имущества



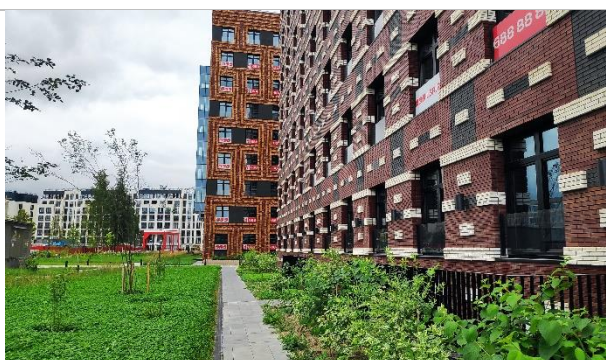
Фотография 3.1. Жилой дом по адресу г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, корп. 2



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



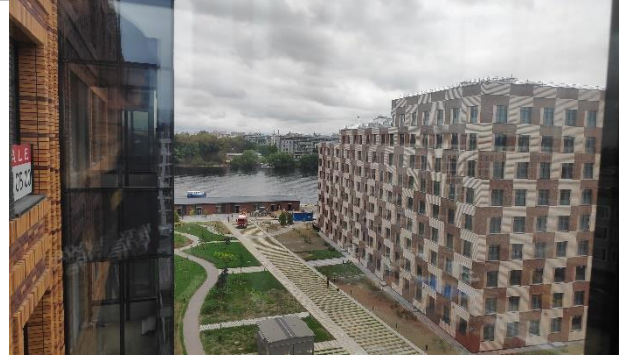
Фотография 3.3. Внутренний двор



Фотография 3.4. Придомовая территория



Фотография 3.5. Квартира №32, кадастровый номер 78:07:0003189:777



Фотография 3.6. Квартира №32, кадастровый номер 78:07:0003189:777, видовые характеристики



Фотография 3.7. Квартира №70, кадастровый номер 78:07:0003189:819



Фотография 3.8. Квартира №70, кадастровый номер 78:07:0003189:819, видовые характеристики



Фотография 3.9. Квартира №106, кадастровый номер 78:07:0003189:606



Фотография 3.10. Квартира №106, кадастровый номер 78:07:0003189:606, видовые характеристики



Фотография 3.11. Квартира №129, кадастровый номер 78:07:0003189:632



Фотография 3.12. Квартира №129, кадастровый номер 78:07:0003189:632, видовые характеристики



Фотография 3.13. Квартира №130, кадастровый номер 78:07:0003189:633



Фотография 3.14. Квартира №130, кадастровый номер 78:07:0003189:633, видовые характеристики



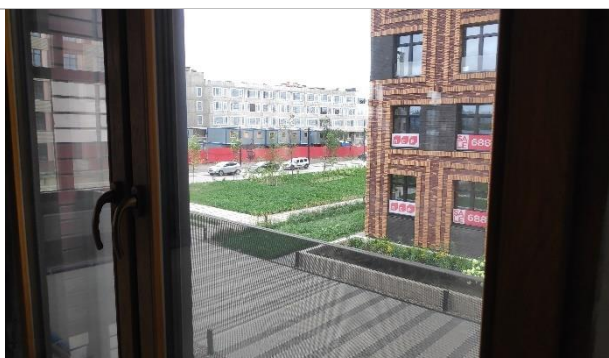
Фотография 3.15. Квартира №140, кадастровый номер 78:07:0003189:644



Фотография 3.16. Квартира №140, кадастровый номер 78:07:0003189:644, видовые характеристики



Фотография 3.17. Квартира №173, кадастровый номер 78:07:0003189:680



Фотография 3.18. Квартира №173, кадастровый номер 78:07:0003189:680, видовые характеристики



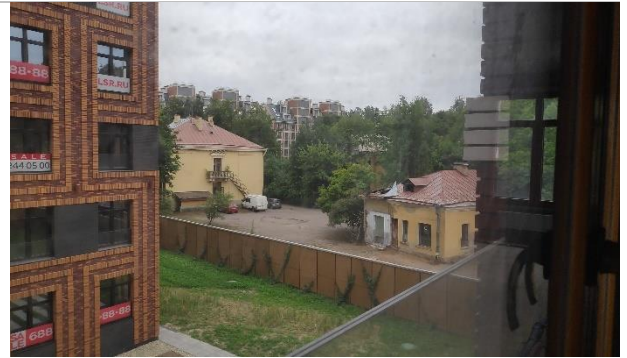
Фотография 3.19. Квартира №175, кадастровый номер 78:07:0003189:682



Фотография 3.20. Квартира №175, кадастровый номер 78:07:0003189:682, видовые характеристики



Фотография 3.21. Квартира №180, кадастровый номер 78:07:0003189:688



Фотография 3.22. Квартира №180, кадастровый номер 78:07:0003189:688, видовые характеристики



Фотография 3.23. Квартира №209, кадастровый номер 78:07:0003189:721



Фотография 3.24. Квартира №209, кадастровый номер 78:07:0003189:721, видовые характеристики

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 3.4. Описание дома, в котором расположены оцениваемые квартиры

Показатель	Характеристика
Местоположение	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1
Год постройки дома	2021
Год ввода дома в эксплуатацию	10.11.2021
Группа капитальности	I
Физический износ дома, %	На основании данных технической документации Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 5%
Срок полезной службы здания, лет	81 ⁷
Остаточный срок службы здания, лет	80
Наличие/ отсутствие признаков аварийности на фасадах здания	На фасаде здания признаки аварийности отсутствуют
Исправность заполнений оконных и дверных проемов	Оконные и дверные проемы заполнены исправно
Тип здания	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой
Наличие подвала	Есть
Материал фундамента	Монолитная железобетонная плита на свайном основании
Материал стен	Многослойные железобетонные с утеплением фасадов минеральной плитой
Материал перекрытий	Монолитный железобетон
Материал кровли	Рулонный битумно-полимерный материал
Этажность дома	10-11
Количество квартир в доме	212

⁷ Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США)". Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

Показатель	Характеристика
Общая площадь, кв. м	44 703,7
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа, противопожарная безопасность)	Домофон, лифт, консьерж, противопожарная безопасность, видеонаблюдение
Благоустройства двора	Двор благоустроен: подъездные пути, тротуары, детская игровая площадка, организована наземная и подземная парковка, огороженная территория
Справка о состоянии перекрытий	Не требуется
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Не требуется
Социальный состав жильцов	Смешанный
Внутреннее инженерное оборудование:	
Электроснабжение	Центральное
Теплоснабжение	Центральное
Система холодного водоснабжения	Центральная
Система горячего водоснабжения	Центральная
Водоотведение	Центральное
Система газоснабжения	Нет
Система вентиляции	Приточно-вытяжная вентиляция
Система пожаротушения	Есть

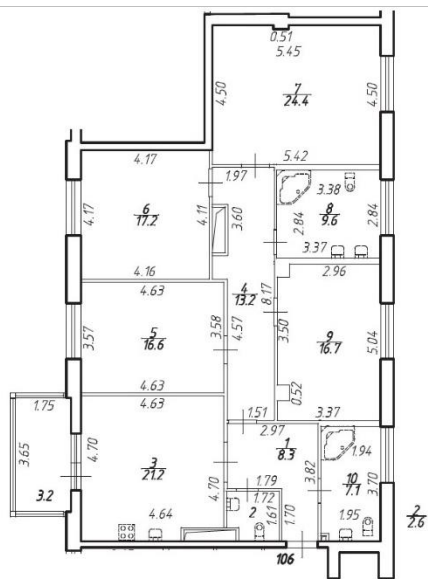
Источник: данные, предоставленные Заказчиком

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

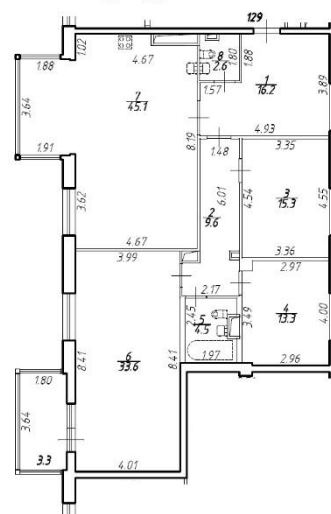
Таблица 3.5. Поэтажные планы квартир

Поэтажный план квартиры №140	Поэтажный план квартиры №70

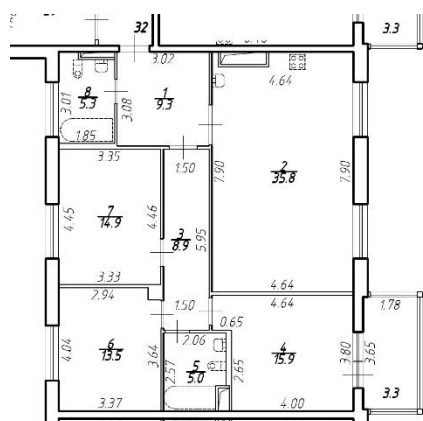
Поэтажный план квартиры №106



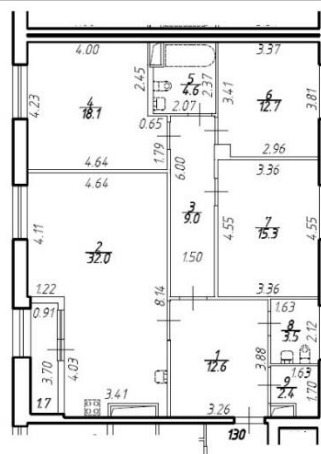
Поэтажный план квартиры №129



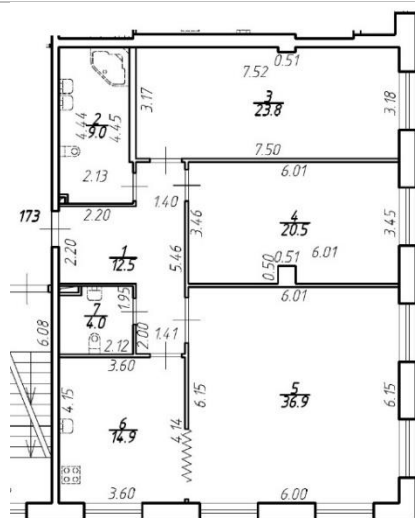
Поэтажный план квартиры №32



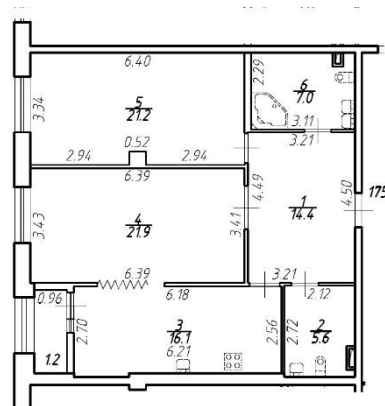
Поэтажный план квартиры №130



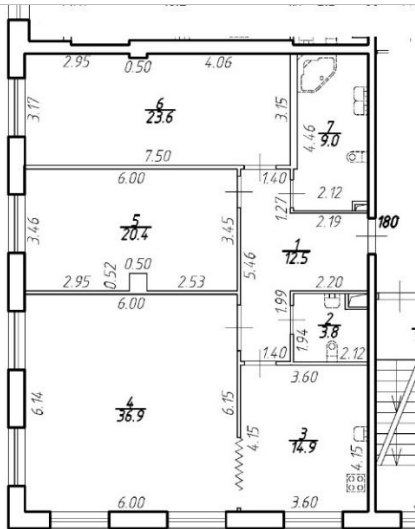
Поэтажный план квартиры №173



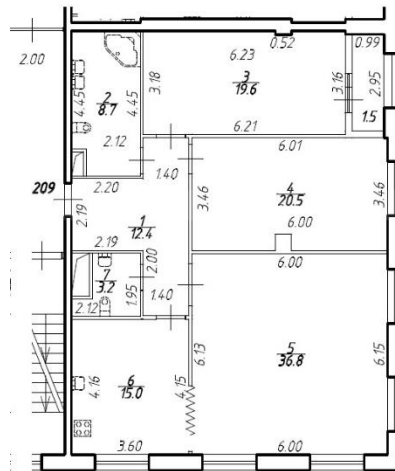
Поэтажный план квартиры №175



Поэтажный план квартиры №180



Поэтажный план квартиры №209



Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Информация об инженерных коммуникациях

Многоквартирные жилые дома обеспечены всеми необходимыми инженерными коммуникациями.

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

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

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

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

Информация о прошлых, ожидаемых доходах и затратах

По состоянию на дату оцениваемые объекты не сдаются в аренду.

3.4. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

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

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

X_в — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

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

Определение срока полезной службы оцениваемых объектов представлено в таблице ниже.

Таблица 3.6. Определение срока полезной службы здания, в котором расположены оцениваемые помещения

Наименование объекта	Значение
Местоположение объекта	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1 Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"
Год постройки/реконструкции	10.11.2021
Хронологический возраст	1
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	59
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	99
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	83
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	82
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	81
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	80

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 3.7. Описание процесса осмотра объекта оценки

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

Источник: данные визуального осмотра

Допущение. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр оцениваемых объектов, входящих в состав объекта оценки, произведен 26.08.2022 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 01.09.2022 г. и верна при условии соответствия состояния оцениваемых объектов на дату оценки состоянию на дату осмотра.

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков⁸ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации⁹ имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

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

На основании данных, представленных на портале Statrielt¹⁰, Исполнителем было установлено, что типичный срок реализации квартир, общей площадью 100 кв. м и более, расположенных в г. Санкт-Петербурге, составляет порядка 3–6 мес. Типичный срок реализации квартир общей площадью до 100 кв. м составляет порядка 2-5 мес.

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

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

⁸ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

⁹ Под сроком реализации подразумевается период до получения оферты, а не до подписания договора купли-продажи.

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2858-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-07-2022-goda>

РАЗДЕЛ 4. КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ

4.1. Внешняя конкурентная среда

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

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

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

4.2. Внутренняя конкурентная среда

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

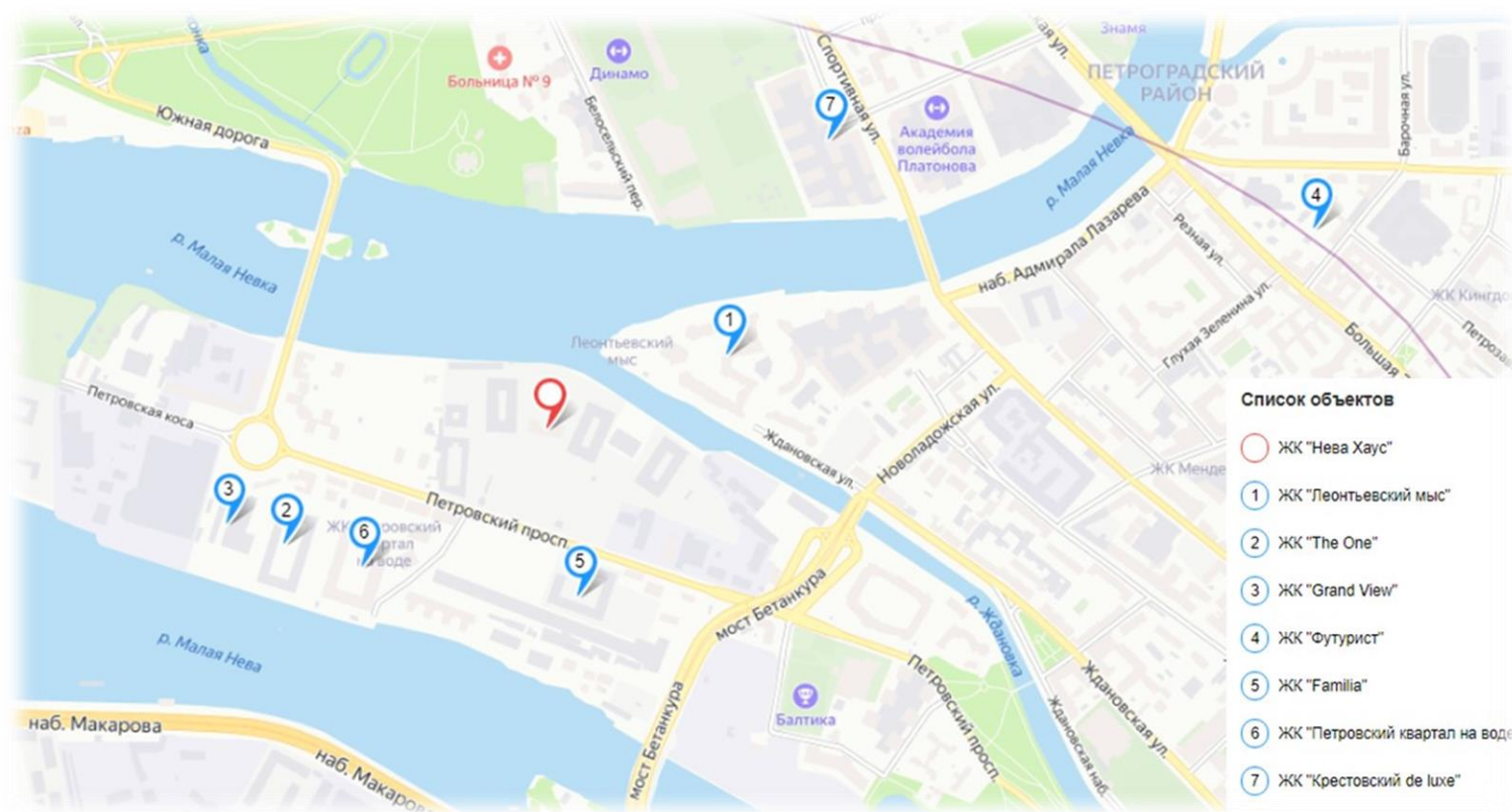
В таблице 4.1 представлены краткое описание, сроки ввода в эксплуатацию и средний уровень цен продажи квартир, которые могут рассматриваться в качестве потенциальных конкурентов.

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

№ п/п	Название ЖК	Район	Девелопер	Класс	Тип жилых помещений	Срок сдачи	Форма продажи	Цена предложения, руб./кв. м	Площадь квартир, кв. м	Источник
1	ЖК "Леонтьевский мыс"	Петроградский район	ООО "Леонтьевский Мыс"	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 450 до 608 тыс.	от 53,8 до 333,2	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-leontevskiy-mys-sankt-peterburg-7277/
2	ЖК "The One"	Петроградский район	Setl City	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	средняя цена - 448 044	от 38,95	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-the-one-sankt-peterburg-59413/
3	ЖК "Grand View"	Петроградский район	Setl Group	Премиум	Квартиры	3 кв. 2023	ДДУ	средняя цена - 432 285	от 39 до 107,9	https://www.domofond.ru/novostroiki/kvartira-na-prodazhu/zhk_grand_view_grand_vyu-1027541021
4	ЖК "Футурист"	Петроградский район	RBI-Элитные жилые комплексы	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 332 до 654 тыс.	от 55	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-futurist-sankt-peterburg-50186/
5	ЖК "Familia"	Петроградский район	ГК "РосСтройИнвест"	Премиум	Квартиры	4 кв. 2021 - 3 кв. 2022	ДДУ	от 329 до 538 тыс.	от 39 до 144,2	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-familia-sankt-peterburg-51244/
6	ЖК "Петровский квартал на воде"	Петроградский район	Setl City	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 328 до 410 тыс.	от 66	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-petrovskiy-kvartal-na-vode-sankt-peterburg-28969/
7	ЖК "Крестовский de luxe"	Петроградский район	ООО "Премиум девелопмент"	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	средняя цена -410 000	от 60,2 до 149,5	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-krestovskiy-de-luxe-sankt-peterburg-6970/ https://realty.yandex.ru/sankt-peterburg/kupit/novostrojka/krestovskij-de-luxe-147468/

Источник информации: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 4.1. Расположение объектов-конкурентов на карте



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Вывод из анализа конкурентной среды ЖК "Нева Хаус"

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

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

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

4.3. Преимущества и недостатки анализируемого ЖК "Нева Хаус"

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

Таблица 4.2. SWOT-анализ ЖК "Нева Хаус"

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Анализ земельных участков как условно свободных

Анализ проводился в соответствии с действующими законодательными актами:

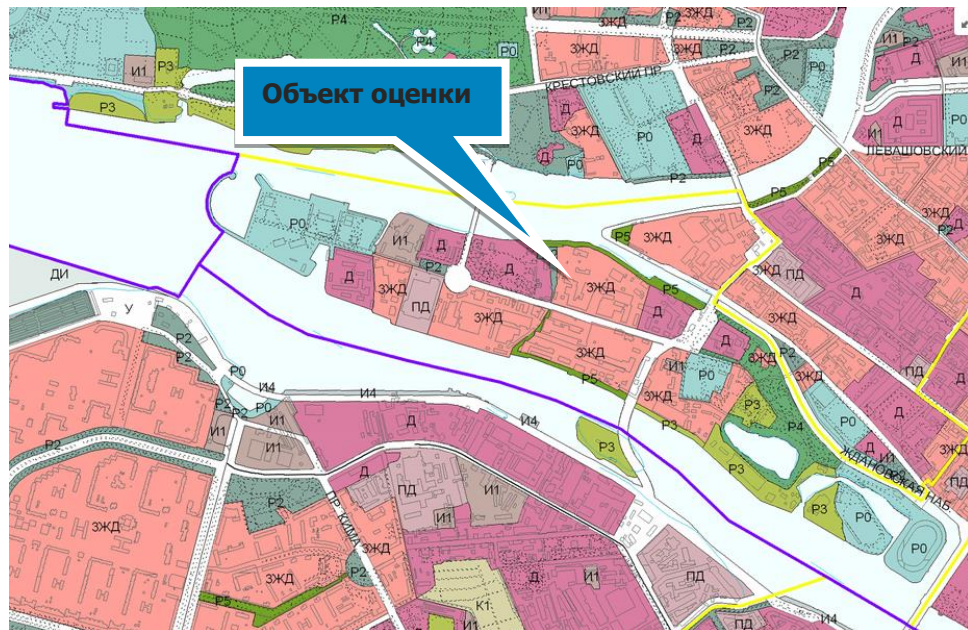
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (в действующей редакции);
- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (в действующей редакции);
- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 г. №190-ФЗ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

Таблица 5.1. Результаты анализа земельных участков как условно свободных

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

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

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

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

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

Анализ земельных участков с существующими улучшениями

По состоянию на дату оценки на земельных участках ведется строительство жилого комплекса. Однако здания, в которых расположены оцениваемые объекты, уже введены в эксплуатацию.

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, а также в ходе визуального осмотра было сделано заключение о хорошем состоянии зданий, в котором расположены оцениваемые объекты. Здания 2021 г. постройки. В данном случае снос расположенных на участке объектов и его обновление является финансово нецелесообразным, поскольку рассматриваемые объекты недвижимости востребованы рынком и отвечают современным требованиям к жилым домам.

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.

На основе анализа помещений, расположенных на территории комплекса, на которой находится объект оценки, технической документации, предоставленной на оцениваемые объекты и визуального осмотра, Исполнитель пришел к выводу, что финансово-оправданным и максимально эффективным является использование оцениваемых объектов в качестве квартир.

РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

- По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 г. В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в III кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 г. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.
- 24.02.2022 г. правительство РФ начало проведение военной спецоперации в Украине, в связи с чем с конца февраля 2022 г. внешние и внутренние условия функционирования российской экономики кардинально изменились. Введенные иностранными государствами санкционные ограничения привели к усилению волатильности валютного курса, снижению цен на финансовые активы, расширению дефицита ликвидности банковского сектора. Возросший спрос населения на ряд продовольственных и непродовольственных товаров в совокупности с ослаблением курса рубля привели к ускорению инфляции. Банком России и Правительством Российской Федерации был введен комплекс мер по стабилизации ситуации на валютном и финансовом рынках. 28 февраля 2022 г. Банком России была повышена ключевая ставка до 20%, временно приостановлены торги в фондовой секции Московской биржи, а также введены ограничения на движение капитала и обязательная продажа 80% валютной выручки экспортерами на внутреннем валютном рынке. 15 марта 2022 г. Правительством Российской Федерации был принят План первоочередных действий по обеспечению российской экономики в условиях внешнего санкционного давления. Были приняты решения по либерализации внутренней хозяйственной деятельности, сняты многие барьеры на пути импорта, в целях поступления денег в экономику были упрощены и ускорены бюджетные процедуры, предоставлены отсрочки по страховым взносам на 2-й и 3-й кварталы 2022 г. широкому кругу отраслей.
- По данным Минэкономразвития России в июне 2022 г. ВВП снизился на 4,9% по отношению к июню 2021 г., за январь — июнь 2022 гг. ВВП снизился на 0,5% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года.
- По данным Федеральной службы госстатистики (Росстат), в июне 2022 г. в России инфляция составила 15,9% по отношению к июню 2021 г. и 11,4% по отношению к декабрю 2021 г. В июне 2022 г. инфляция составила -0,3% по отношению к маю 2022 г. Инфляция продовольственных товаров в июне 2022 г. составила -1,1% по отношению к маю 2022 г. и 12,5% по отношению к декабрю 2021 г. Инфляция непродовольственных товаров в июне 2022 г. составила -0,4% по отношению к маю 2022 г. и 12,9% по отношению к декабрю 2021 г. Инфляция услуг в июне 2022 г. составила 0,9% по отношению к маю 2022 г. и 7,7% по отношению к декабрю 2021 г.
- По данным Минэкономразвития России в июне 2022 г. промышленное производство сократилось на 1,8% по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. За январь — июнь 2022 гг. промышленное производство выросло на 2,0% по сравнению с аналогичным периодом 2021 г.
- В отраслях обрабатывающей промышленности в июне 2022 г. ситуация складывается неравномерно. С одной стороны, выпуск сохранялся выше прошлогодних уровней в ряде отраслей, ориентированных на внутренний спрос (в фармацевтике рост в июне составил 16,5% г/г, производстве строительных материалов — 2,3% г/г). С другой стороны, ускорился спад

- в экспортно ориентированных отраслях (деревообработке, химической отрасли, металлургическом производстве), а также отраслях со значительной долей промежуточного импорта (автомобилестроение, легкая промышленность, производство мебели).
- Отрасли, продемонстрировавшие в июне 2022 г. наибольшее увеличение производства по сравнению с июнем 2021 г.:
 - добыча прочих полезных ископаемых — 20,1%;
 - выпуск лекарственных средств и медицинских материалов — 16,5%;
 - деятельность полиграфическая и копирование носителей информации — 5,3%;
 - прочие транспортные средства и оборудование — 5,2%.
 - Отрасли, продемонстрировавшие в июне 2022 г. наибольшее снижение производства по сравнению с июнем 2021 г.:
 - производство автотранспортных прицепов и полуприцепов — -62,2%;
 - производство табачных изделий — -32,3%;
 - производство готовых металлических изделий — -16,9%;
 - обработка древесины и производство изделий из нее — -14,6%;
 - производство компьютеров, электроники и оптики — -12,0%.
 - По данным Минэкономразвития России, в июне 2022 г. оборот розничной торговли сократился на 9,6% по отношению к аналогичному периоду 2021 г. до 3 437,8 млрд руб., за январь–июнь 2022 гг. оборот розничной торговли снизился на 3,4% по отношению к аналогичному периоду 2021 г. до 20 469,5 млрд руб. В июне 2022 г. оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки и табачные изделия, снизился на 2,1% по отношению к июню 2022 г. до 1 744,0 млрд руб., за январь — июнь 2022 гг. данный показатель вырос на 0,6% по отношению к аналогичному периоду 2021 г. до 10 090,8 млрд руб. В июне 2022 г. оборот розничной торговли непродовольственными товарами снизился на 15,9% по отношению к июню 2022 г. до 1 693,8 млрд руб., за январь — июнь 2022 гг. данный показатель снизился на 6,9% по отношению к аналогичному периоду 2021 г. до 10 378,7 млрд руб.
 - В июне 2022 г. 3,0 млн чел. в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной организации труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в июне 2022 г. не изменился по отношению к маю 2022 г., второй месяц подряд держится на исторических минимумах и составил 3,9% (без исключения сезонного фактора).
 - За январь — июнь 2022 гг. валютные курсы доллара и евро были подвержены сильным колебаниям. На 31.12.2021 г. курс доллара США был 74,29 руб. за доллар США, курс евро — 84,07 руб. за евро. 25.02.2022 г. после объявления о начале спецоперации курсы подскочили до 86,93 руб. за доллар США и 97,77 руб. за евро. В марте 2022 г. наблюдалось максимальное ослабление рубля, валютные курсы доллара и евро достигали максимальных значений — 120,38 руб. за доллар США и 132,96 руб. за евро. С конца марта до конца июня 2022 г. происходит укрепление рубля, на 30.06.2022 г. курсы снизились до 51,16 руб. за доллар США и 53,86 руб. за евро.
 - Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в июне 2022 г. сложилась в размере 90,2 долл. США за баррель, что на 30,54% выше, чем за 2021 г. (69,1 долл. США за баррель). Средняя цена на нефть марки Urals выросла с 86,4 долл. США за баррель до 90,2 долл. США за баррель за январь — июнь 2022 гг.
 - 28.02.2022 г. на внеплановом заседании Совета директоров Банка России было принято решение о повышении ключевой ставки с 9% до 20%. В апреле — июне 2022 г. с учетом уменьшения рисков для финансовой стабильности экономики Совет директоров Банка России неоднократно принимал решения о снижении ключевой ставки. По состоянию на 30.06.2022 г. ключевая ставка составила 9,5%.

Перспективы развития экономики с учетом влияния текущей ситуации:

- Исполнитель проанализировал опубликованные макроэкономические прогнозы Банка России, Минэкономразвития России, Института исследований и экспертизы ВЭБ. РФ и Института "Центр развития" НИУ ВШЭ.
- Все аналитики ожидают в 2022 г.:
 - значительного роста годовой инфляции — прогнозы инфляции рубля за год варьируются от 15,0% до 20,1%;
 - снижения ВВП — прогнозы по темпам прироста ВВП варьируются от -8,4% до -5,3%;
 - изменения ключевой ставки — прогнозы по среднегодовым значениям приводятся в границах от 11,1% до 11,7%;
 - укрепления курса доллара по отношению к рублю относительно 30.06.2022 г. — прогнозы приводятся в диапазоне от 68,0 руб. за доллар США до 84,3 руб. за доллар США.
- С 2023 г. и далее прогнозируется планомерная стабилизация макроэкономических показателей РФ.
- В таблице ниже приведены данные макроэкономического опроса Банка России, проведенного в июле 2022 г. среди 26 экономистов различных организаций, данные опроса независимых экспертов Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, базовый макроэкономический прогноз от Минэкономразвития России и прогноз развития российской экономики от Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ.

Таблица 6.1. Макроэкономические предпосылки развития экономики России¹¹

Показатель/Источник	Ед. изм.	Дата прогноза	2022	2023	2024	2025
Инфляция рубля						
Макроэкономический опрос Банка России	дек. к дек. пред. года, %	Июнь 2022	17,0	6,7	5,0	4,0
Базовый прогноз Минэкономразвития России	в среднем за год, %	18.05.2022	16,5	9,0	4,6	4,0
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	%	Май 2022	20,1	7,6	5,0	4,2
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	% на конец года	20.07.2022, 19.05.2022	15,0	8,1	5,2	3,7
ВВП РФ						
Макроэкономический опрос Банка России	прирост г./г., %	Июнь 2022	(7,5)	0,0	1,8	1,8
Базовый прогноз Минэкономразвития России	прирост г./г., %	18.05.2022	(7,8)	(0,7)	3,2	2,6
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	прирост г./г., %	Май 2022	(8,4)	(0,4)	2,2	2,1
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	прирост г./г., %	20.07.2022, 19.05.2022	(5,3)	(0,5)	2,5	2,4
Ключевая ставка						
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за	Июнь 2022	11,1	8,0	7,0	6,3
Базовый прогноз Минэкономразвития России	%	18.05.2022	н/д	н/д	н/д	н/д
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	%, на конец года	Май 2022	11,74	9,00	7,04	6,27
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	%	20.07.2022, 19.05.2022	н/д	н/д	н/д	н/д
Курс доллара США						
Макроэкономический опрос Банка России	руб., в среднем за год	Июнь 2022	75,0	80,0	85,1	88,0
Базовый прогноз Минэкономразвития России	руб., в среднем за год	18.05.2022	76,7	77,0	78,7	81,0
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	руб., на конец года	Май 2022	84,3	90,5	88,6	86,0
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	руб., в среднем за год	20.07.2022, 19.05.2022	68,0	70,3	73,7	80,7

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

¹¹ Прогнозные макроэкономические данные от Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ на 2025 г. приводятся из отчета от 19.05.2022 г., поскольку в отчете, опубликованном 20.07.2022 г. прогнозы на 2025 г. отсутствуют.

Приведенные в таблицы выше источники прогнозов макроэкономических показателей, датированные июлем 2022 г., содержат в своей основе информацию, предшествующую данному периоду 2022 г. — как правило требуется время на сбор, обработку данных, сведение, согласование и публикацию прогнозов.

6.2. Анализ рынка инвестиций г. Санкт-Петербурга по итогам II полугодия 2022 г.¹²

6.2.1. Основные положения

По итогам первого полугодия 2022 г. общий объем инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга, включая приобретение земельных участков и девелоперских проектов, составил 570 млн долл., что в 2,5 раза меньше результата за аналогичный период 2021 г.

Хотя в 2020–2021 гг. в структуре распределения инвестиций лидировал сегмент площадок под девелопмент, в 2022 г. ситуация радикально изменилась.

Многие девелоперы сейчас заняли выжидательную позицию, из-за чего объем инвестиций в земельные участки по итогам I полугодия 2022 г. снизился до 236 млн долл. с 1161 млн долл. за аналогичный период 2021 г.

Вместе с тем с появлением интересного предложения растет активность инвесторов в сегменте инвестиций в существующие активы: по итогам первого полугодия 2022 г. показатель оказался сопоставим с результатом всего 2021 г. (334 млн долл.).

Таблица 6.2. Основные индикаторы рынка

Показатель	П1 2020	П1 2021	П1 2022
Общий объем инвестиций, млн долл. США	316	1 391	570
в земельные участки, млн долл. США	191	1 161	236
в существующие активы, млн долл. США	124	230	334
Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, %			
Офисная недвижимость	9-10	10-10,5	10-11
Торговая недвижимость	9-10	9,5-10,5	10-11
Складская недвижимость	11,5-12,5	11-12	11-13

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

На данный момент рынок инвестиций находится под влиянием ухода иностранных компаний из России. Вместе с появлением интересного предложения растет и активность покупателей. Около 46% от количества сделок произошли с участием иностранных продавцов. За последние три месяца ряд компаний приняли решение уйти с рынка России. Среди примеров — сеть ресторанов "Макдоналдс", финский концерн YIT и шведский девелопер Bonava, финские S-Group (Sokos Hotels, супермаркеты Prisma) и хлебобулочный холдинг Fazer, британская инвестиционная компания GHP Group, транспортно-логистическая компания Maersk и другие. Многие компании уже начали распродавать объекты и портфели или анонсировали продажу активов, другие планируют уйти с рынка после завершения текущих проектов или передают активы в доверительное управление российским подразделениям, с целью избежания попадания под санкции.

Доля иностранного капитала в объеме инвестиций в первом полугодии 2022 г. составила всего 12% за счет сделки, согласованной еще в конце 2021 г. Как минимум до конца года участие иностранных покупателей в структуре инвестиций будет крайне низким.

Динамика инвестирования до конца 2022 г. будет зависеть от экономических и внешнеполитических факторов, в том числе от усиления либо ослабления санкционного давления, а также отказа новых компаний от работы в России. Кроме того, позитивным фактором динамики инвестирования во

¹²<https://nikoliers.ru/analytics/>

втором полугодии 2022 г. будет снижение ключевой ставки до уровня начала года: если весной 2022 г. инвестиционные сделки совершались только за счет собственных средств, то сейчас ключевая ставка в 9,5% позволяет рассматривать приобретение объектов с привлечением банковского финансирования, что значительно расширяет круг потенциальных покупателей.

Ожидается, что до конца 2022 г. многие объекты, выставленные на продажу, найдут новых владельцев. Лидирующим останется офисный сегмент, также ожидаются новые сделки в торговом и гостиничном сегментах.

6.2.1.1. Инвестиции в существующие активы

Уход с рынка международных компаний, укрепление рубля и снижение ключевой ставки ЦБ позволяют российским инвесторам приобретать объекты институционального качества и расширять свои портфели недвижимости.

По итогам первого полугодия 2022 г. доминирующая доля транзакций пришлась на инвестиции в существующие активы — 59%, или 334 млн долл., что сопоставимо с показателем за весь 2021 год (367 млн долл.). Причем активными были все категории инвесторов — и институциональные, и конечные пользователи, а также небольшие инвесторы, которые пристраивают денежные средства в объекты для реконструкции.

Офисный сегмент остается наиболее привлекательным для инвесторов (94% от объема вложений в существующие активы, или 55% от общего объема инвестиций в регионе).

На складской и гостиничный сегменты пришлось по 3% от общего объема инвестиций. Немногочисленные игроки готовы сейчас рассматривать покупку гостиничных и торговых объектов, даже с дисконтом к прежним ценовым уровням, однако в последнее время мы видим ряд сделок в гостиничном секторе, а также активный интерес к зданиям для реконструкции — проекты и объекты небольшого объема в центральных локациях продолжают пользоваться спросом со стороны компаний, развивающих сети апартотелей и мини-отели среднего ценового сегмента. Так, отельная группа "Введенский" завершила покупку отеля "Деметра" на улице Восстания, 44, а новый собственник бизнес-центра на улице Марата, 92 реконструирует его под гостиницу или апарт-отель.

6.2.1.2. Инвестиции в земельные участки

В 2022 г. снижение девелоперской активности на земельном рынке прогрессирует, с одной стороны, на фоне активного удовлетворения спроса в 2020–2021 гг., с другой — на фоне неблагоприятной геополитической ситуации и экономической неопределенности.

По итогам первых шести месяцев 2022 г. застройщики суммарно инвестировали 236 млн долл. в приобретение земельных участков. Сделки с покупкой площадок для жилого девелопмента составили 70% этого объема, или 166 млн долл. Для сравнения, в первом полугодии 2021 г. объем инвестиций в приобретение земельных участков достигал 1,1 млрд долл.

Удорожание банковского финансирования, особенно бридж-кредитования, нарушение цепочек поставок, динамичный рост стоимости и дефицит стройматериалов и рабочей силы заметно охладил земельный рынок. Многие жилищные девелоперы находятся в ожидании стабилизации экономики и скорейшего восстановления продаж. Сейчас девелоперы активно ищут альтернативные варианты финансирования проектов, а ряд игроков диверсифицирует портфель и берет паузу для пересмотра своих проектов. Возвращение спроса к прежним уровням во многом будет зависеть от результатов работы программы льготной ипотеки. Тогда девелоперы смогут более уверенно прогнозировать ценообразование и экономику новых проектов и вернуться к приобретению земельных участков.

Ключевыми сделками по продаже земельных участков под коммерческую функцию стали приобретение компанией "Эталон" площадки под строительство логистического парка в составе портфеля компании YIT, а также покупка на торгах "Городской инновационно-лизинговой компанией" участка "Юлмарта" вблизи Пискаревского проспекта.

На фоне роста предложения стрессовых объектов, продающихся на торгах, сохраняется тренд на приобретение небольших активов, которые требуют реконструкции или подходят для редевелопмента. Обычно стоимость таких лотов составляет до 5 млн долл., а расположенные на площадках здания подходят для размещения небольших офисов или апарт-отелей.

В целом редевелопмент и реконструкция объектов позволяют вернуть данные активы в деловой оборот и сформировать качественный объект недвижимости.

6.2.2. Выводы

- Общий объем инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга, включая приобретение земельных участков и девелоперских проектов, составил 570 млн долл., что в 2,5 раза меньше результата за аналогичный период 2021 г.
- Хотя в 2020–2021 гг. в структуре распределения инвестиций лидировал сегмент площадок под девелопмент, в 2022 г. ситуация радикально изменилась.
- По итогам первого полугодия 2022 г. доминирующая доля транзакций пришлась на инвестиции в существующие активы — 59%, или 334 млн долл., что сопоставимо с показателем за весь 2021 год (367 млн долл.).
- В 2022 г. снижение девелоперской активности на земельном рынке прогрессирует, с одной стороны, на фоне активного удовлетворения спроса в 2020–2021 гг., с другой — на фоне неблагоприятной геополитической ситуации и экономической неопределенности.
- На данный момент рынок инвестиций находится под влиянием ухода иностранных компаний из России.
- Доля иностранного капитала в объеме инвестиций в первом полугодии 2022 г. составила всего 12% за счет сделки, согласованной еще в конце 2021 г. Как минимум до конца года участие иностранных покупателей в структуре инвестиций будет крайне низким.
- Динамика инвестирования до конца 2022 г. будет зависеть от экономических и внешнеполитических факторов, в том числе от усиления либо ослабления санкционного давления, а также отказа новых компаний от работы в России. Кроме того, позитивным фактором динамики инвестирования во втором полугодии 2022 г. будет снижение ключевой ставки до уровня начала года.

6.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.¹³

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:¹⁴

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

¹³ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

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

Земельные участки вне поселений — межселенные территории:

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

Жилье — жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- 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 6.3. Классификация рынков недвижимости

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

Признак классификации	Виды рынков
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

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

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

6.4. Анализ рынка элитной жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга по итогам 2 кв. 2022 г.¹⁵

6.4.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость жилой недвижимости

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

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

Таблица 6.4. Основные ценообразующие факторы жилой недвижимости

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Интервалы значений, %	Источник информации
1	Период предложения	Дата предложения	Не применяется в расчете	—
2	Условия продажи	Рыночные/нерыночные	Не применяется в расчете	—
3	Способ реализации	ДКП/ДДУ	Не применяется в расчете	—
4	Фактор цены предложения (торг)	Возможность снижения цены в процессе торга	-7,00%/-5,00%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №30, май 2022 г.) под редакцией 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	-16,67%/+20,00%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" https://ygrad.ru/kak-vid-iz-okna-vliyaet-na-stoimost-kvartiry/
9	Инфраструктура	Развитая/неразвитая	Не применяется в расчете	—
10	Класс жилья	Эконом/комфорт/бизнес/элитный/премиум	Не применяется в расчете	—
11	Тип дома	Монолитный/панельный/кирпичный	Не применяется в расчете	—
12	Техническая оснащенность объекта	Современные/устаревшие инженерные и технические системы	Не применяется в расчете	—
13	Тип паркинга	Подземный паркинг/ наземный паркинг/ отсутствует	Не применяется в расчете	—
14	Дата ввода в эксплуатацию	Дата ввода в эксплуатацию	Не применяется в расчете	—
15	Этаж расположения	Этаж расположения	-27,16%/37,28%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" https://www.realestate.ru/usefuls/kak-menyaetsya-cena-zhilija-v-zavisimosti-ot-etazha-68/
16	Количество комнат	Количество комнат	Не применяется в расчете	—
17	Общая площадь	Общая площадь	-4,86%/4,22%	Аналитический портал "Statrict"
18	Состояние отделки объекта (квартиры)	Состояние отделки объекта (квартиры)	Не применяется в расчете	—

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

¹⁵<https://nikoliers.ru/analytics/>

6.4.2. Классификация жилой недвижимости

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

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

На основании представленной ниже классификации, можно сделать вывод, что объект оценки, с присущими ему характеристиками, относится к жилью премиум класса, что подтверждается информацией в открытых источниках¹⁶.

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

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

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

№	Категории	Эконом	Комфорт	Бизнес	Премиум	Элит
12	Охрана	Нет требований/Желательно консьерж или домофон	Нет требований/ Желательно консьерж, домофон или видеонаблюдение	Видеонаблюдение, контроль сотрудниками охраны доступа во двор и в здание	Видеонаблюдение, многоуровневая охрана, контроль сотрудниками охраны доступа во двор и в здание	Видеонаблюдение, многоуровневая система охраны, высокотехнологичные системы доступа во двор и в здание
13	Услуги	Нет требований	Нет требований	Круглосуточная техническая служба	Круглосуточная техническая служба	Круглосуточная техническая служба, ресепшен, обслуживающий персонал
14	Инфраструктура (комплекса и района)	Нет требований	Желательно наличие развитой инфраструктуры в шаговой доступности	Обязательно в пределах пешеходной доступности комплекса, собственная инфраструктура комплекса	Собственная инфраструктура комплекса	Инфраструктура комплекса желательно изолирована от постороннего доступа — только для жильцов комплекса

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

6.4.3. Общая ситуация

Согласно данным, ДОМ.РФ, объем строительства на начало июля 2022 г. составил 8,5 млн кв. м, что на 18% меньше показателя на июль 2021 г. и на 3% ниже показателя на январь 2022 г.

На фоне высокой турбулентности и снижения спроса многие девелоперы приостановили запуск проектов. Возвращение спроса во многом будет зависеть от результатов работы программы льготной ипотеки и покупательской способности населения. По мере стабилизации ситуации девелоперы смогут более уверенно прогнозировать ценообразование и экономику новых проектов и вернуться к приобретению земельных участков и запуску новых проектов.

Возвращение ключевой ставки на уровень 9,5% в июне — важный сигнал для рынка. Это поддержка и покупателя, и девелопера: ипотечные продукты и проектное финансирование стали более доступны, что позволит девелоперам, активно пополнявшим земельный банк в 2020–2021 гг., выводить на рынок новые проекты.

В конце июня 2022 г. было подписано постановление о снижении процентной ставки по программе "Льготная ипотека" с 9% до 7% годовых. Срок действия программы и ее параметры остались прежними. На данный момент максимальный размер кредита в Санкт-Петербурге увеличен до 30 млн руб. (субсидируемая государством часть составляет 12 млн руб.). При этом рыночные ставки по ипотеке опустились на уровень ниже 11% годовых (для сравнения: в марте — 20%, в апреле — 17%).

По мере снижения ключевой ставки ЦБ и корректировки условий льготных программ девелоперы стали все более активно предлагать собственные программы субсидирования ипотеки для покупателей — сегодня ставки по ним начинаются от 0,01% годовых и могут быть применены как на период строительства, так и на весь срок кредитования.

Условия программ со сниженной ставкой варьируются в зависимости от застройщика, банка-партнера и конкретной новостройки. Чаще всего снижение ставки достигается за счет увеличения стоимости квартиры или размера первоначального взноса.

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

Показатели	Комфорт	Бизнес	Премиум	Общий
Новые проекты				
Объем нового предложения, тыс. кв. м/квартир	987/ 23 980	405/7 390	85/960	1 478/32 320
Динамика год/год, % кв. м	-27%	165%	-10%	-8%
Экспозиция				
Объем предложения в продаже, тыс. кв. м/ квартир	1 227/27 690	545/9 100	177/1 840	1 951/38 640
Динамика год/год, % кв. м	-2%	28%	49%	9%
Средняя площадь лота, кв. м	60	44	97	51
Цены				
Средневзвешенная цена предложения, руб. за кв. м	199 803	306 754	450 017	252 490
Динамика год/год, %	30%	30%	36%	37%
Средний бюджет предложения, млн руб.	8,9	18,4	43,4	12,7
Динамика год/год, %	24%	17%	38%	33%
Спрос				
Объем спроса, тыс. кв. м/ квартир	1 142/30 570	119/2 285	21/300	1 282/33 155
Динамика год/год, %	-17%	-21%	-36%	-18%
Средняя площадь реализованного лота, кв. м	37	52	69	39

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

6.4.4. Предложение

По итогам первого полугодия 2022 г. объем нового предложения на рынке жилья Санкт-Петербурга составил около 1,5 млн кв. м, или 32 тыс. квартир, что на 8% меньше, чем годом ранее. Более 987 тыс. кв. м, или 67% от объема нового предложения, пришлось на объекты комфорт-класса. Еще

треть, или 490 тыс. кв. м, сформировали проекты премиальной недвижимости (405 тыс. кв. м в бизнес-классе и 85 тыс. кв. м в премиум-классе).

На фоне дефицита площадок для девелопмента в центральных локациях, общей экономической неопределенности и снижения покупательской способности особенной популярностью у девелоперов пользуются периферийные локации, а также городские районы за границами КАД.

С другой стороны, точечные премиальные проекты все еще появляются в исторических локациях Адмиралтейского района, Васильевского острова и Петроградской стороны.

С начала года также на рынке закрепился тренд на проекты реконструкции небольших исторических зданий — подобные проекты небольшого объема чаще всего реализуются частными инвесторами, имеют малогабаритные планировки, располагаются в центральных локациях, где ограничено новое строительство (например, проекты "Боровая 34/24", "Майков 4А", "Дубровская 14", "Дом Матильды Кшесинской" и "Дом фон Геккера").

В целом редевелопмент и реконструкция объектов позволяют вернуть данные активы в деловой оборот и сформировать качественный объект недвижимости.

6.4.5. Спрос

В первом полугодии 2022 г. на первичном рынке было заключено 33 тыс. ДДУ, что на 9% меньше, чем за аналогичный период прошлого года.

В марте на рынке первичной недвижимости наблюдался ажиотажный спрос, вызванный повышенной покупательской активностью на фоне снижения курса рубля и закрытием ипотечных сделок на ранее одобренных условиях. Далее последовало снижение покупательской активности в апреле и, как следствие, — снижение количества заключенных сделок в мае и июне. В конце квартала объем спроса снизился практически в два раза. Заградительные ипотечные ставки на фоне привлекательных процентов по вкладам, а также общая неопределенность на рынке во II квартале обрушили продажи во всех классах.

Ипотека вновь является главным стимулом для покупки недвижимости, однако в кризис этого инструмента оказывается недостаточно, так как наибольшее влияние на покупателей оказывает общая неопределенность и отсутствие уверенности в стабильности дохода.

В текущих реалиях правительство принимает все возможные меры поддержки отрасли совместно с Минстроем и Центральным банком РФ. При уровне ключевой ставки 9,5%, а также на фоне дополнительных расширений льготных ипотечных программ возникает тренд на применение сразу нескольких программ в одной сделке (к примеру, можно сочетать условия, субсидированные государством, с субсидией от застройщика). Таким образом девелоперы смогут более активно привлекать покупателей в проекты, а значит — сделают более прогнозируемой экономику проектов и более стабильным наполнение эскроу-счетов.

6.4.6. Финансовые условия

Объем экспозиции на конец II квартала 2022 г. составил около 2 млн кв. м, или 38,6 тыс. квартир. Количество экспонирующихся метров за квартал увеличилось на 15%. В начале марта часть квартир была снята с продажи, однако уже через пару недель девелоперы начали пополнять рынок как в уже реализующихся комплексах, так и в новых проектах.

Четверть от общего объема квартир в продаже на территории Санкт-Петербурга формируют проекты, расположенные "за КАДом", в основном в южном направлении — в составе Пушкинского, Красногвардейского, Невского и Московского районов. Лидерами по объему квартир в продаже "в черте КАД" являются Приморский и Выборгский районы — на них приходится более половины предложения в данной зоне.

Активное пополнение рынка проектами комфорткласса на периферии города, а также снижение спроса привели к замедлению темпов роста стоимости во II квартале. Если в I квартале темп роста средневзвешенной стоимости квадратного метра составлял 14–17% в зависимости от класса, на данный момент он вернулся на уровень до 2–3% за квартал. Также многие застройщики сейчас предлагают скидочные программы и дополнительное субсидирование ипотечных ставок, чтобы стимулировать спрос.

Средневзвешенная стоимость квадратного метра по итогам июня 2022 г. достигла 252,5 тыс. руб. — это на 19% выше показателя конца 2021 г.

Во II квартале 2022 г. в некоторых районах показатель средневзвешенной стоимости квадратного метра снизился на фоне изменения состава предложения на рынке (выходом в данных районах новых жилых комплексов более низкого ценового сегмента в периферийных локациях), хотя цены в уже продаваемых проектах продолжали расти.

Так, по сравнению с I кварталом 2022 г. снижение показателя средневзвешенной стоимости квадратного метра наблюдалось в следующих районах: Кировский (-11,6%), Петродворцовый (-8,7%), Выборгский (-8%), Московский (-7,6%), Калининский (-3,9%) и Красносельский (-3,7%).

Сейчас многие девелоперы выходят на рынок с новыми продуктами, которые предлагаются по ценам, более комфортным для потенциальных покупателей (как за счет более демократичного класса, так и за счет корректировки планировочных решений в сторону уменьшения площадей). Кроме того, за последние несколько лет существенно снизился объем предлагаемого в продажу жилья — как следствие, выход на рынок нового проекта активно влияет на ценовые показатели, особенно в районах, где объем предложения ограничен 2–3 проектами.

До конца 2022 г., скорее всего, мы будем фиксировать точечные корректировки цен в тех проектах, цена которых ранее была значительно перегрета, и, как следствие, снижение показателя стоимости жилья в некоторых районах.

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

Исполнитель провел анализ цен предложений в локации объекта оценки. Цена предложения 1 кв. м в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 170 000 до 370 000 руб./кв. м. Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, местоположением, степенью готовности дома, площадью квартир, классом жилья и другими улучшениями.

Таблица 6.7. Предложения продажи многокомнатных квартир, расположенных в районе оцениваемого объекта

№ п/п	Адрес	Площадь квартиры, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник
1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 24, корп. 2	151,90	49 810 288	327 915	https://spb.cian.ru/sale/flat/271691925/
2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, кор. 2	154,83	47 997 300	310 000	https://spb.cian.ru/sale/flat/273989129/
3	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 26 корпус 1	112,65	33 500 000	297 381	https://spb.cian.ru/sale/flat/270343511/
4	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 20 (корпус 1)	131,97	48 473 375	367 362	https://familia.spb.ru/apartment-formats
5	г. Санкт-Петербург, проспект М. Петроградской стороны, д. 1/3	145,80	24 800 000	170 096	https://spb.cian.ru/sale/flat/273289990/
6	г. Санкт-Петербург, ул. Глухая Зеленина, д. 4	126,00	32 999 999	260 252	https://spb.cian.ru/sale/flat/277465709/
7	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 24 корпус 2	66,47	28 350 000	370 500	https://spb.cian.ru/sale/flat/276128082/
8	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, кор. 3	78,11	25 385 750	325 000	https://spb.cian.ru/sale/flat/234686248/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

6.4.8. Основные выводы

- Согласно данным, ДОМ.РФ, объем строительства на начало июля 2022 г. составил 8,5 млн кв. м, что на 18% меньше показателя на июль 2021 г. и на 3% ниже показателя на январь 2022 г.
- По итогам первого полугодия 2022 г. объем нового предложения на рынке жилья Санкт-Петербурга составил около 1,5 млн кв. м, или 32 тыс. квартир, что на 8% меньше, чем

годом ранее. Более 987 тыс. кв. м, или 67% от объема нового предложения, пришлось на объекты комфорт-класса. Еще треть, или 490 тыс. кв. м, сформировали проекты премиальной недвижимости (405 тыс. кв. м в бизнес-классе и 85 тыс. кв. м в премиум-классе).

- В первом полугодии 2022 г. на первичном рынке было заключено 33 тыс. ДДУ, что на 9% меньше, чем за аналогичный период прошлого года.
- Объем экспозиции на конец II квартала 2022 г. составил около 2 млн кв. м, или 38,6 тыс. квартир. Количество экспонирующихся метров за квартал увеличилось на 15%. В начале марта часть квартир была снята с продажи, однако уже через пару недель девелоперы начали пополнять рынок как в уже реализующихся комплексах, так и в новых проектах.
- Средневзвешенная стоимость квадратного метра по итогам июня 2022 г. достигла 252,5 тыс. руб. — это на 19% выше показателя конца 2021 г.
- Во II квартале 2022 г. в некоторых районах показатель средневзвешенной стоимости квадратного метра снизился на фоне изменения состава предложения на рынке (выходом в данных районах новых жилых комплексов более низкого ценового сегмента в периферийных локациях), хотя цены в уже продаваемых проектах продолжали расти.
- Так, по сравнению с I кварталом 2022 г. снижение показателя средневзвешенной стоимости квадратного метра наблюдалось в следующих районах: Кировский (-11,6%), Петродворцовый (-8,7%), Выборгский (-8%), Московский (-7,6%), Калининский (-3,9%) и Красносельский (-3,7%).
- Цена предложения 1 кв. м в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 170 000 до 370 000 руб./кв. м. Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, местоположением, степенью готовности дома, площадью квартир, классом жилья и другими улучшениями.

РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Основные положения и терминология

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

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

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

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

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)¹⁷.

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 цен¹⁸.

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 выгоды¹⁹.

¹⁷ IFRS 1, п. 3.

¹⁸ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹⁹ IAS 38, п. 8.

Основные средства²⁰ 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 услуги²¹.

Балансовая стоимость²² — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость²³ — 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 актива²⁴.

Учетная сумма — величина, по которой актив отражается в балансе с учетом любой накопленной амортизации материальных и нематериальных активов и накопленных убытков от обесценения. Учетная сумма может основываться либо на исторических затратах, либо на справедливой стоимости, за вычетом накопленной амортизации материальных и нематериальных активов и накопленных убытков от обесценения. Остаточная стоимость и срок полезного использования должны рассматриваться на предмет изменения, по крайней мере, по окончании каждого финансового года²⁵.

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 факторами²⁶.

²⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²¹ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

²² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6

²⁵ МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности", п. G10, 11.

²⁶ IAS 1, п. 7.

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

База оценки может относиться к одной из трех основных категорий:

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

Справедливая стоимость — расчетная цена при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающая соответствующие интересы каждой из сторон²⁷.

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

Рыночная стоимость — расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения²⁸.

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

7.2. Классификация основных средств

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

²⁷ Определения МСО (МСО 11).

²⁸ Определения МСО (МСО 11).

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование²⁹.

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 актив³⁰.

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

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

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

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

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

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом³¹.

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

²⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

³⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

³¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:³²

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

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой³³:

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

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

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

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

³² Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

³³ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

7.3. Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами³⁴.

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 актива³⁵.

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

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

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

7.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"³⁶.

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

³⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

³⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³⁶ Фонд МСФО.

стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)³⁷.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости³⁸.

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 таковых³⁹.

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 условиях⁴⁰.

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 обязательства⁴¹.

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 образом⁴².

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 обязательства⁴³.

³⁷ IFRS 13, п. 2.

³⁸ IFRS 13, п. 3.

³⁹ IFRS 13, п. 11.

⁴⁰ IFRS 13, п. 15.

⁴¹ IFRS 13, п. 16.

⁴² IFRS 13, п. 27.

⁴³ IFRS 13, п. 32.

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

- используя котированную на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котированная на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котированные цены на аналогичные обязательства или долевого инструмента, удерживаемые другими сторонами как активы).⁴⁴

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 дохода⁴⁵.

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

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

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

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

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны⁴⁶.

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

⁴⁴ IFRS 13, п. 38.

⁴⁵ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

⁴⁶ МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

7.5. Этапы проведения оценки

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

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

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

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

7.6. Характеристика подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов⁴⁷.

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁴⁸.

7.6.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний⁴⁹.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки⁵⁰.

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 целей⁵¹.

⁴⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

⁴⁸ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), п. 8, пп. К.

⁴⁹ Там же, п. 18.

⁵⁰ Там же, п. 19.

⁵¹ Там же, п. 20.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности⁵²:

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

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

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

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

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

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

⁵² Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 24.

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

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

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

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки⁵³.

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 РФ⁵⁴.

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

⁵³ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

⁵⁴ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. аспоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод⁵⁵ определения стоимости земли.

7.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами⁵⁶. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений⁵⁷.

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.⁵⁸

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁵⁹:

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

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

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

⁵⁵ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁵⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

⁵⁷ Там же, п. 13.

⁵⁸ Там же, п. 14.

⁵⁹ Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в т. ч. свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

7.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки⁶⁰.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁶¹.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода⁶².

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁶³:

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

⁶⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

⁶¹ Там же, п. 16.

⁶² Там же, п. 17.

⁶³ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

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

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁶⁴.

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.

⁶⁴ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", п. 8, пп. К.

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

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

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

Сравнительный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов⁶⁵, что подтверждается ссылками на источники информации.

Таблица 7.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

⁶⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

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

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

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

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

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

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

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

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

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

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

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

Этап 4. Определение значения единицы сравнения для 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 10 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1, полный перечень приведен в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 1.1).

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании технико-экономических параметров, предоставленных Заказчиком, для определения справедливой стоимости 1 кв. м квартир Исполнителем была выбрана базовая квартира. В качестве базовой была выбрана квартира со следующими характеристиками:

Таблица 8.1. Характеристики базового помещения

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

На основании анализа соответствующего сегмента рынка Санкт-Петербурга⁶⁶, к которому принадлежит объект оценки, за август 2022 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами. В качестве объектов-аналогов признаются многокомнатные квартиры.

По данным анализа рынка, количество комнат в квартире не влияет в большой степени на стоимость 1 кв. м, так как в последнее время существует множество вариантов различных планировок, в том числе и совмещенная планировка, объединяющая две или три комнаты⁶⁷. В рамках дальнейших расчетов для квартир фактор количества комнат не учитывался.

8.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

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

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

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в таблице ниже (Таблица 8.4), где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление оцениваемых объектов недвижимости (базового объекта) и объектов-аналогов. Информация о подобранных объектах-аналогах (состояние отделки, класс жилья, дата ввода в эксплуатацию, и т. д.), была уточнена Исполнителем в процессе общения с отделом продаж Застройщика. Подробный анализ предложений из всей выборки представлен в таблице ниже (Таблица 8.3).

Таблица 8.2. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

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

⁶⁶ Информационные порталы: www.cian.ru, <https://realty.yandex.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://www.rbi.ru/> и др.

⁶⁷ http://metallicheckiy-portal.ru/articles/raznoe/nedvijimost/xarakteristiki_nedvijimosti_vliayshie_na_ee_stoimos

Элементы сравнения

- Транспортная доступность;
 - Видовые характеристики;
 - Инфраструктура;
 - Класс жилья;
 - Тип дома;
 - Техническая оснащенность объекта;
 - Тип паркинга;
 - Дата ввода в эксплуатацию;
 - Этаж;
 - Количество комнат;
 - Общая площадь объекта недвижимости;
 - Состояние отделки объекта (квартиры).
-

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 8.3. Анализ по продаже жилых помещений

№ п/п	Адрес	Площадь квартиры, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник	Применимость
1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 24, корп. 2	151,90	49 810 288	327 915	https://spb.cian.ru/sale/flat/271691925/	Используется в расчете
2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2	154,83	47 997 300	310 000	https://spb.cian.ru/sale/flat/273989129/	Используется в расчете
3	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 26 корпус 1	112,65	33 500 000	297 381	https://spb.cian.ru/sale/flat/270343511/	Используется в расчете
4	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 20 (корпус 1)	131,97	48 473 375	367 362	https://familia.spb.ru/apartment-formats	Используется в расчете
5	г. Санкт-Петербург, проспект М. Петроградской стороны, д. 1/3	145,8	24 800 000	170 096	https://spb.cian.ru/sale/flat/273289990/	Аналог значительно удален от объекта оценки, не используется в расчете
6	г. Санкт-Петербург, ул. Глухая Зеленина, д. 4	126,00	32 999 999	260 252	https://spb.cian.ru/sale/flat/277465709/	Аналог значительно удален от объекта оценки, не используется в расчете
7	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 24 корпус 2	66,47	28 350 000	370 500	https://spb.cian.ru/sale/flat/276128082/	Имеются более сопоставимые аналоги по площади, не используется в расчете
8	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 3	78,11	25 385 750	325 000	https://spb.cian.ru/sale/flat/234686248/	Имеются более сопоставимые аналоги по площади, не используется в расчете

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

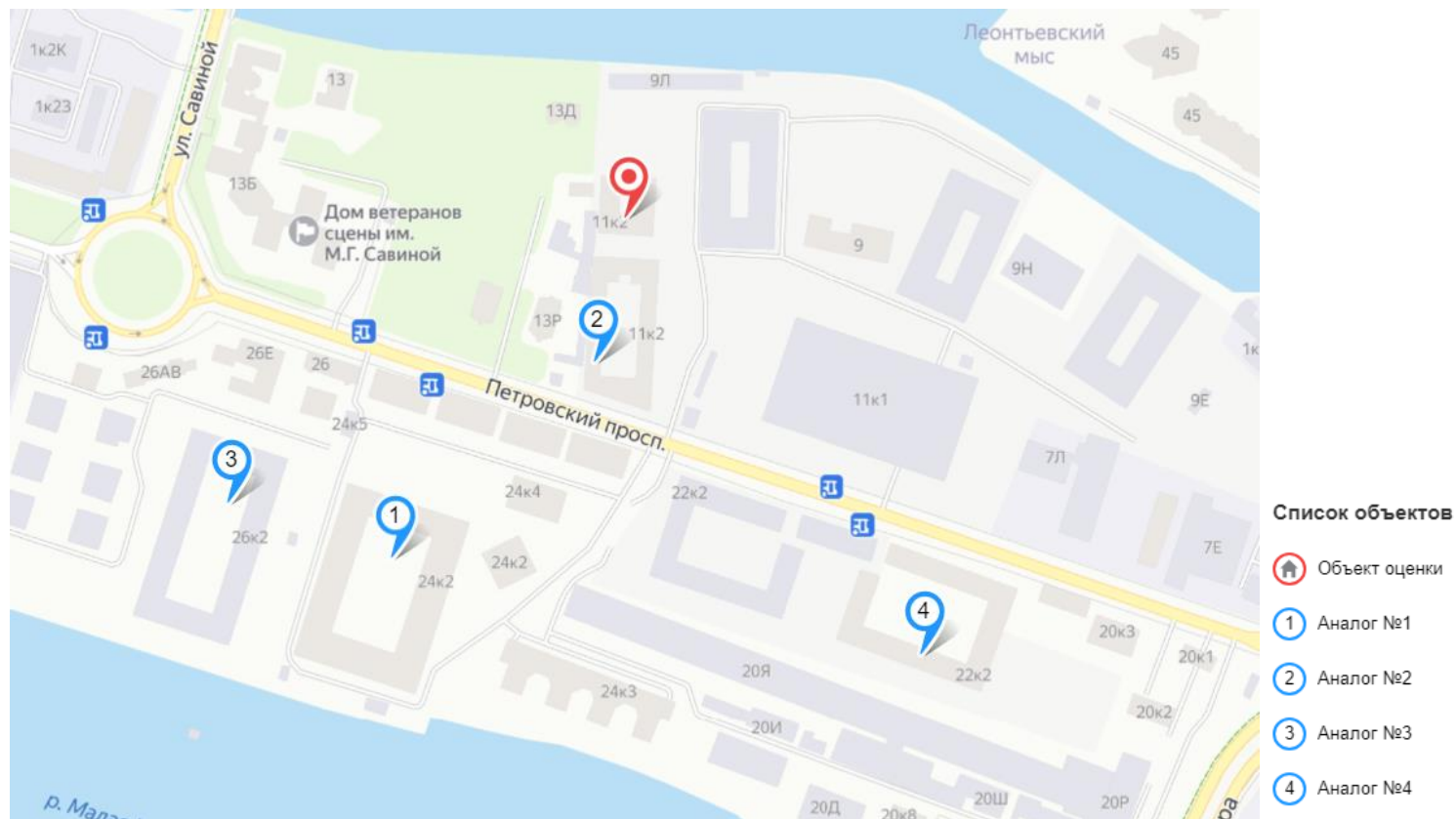
Таблица 8.4. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости 1 кв. м базовой многокомнатной квартиры в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Функциональное назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
2	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Петровский квартал на воде"	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "The One"	ЖК "Familia"
3	Фото/макет					
4	Период предложения	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
5	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
6	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
7	Способ реализации	ДКП	ДКП	ДКП	ДКП	ДКП
8	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 24, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 26 корпус 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 20 корпус 1
	Район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
	Станция метро	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"
9	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
10	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
11	Видовые характеристики	Вид на город	Вид на реку	Вид на город	Вид на город	Вид на реку
12	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
13	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
14	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Монолитный
15	Техническая оснащенность	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы
16	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
17	Дата ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
18	Этаж	2	6	5	5	7
19	Количество комнат	3	4	4	4	3
20	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь с учетом коэффициента для балкона, лоджии, установленного конкретного застройщиком)	121,60	151,90	154,83	112,65	131,95
21	Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
22	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	327 915	310 000	297 381	367 362
23	Цена предложения, руб.	-	49 810 288	47 997 300	33 500 000	48 473 375
24	Источник данных	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/271691925/ , т. +7 812 218 36 80	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/273989129/ , т. +7 812 720 49 89	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/270343511/ , т. +7 981 338 73 56	Сайт ЖК, https://familia.spb.ru/apartment-formats , +7 812 331 50 00

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

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

Таблица 8.5. Элементы сравнения, по которым не имеется различий между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами

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

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.6. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
<ul style="list-style-type: none"> • Фактор цены предложения (торг) • Видовые характеристики • Этаж • Общая площадь объекта недвижимости 	<ul style="list-style-type: none"> • Корректировка на фактор цены предложения • Корректировка на видовые характеристики • Корректировка на этаж расположения • Корректировка на общую площадь квартиры 	Таблица 8.13, Таблица 8.14

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости выбранного базового помещения, по одному объекту аналогу превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемого объекта ограничен в силу общей площади, удаленности от метро, этажа расположения, видовых характеристик. Ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №1, №2, №3 и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.

Описание корректировок, используемых при расчете рыночной стоимости объекта оценки

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

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась как среднее значения показателей корректировки по данному фактору на основании данных представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №30, май 2022 г.) под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича

Таблица 8.7. Величина корректировки на торг для квартиры

№ п/п	Значение корректировки на торг, %			
	Источник информации	минимальное значение	максимальное значение	среднее значение
1	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №30, май 2022 г.) под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича	-5,00%	-7,00%	-6,00%
Среднее значение		-5,00%	-7,00%	-6,00%

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таким образом, в рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной максимальному значению корректировки на торг для жилых помещений и составляет **-7,00%**.

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 8.8. Расчет корректировки на вид из окна квартиры

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

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

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

Таблица 8.9. Расчет корректировки на вид из окна квартиры (для базовой многокомнатной квартиры)

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

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на этаж расположения

Как правило, стоимость 1 кв. м квартиры, расположенной на нижних этажах, ниже стоимости квартиры, расположенной в том же доме на средних и верхних этажах. По мнению экспертов, в сегменте более дорогого жилья разница между ценами на первые и последние этажи может достигать 20 — 70%⁶⁸, Полученные результаты и расчет корректировки на этаж представлены в таблице ниже по тексту. В расчете использовалось среднее значение.

Таблица 8.10. Корректировка на этаж (относительно этажа расположения базовой квартиры)

Этаж	Коэффициент корректировки	Квартира по отношению к базовой квартире	Базовая квартира
1	1,00	-5,33%	5,62%
2	1,06	0,00%	0,00%
3	1,11	5,33%	-5,06%
4	1,17	10,65%	-9,63%
5	1,23	15,98%	-13,78%
6	1,28	21,30%	-17,56%
7	1,34	26,63%	-21,03%
8	1,39	31,95%	-24,22%
9	1,45	37,28%	-27,16%

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

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж	2	6	5	5	7
Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	-17,56%	-13,78%	-13,78%	-21,03%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

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

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

Величина данной корректировки для **квартир** была определена Исполнителем на основании данных, представленных на портале Statrielt⁶⁹. В соответствии с данным источником, корректировка на площадь квартиры определяется по следующей формуле:

$$K_{пл} = (S_{оц}/S_{оа})^n,$$

где:

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

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

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

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

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

Таблица 8.12. Расчет корректировки на общую площадь квартиры (для базовой многокомнатной квартиры)

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь квартиры, кв. м	121,60	151,90	154,83	112,65	131,95
Величина корректировки на общую площадь, %	-	2,71%	2,94%	-0,91%	0,99%

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.

⁶⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opyublikovano-12-07-2022-g/2849-na-obschchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

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 8.13).

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

Таблица 8.13. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м базовой многокомнатной квартиры в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Петровский квартал на воде"	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "The One"	ЖК "Familia"
2	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	327 915	310 000	297 381	367 362
	Период предложения	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Способ реализации	ДДУ	ДДУ	ДДУ	ДКП	ДКП
3	Корректировка на время продажи / предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на рыночные условия, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на фактор цены предложения, %	-	-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
	Корректировка на способ реализации объекта недвижимости, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	304 961	288 300	276 565	341 646
4	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1 Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 24, корп. 2 Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1 Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 26 корпус 1 Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 20 (корпус 1) Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"
	Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	304 961	288 300	276 565	341 646
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	-	304 961	288 300	276 565	341 646
6	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	304 961	288 300	276 565	341 646
7	Видовые характеристики	Вид на город	Вид на реку	Вид на город	Вид на город	Вид на реку
	Корректировка на видовые характеристики, %	-	-8,33%	0,00%	0,00%	-8,33%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	279 548	288 300	276 565	313 176
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	-	279 548	288 300	276 565	313 176
9	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Монолитный
	Техническая оснащенность объекта	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы
	Корректировка на класс дома, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	279 548	288 300	276 565	313 176
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%

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	279 548	288 300	276 565	313 176
11	Дата ввода в эксплуатацию	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		279 548	288 300	276 565	313 176
12	Этаж	2	6	5	5	7
	Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	-17,56%	-13,78%	-13,78%	-21,03%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	230 456	248 585	238 466	247 321
13	Количество комнат	3	4	4	4	3
	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь)	121,60	151,90	154,83	112,65	131,95
	Корректировка на количество комнат / площадь квартиры, %	-	2,71%	2,94%	-0,91%	0,99%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	236 692	255 897	236 289	249 757
14	Состояние отделки объекта (квартиры)	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
	Корректировка на состояние отделки, руб. за 1 кв. м		0	0	0	0
15	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м		236 692	255 897	236 289	249 757
16	Показатель совокупной корректировки		35,60%	23,72%	21,69%	37,35%
17	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		2,81	4,22	4,61	2,68
18	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		19,62%	29,46%	32,21%	18,71%
18	Средневзвешенная справедливая стоимость 1 кв. м, руб./кв. м					244 700

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:

$$С_{\text{Кв}} = (С_{\text{Баз}} \times (1 + K_{\text{вид}}) \times (1 + K_{\text{пл}}) \times (1 + K_{\text{эт}}) \times S_{\text{Кв}}),$$

где:

$С_{\text{Кв}}$ — справедливая стоимость жилых помещений, руб.;

$С_{\text{Баз}}$ — 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.

Расчет справедливой стоимости каждого помещения, представлен в таблице ниже (Таблица 8.14).

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

368 299 000 (Триста шестьдесят восемь миллионов двести девяносто девять тысяч) руб.

Таблица 8.14. Расчет справедливой стоимости оцениваемых квартир пообъектно

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	№ квартиры	Кол-во комнат, шт.	Общая площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Базовая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)
1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:644	140	4	184,20	3	Вид на город	244 700
2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:819	70	4	154,20	5	Вид на соседний корпус	244 700
3	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:606	106	4	136,90	7	Вид на город	244 700
4	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:632	129	3	140,20	8	Вид на город	244 700
5	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:777	32	3	108,60	8	Вид на реку, вид на город	244 700
6	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:633	130	3	110,20	9	Вид на город	244 700
7	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:680	173	3	121,60	2	Вид на город	244 700
8	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:682	175	2	86,20	2	Вид на город	244 700
9	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:688	180	3	121,10	3	Вид на реку	244 700
10	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:721	209	3	116,20	8	Вид на город	244 700
Итого					1 279,40			

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.14. Расчет справедливой стоимости оцениваемых квартир пообъектно (окончание)

№ п/п	Адрес	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	0,00%	5,33%	-4,86%	245 202	45 166 000
2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	-9,09%	15,98%	-2,81%	250 745	38 665 000
3	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	0,00%	26,63%	-1,41%	305 481	41 820 000
4	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	0,00%	31,95%	-1,69%	317 420	44 502 000
5	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	4,55%	31,95%	1,37%	342 176	37 160 000
6	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	0,00%	37,28%	1,19%	339 911	37 458 000
7	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	0,00%	0,00%	0,00%	244 700	29 756 000
8	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	0,00%	0,00%	4,22%	255 015	21 982 000
9	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	9,09%	5,33%	0,05%	281 301	34 065 000
10	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	0,00%	31,95%	0,55%	324 653	37 725 000
Итого						368 299 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объектов оценки

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

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

368 299 000 (Триста шестьдесят восемь миллионов двести девяносто девять тысяч) руб.

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

Таблица 9.1. Расчет итоговой справедливой стоимости квартир

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб., НДС не облагается	Удельный вес подхода, в долях	Справедливая стоимость оцениваемого объекта, руб., НДС не облагается
1	Стоимость оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода	368 299 000	1,0	368 299 000
Справедливая стоимость оцениваемого объекта (НДС не облагается)				368 299 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

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

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

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



Т.А. Соломенникова

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия поэтажных планов БТИ и экспликаций к поэтажным планам БТИ;
- копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78–13-27-2021 от 10.11.2021 г.
- копии выписок ЕГРН от 04.05.2022 г.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

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

Научная литература:

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

Порталы:

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015



СВИДЕТЕЛЬСТВО

Акционерное общество "НЭО Центр" *Является членом Ассоциации
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»*

ИНН 7706793139
Адрес: 119017, г. Москва, Пыжевский переулок,
д.5, стр.1, офис 160

Свидетельство № **1090**
Дата выдачи: **23 октября 2007**

Генеральный директор  *А.И. Вясева*

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»



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

«10» декабря 2021 г..

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

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Акционерное Общество «НЭО Центр»

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

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

ИНН: 7706793139 КПП: 770601001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»

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

ИНН: 7713056834 КПП: 775001001

Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

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

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

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

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

6. ФРАНШИЗА:

Безусловная франшиза не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 6.1 настоящего Договора.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии, что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

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

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

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

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию

Горин Александр Эдуардович

ф.и.о.

доверенность №10234/17 от 20.11.2017 г.

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



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

ВЫПИСКА

из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 30 июня 2022 г.

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

Генеральный директор Ассоциации СМАО



Суслова С. В.

ДОВЕРЕННОСТЬ №110/21

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

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

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

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

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

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

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





Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

**Соломенникова
Татьяна Алексеевна**

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

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

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

Президент



А. В. Каминский

002775

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



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/0000009/21-01**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения №08305/776/0000009/21-01 к Договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/0000009/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Соломенникова Татьяна Алексеевна**
Местонахождение: 141196, Московская обл., г. Фрязино, пр-кт Мира, 18а, кв. 21
ИНН 180401952057

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

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

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

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

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

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

Безусловная франшиза не установлена.

Срок действия Договора страхования:

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

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

115162, Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б +8 800 333 0 999 (только по России и Белоруссии), +7 (495) 748 0 999 * Лицензия Банка России №2235 от 13.01.2012 г.



Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2021 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2024 г.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:

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



Страхователь:
Соломенникова Татьяна Алексеевна



/ Соломенникова Т. А./

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

Полис №08305/776/0000009/21-01



Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

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

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

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

АО "НЭО Центр"

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

о том, что

Соломенникова Татьяна Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 18.05.2021 г.

Дата составления выписки 18.05.2021 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева





ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

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

Виды стоимости — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете⁷⁰.

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 принуждения⁷¹.

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей⁷².

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 инвестиций⁷³.

⁷⁰ П. 10.1 МСО 2020

⁷¹ П. 30.1 МСО 2020

⁷² П. 60.1, 60.1 МСО 2020

⁷³ П. 60.1, 60.2 МСО 2020

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

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга⁷⁴.

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 оценки⁷⁵, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком⁷⁶

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих⁷⁷.

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна⁷⁸.

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, денежного⁷⁹.

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 устаревания⁸⁰.

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 принуждения⁸¹.

Анализ наиболее эффективного использования

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

⁷⁴ П. 80.1 МСО 2020

⁷⁵ П. 200.2 (а) МСО 2020

⁷⁶ П. 200.3 МСО 2020

⁷⁷ П. 200.4 МСО 2020

⁷⁸ П. 20.1 МСО 2020

⁷⁹ П. 40.1 МСО 2020

⁸⁰ П. 60.1 МСО 2020

⁸¹ П. 40.1 МСО 2020

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

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

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

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁸².

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов⁸³.

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 дохода⁸⁴.

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 дату⁸⁵.

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 перепродаже⁸⁶.

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 риска⁸⁷.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов⁸⁸.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки⁸⁹

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

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

⁸² Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

⁸³ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

⁸⁴ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

⁸⁵ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

⁸⁶ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

⁸⁷ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

⁸⁸ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

⁸⁹ Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

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

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

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

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

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)⁹⁰.

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 цен⁹¹.

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

⁹⁰ IFRS 1, п. 3.

⁹¹ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды⁹².

Основные средства⁹³ 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 услуги⁹⁴.

Балансовая стоимость⁹⁵ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость⁹⁶ — 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 актива⁹⁷.

Инвестиционное имущество⁹⁸ — 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

⁹² IAS 38, п. 8.

⁹³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁹⁴ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

⁹⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁹⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁹⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁹⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях⁹⁹.

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 факторами¹⁰⁰.

Виды стоимости — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете¹⁰¹.

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 принуждения¹⁰².

Справедливая стоимость — это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон¹⁰³.

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 рынка¹⁰⁴.

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 заинтересованностью¹⁰⁵.

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

Классификация основных средств

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

⁹⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁰⁰ IAS 1, п. 7.

¹⁰¹ П. 10.1 МСО 2020

¹⁰² П. 30.1 МСО 2020

¹⁰³ П. 50.1 МСО 2020

¹⁰⁴ П. 50.2 МСО 2020

¹⁰⁵ П. 50.3 МСО 2020

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование¹⁰⁶.

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 актив¹⁰⁷.

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

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

Аренда

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

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

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться¹⁰⁸.

¹⁰⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

¹⁰⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

¹⁰⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды¹⁰⁹.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹¹⁰:

- 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 финансовой¹¹¹:

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

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

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

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

¹⁰⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹¹⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

¹¹¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

Инвестиционное имущество

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

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества¹¹²:

- 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 стандарта¹¹³:

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

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

¹¹² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

¹¹³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹¹⁴.

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 активами¹¹⁵.

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 актива¹¹⁶.

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

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

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

¹¹⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹¹⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹¹⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости¹¹⁷ 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 измерения¹¹⁸.

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)¹¹⁹.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости¹²⁰.

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 таковых¹²¹.

¹¹⁷ Фонд МСФО.

¹¹⁸ Фонд МСФО.

¹¹⁹ IFRS 13, п. 2.

¹²⁰ IFRS 13, п. 3.

¹²¹ IFRS 13, п. 11.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях¹²².

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 обязательства¹²³.

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 образом¹²⁴.

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 обязательства¹²⁵.

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

- используя котировку на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котировка на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котировку на аналогичные обязательства или долевого инструмента, удерживаемые другими сторонами как активы).¹²⁶

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 дохода¹²⁷.

¹²² IFRS 13, п. 15.

¹²³ IFRS 13, п. 16.

¹²⁴ IFRS 13, п. 27.

¹²⁵ IFRS 13, п. 32.

¹²⁶ IFRS 13, п. 38.

¹²⁷ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

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

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

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

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

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

Этапы проведения оценки

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

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

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

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

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹²⁸. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость¹²⁹.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений¹³⁰.

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.¹³¹

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения¹³²:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом

¹²⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

¹²⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

¹³⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

¹³¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

¹³² Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;
- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы¹³³:

- 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 цену¹³⁴.

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.

¹³³ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹³⁴ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

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

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

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

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

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

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов¹³⁵.

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.

¹³⁵ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

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

Классификация и суть корректировок (поправок)

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

Корректировки (поправки) делятся:

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

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

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

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} \times (1 + P\%),$$

где:

$C_{\text{ед. ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$P\%$ — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

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

где:

$C_{\text{ед. ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$П_{\text{ст.}}$ — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

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

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

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

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

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

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

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

Метод валового рентного мультипликатора

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

Для применения метода ВРМ необходимо:

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

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 8 ФСО №3 в отчете об оценке должно содержаться "описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов"¹³⁶.

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов¹³⁷.

Согласно п. 25 ФСО №1: "В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)".

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное¹³⁸.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации¹³⁹.

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются

¹³⁶ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", п. 8, подпункт И.

¹³⁷ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", п. 8, подпункт К.

¹³⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", п. 26.

¹³⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", п. 27.

в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

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

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

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

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп¹⁴⁰:

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

Прямое экспертное назначение весов

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

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

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

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

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

1. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
2. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;

¹⁴⁰ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

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

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

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

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

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

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

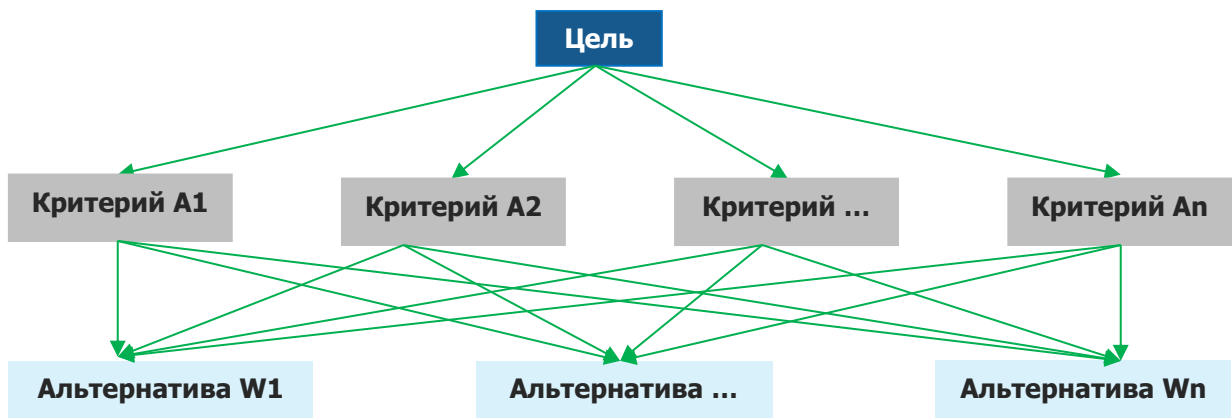
Для этого разработаны специальные анкеты:

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

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

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

Рисунок 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

	A_1	A_2	...	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1=(1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$ВЕС(A_1)=X_1/Сумма$
A_2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n=((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$ВЕС(A_n)=X_n/Сумма$
					Сумма	$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

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

Итоговое согласование результатов

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

Таблица 1. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A_1	Вес критерия A_2	...	Вес критерия A_n	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	Альт. 1 .n	$Вес(Альт1)=Альт.1.1 \times Вес(A_1)+\dots+Альт.1.n \times Вес(A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	$Вес(Альт2)=Альт.2.1 \times Вес(A_1)+\dots+Альт.2.n \times Вес(A_n)$
...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	$Вес(Альт.k.)=Альт.k.1 \times Вес(A_1)+\dots+Альт.k.n \times Вес(A_n)$
Сумма			...	1	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

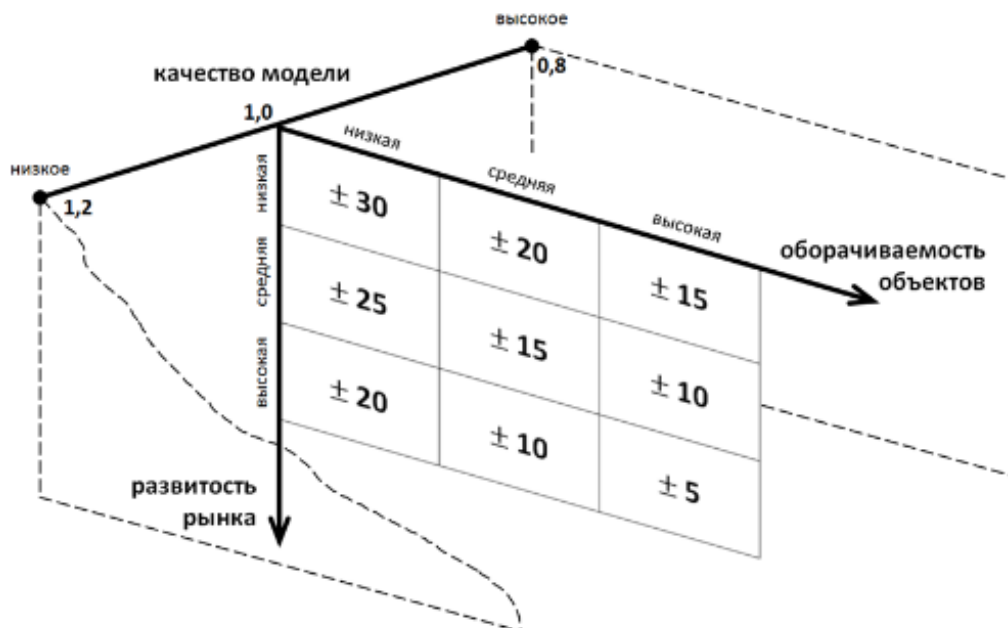
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"¹⁴¹ и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %¹⁴²



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.

¹⁴¹ <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

¹⁴² Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

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

где:

d% – диапазон стоимости, %;

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

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

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

где:

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

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d\%$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Ведомость помещений и площадей МКД										
Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербурга, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1										
Жилые помещения										
Этаж	№ Помещения	№ Части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	В т. ч. площадь		Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд с коэффициентами, кв.м.	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м.	Вспомогательная, кв.м.				
8	209	1	Коридор	12.4		12.4			3.93	
		2	Совмещенный санузел	8.7		8.7			3.93	
		3	Жилая комната	19.6	19.6		2.9	1.4	3.93	Лоджия остекленная
		4	Жилая комната	20.5	20.5				3.93	
		5	Жилая комната	36.8	36.8				3.93	
		6	Кухня	15.0		15.0			3.93	
		7	Туалет	3.2		3.2			3.93	
					Итого по квартире 209:	116.2	76.9	39.3	2.9	1.4

Ведомость помещений и площадей МКД										
Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербурга, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1										
Жилые помещения										
Этаж	№ Помещения	№ Части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	В т. ч. площадь		Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд с коэффициентами, кв.м.	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м.	Вспомогательная, кв.м.				
8	32	1	Коридор	9.3		9.3			3.08	
		2	Кухня	35.8		35.8			3.08	
		3	Коридор	8.9		8.9			3.08	
		4	Жилая комната	15.9	15.9		6.5	3.2	3.08	Лоджия остекленная
		5	Совмещенный санузел	5.0		5.0			3.08	
		6	Жилая комната	13.5	13.5				3.08	
		7	Жилая комната	14.9	14.9				3.08	
		8	Совмещенный санузел	5.3		5.3			3.08	
			Итого по квартире 32:	108.6	44.3	64.3	6.5	3.2		

Ведомость помещений и площадей МКД										
Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1										
Жилые помещения										
Этаж	№ Помещения	№ Части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	В т. ч. площадь		Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд с коэффициентами, кв.м.	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м.	Вспомогательная, кв.м.				
5	70	1	Коридор	33.1		33.1			3.07	
		2	Гардеробная	3.7		3.7			3.07	
		3	Совмещенный санузел	6.9		6.9			3.07	
		4	Жилая комната	18.6	18.6		2.9	1.4	3.07	Лоджия остекленная
		5	Жилая комната	28.5	28.5				3.07	
		6	Кухня	24.0		24.0			3.07	
		7	Туалет	3.2		3.2			3.07	
		8	Совмещенный санузел	4.6		4.6			3.07	
		9	Жилая комната	13.2	13.2				3.07	
		10	Жилая комната	18.4	18.4				3.07	
			Итого по квартире 70:	154.2	78.7	75.5	2.9	1.4		

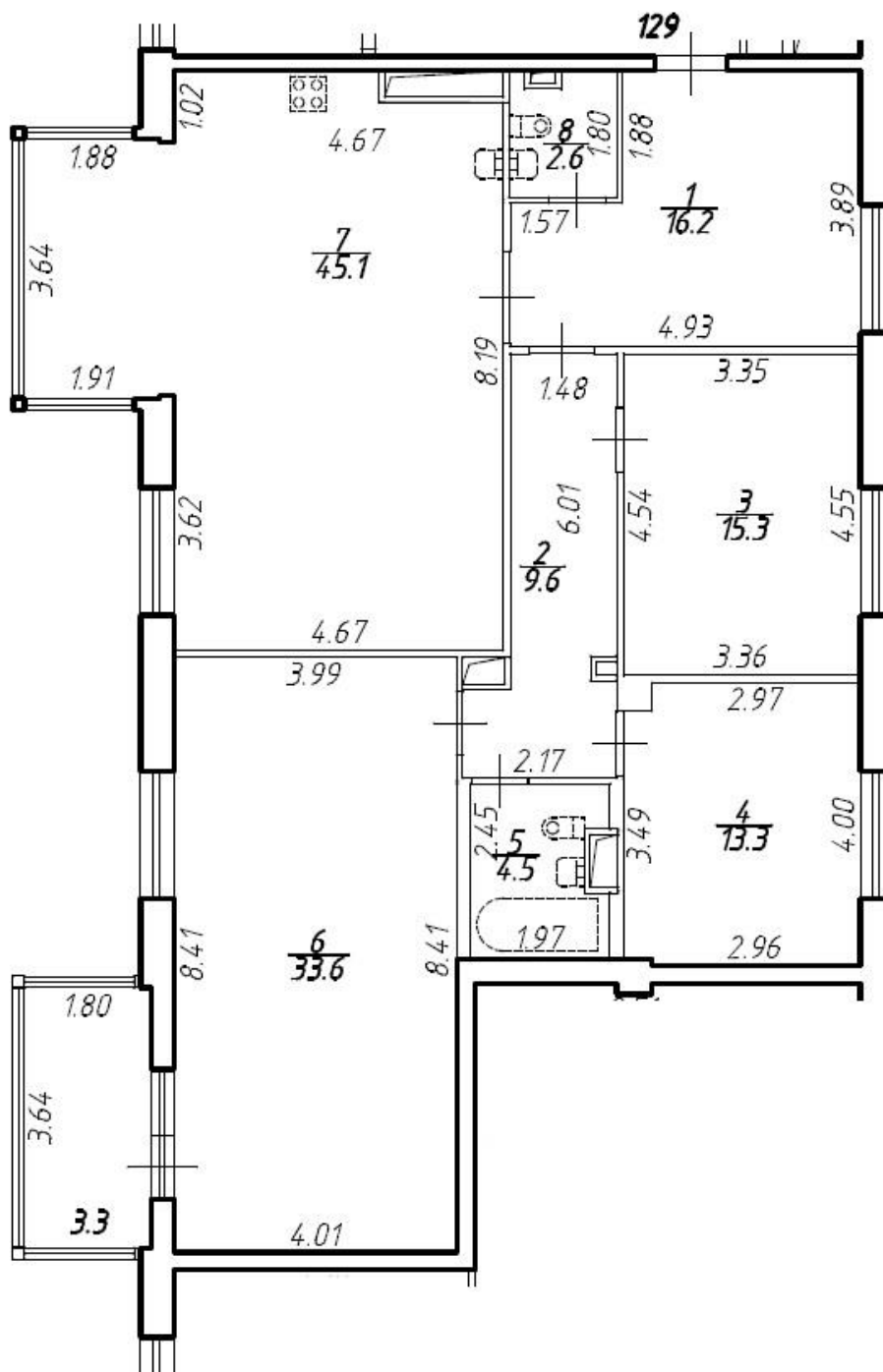
Ведомость помещений и площадей МКД										
Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1										
Жилые помещения										
Этаж	№ Помещения	№ Части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	В т. ч. площадь		Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд с коэффициентами, кв.м.	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м.	Вспомогательная, кв.м.				
8	129	1	Коридор	16.2		16.2			3.09	
		2	Коридор	9.6		9.6			3.09	
		3	Жилая комната	15.3	15.3				3.09	
		4	Жилая комната	13.3	13.3				3.09	
		5	Совмещенный санузел	4.5		4.5			3.09	
		6	Жилая комната	33.6	33.6		6.6	3.3	3.09	Лоджия остекленная
		7	Кухня	45.1		45.1			3.09	
		8	Туалет	2.6		2.6			3.09	
			Итого по квартире 129:	140.2	62.2	78.0	6.6	3.3		

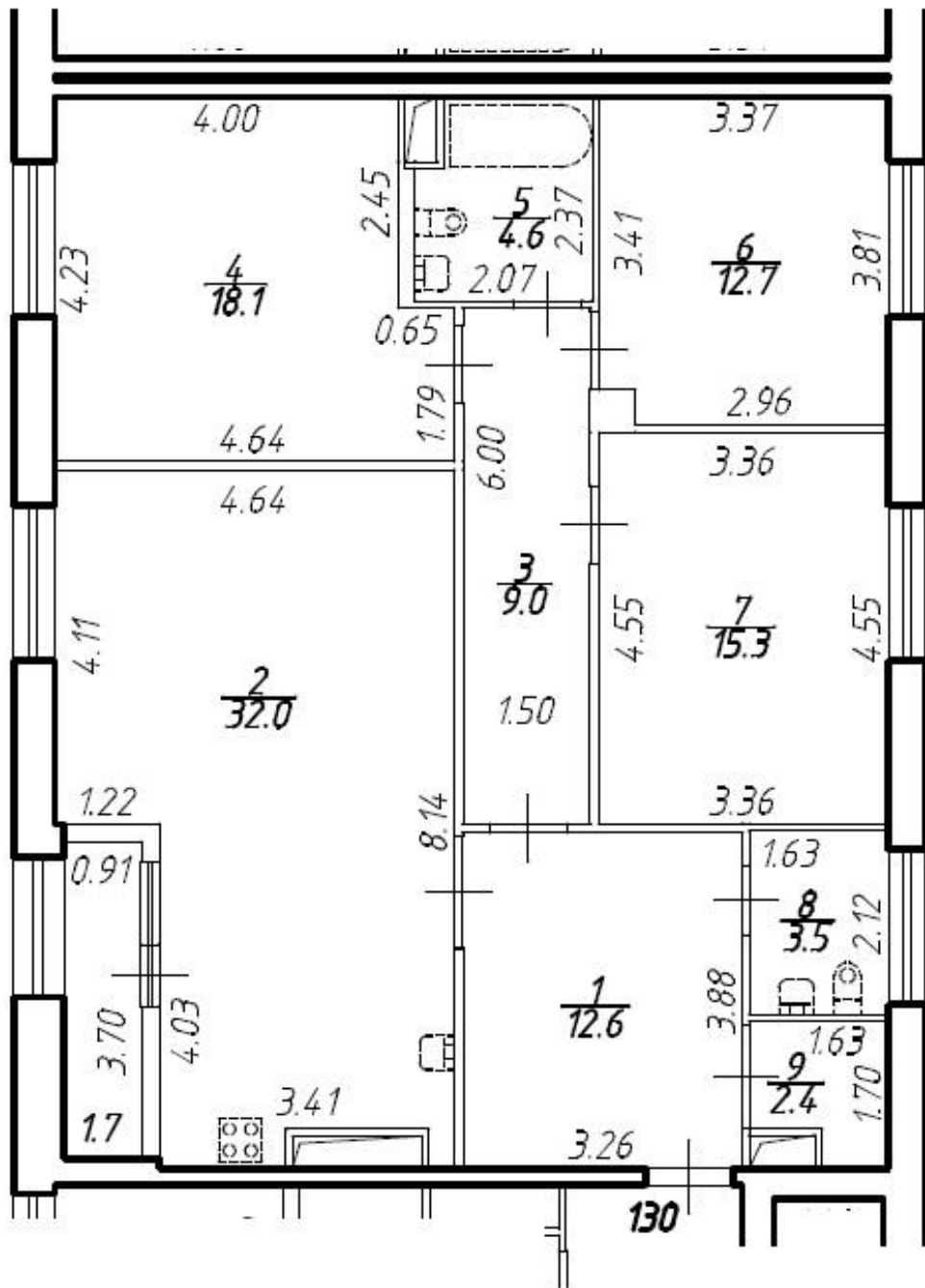
Ведомость помещений и площадей МКД										
Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1										
Жилые помещения										
Этаж	№ Помещения	№ Части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	В т. ч. площадь		Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд с коэффициентами, кв.м.	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м.	Вспомогательная, кв.м.				
7	106	1	Коридор	8.3		8.3			3.07	
		2	Туалет	2.6		2.6			3.07	
		3	Кухня	21.2		21.2	6.4	3.2	3.07	Лоджия остекленная
		4	Коридор	13.2		13.2			3.07	
		5	Жилая комната	16.6	16.6				3.07	
		6	Жилая комната	17.2	17.2				3.07	
		7	Жилая комната	24.4	24.4				3.07	
		8	Совмещенный санузел	9.6		9.6			3.07	
		9	Жилая комната	16.7	16.7				3.07	
		10	Совмещенный санузел	7.1		7.1			3.07	
			Итого по квартире 106:	136.9	74.9	62.0	6.4	3.2		

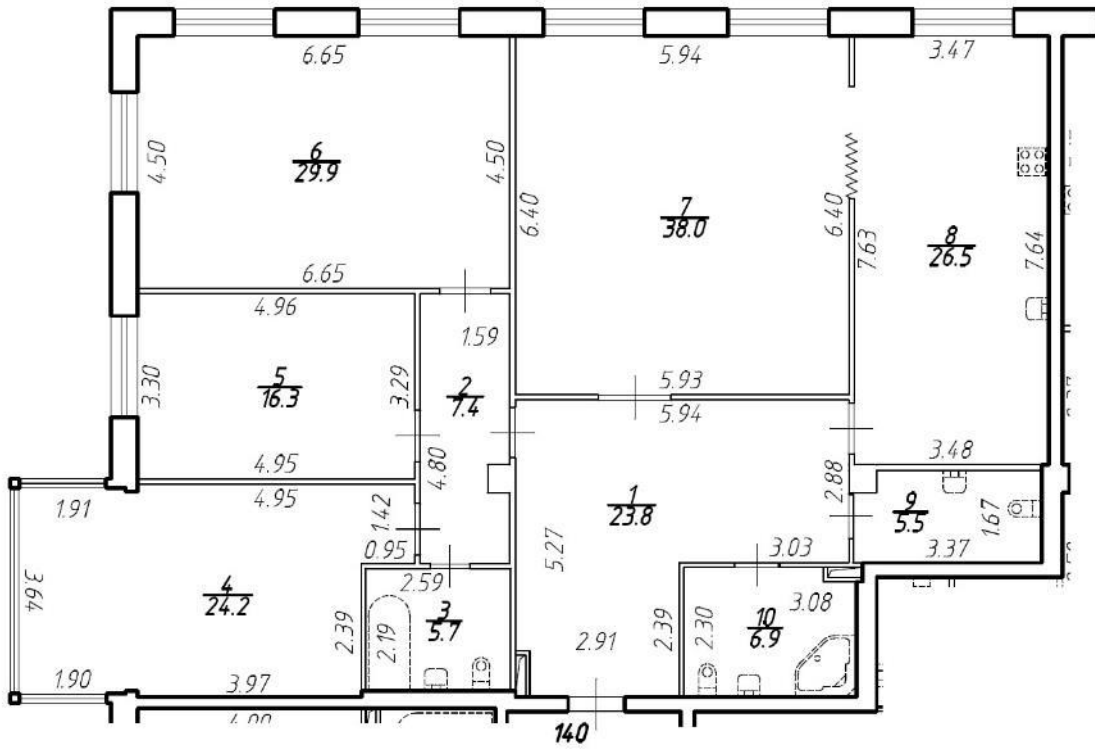
Ведомость помещений и площадей МКД										
Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1										
Жилые помещения										
Этаж	№ Помещения	№ Части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	В т. ч. площадь		Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд с коэффициентами, кв.м.	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м.	Вспомогательная, кв.м.				
3	140	1	Коридор	23.8		23.8			3.07	
		2	Коридор	7.4		7.4			3.07	
		3	Совмещенный санузел	5.7		5.7			3.07	
		4	Жилая комната	24.2	24.2				3.07	
		5	Жилая комната	16.3	16.3				3.07	
		6	Жилая комната	29.9	29.9				3.07	
		7	Жилая комната	38.0	38.0				3.07	
		8	Кухня	26.5		26.5			3.07	
		9	Туалет	5.5		5.5			3.07	
		10	Совмещенный санузел	6.9		6.9			3.07	
			Итого по квартире 140:	184.2	108.4	75.8				

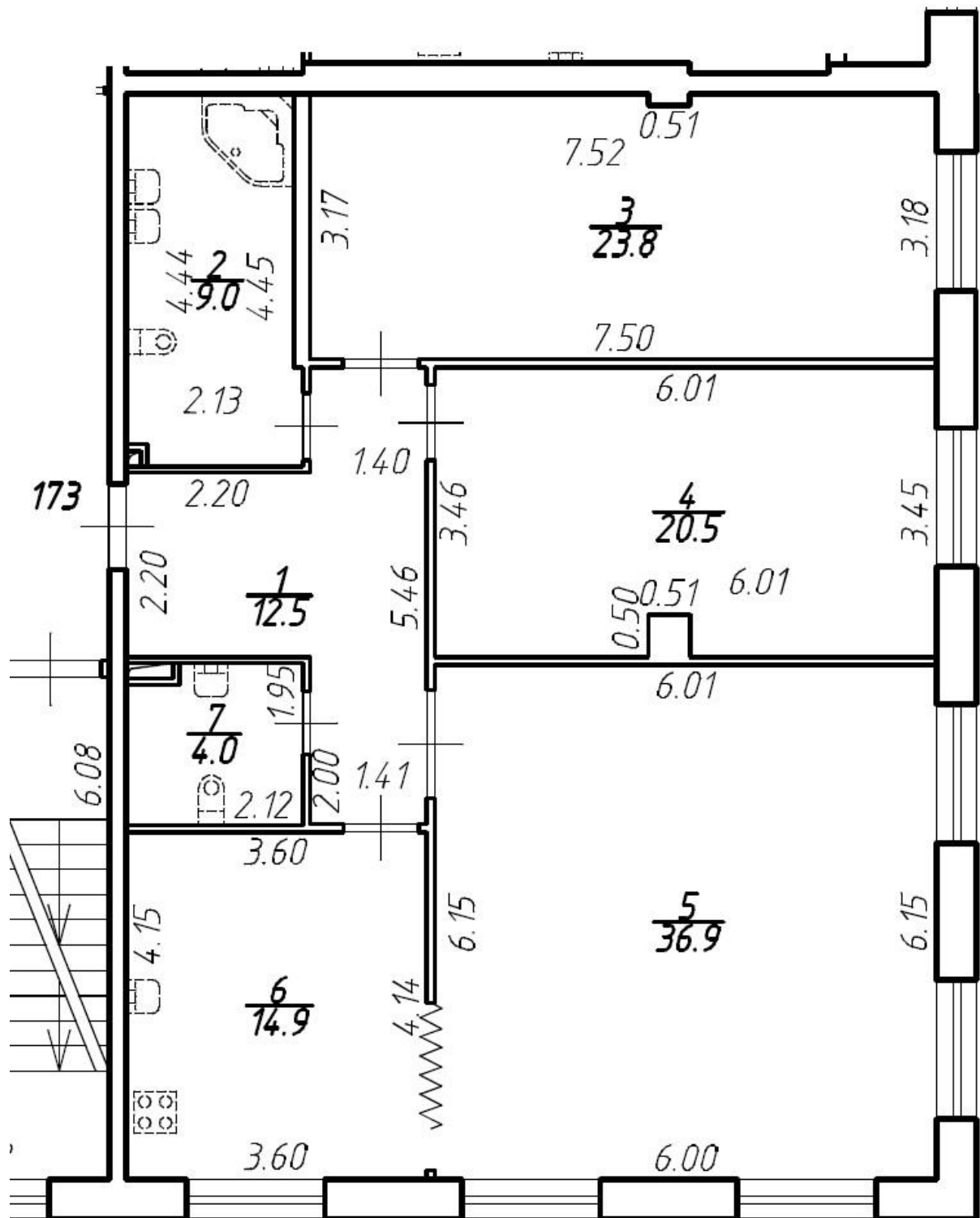
Ведомость помещений и площадей МКД										
Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1										
Жилые помещения										
Этаж	№ Помещения	№ Части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	В т. ч. площадь		Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд с коэффициентами, кв.м.	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м.	Вспомогательная, кв.м.				
9	130	1	Коридор	12.6		12.6			3.90	
		2	Кухня	32.0		32.0	3.4	1.7	3.90	Лоджия остекленная
		3	Коридор	9.0		9.0			3.90	
		4	Жилая комната	18.1	18.1				3.90	
		5	Совмещенный санузел	4.6		4.6			3.90	
		6	Жилая комната	12.7	12.7				3.90	
		7	Жилая комната	15.3	15.3				3.90	
		8	Туалет	3.5		3.5			3.90	
		9	Гардеробная	2.4		2.4			3.90	
			Итого по квартире 130:	110.2	46.1	64.1	3.4	1.7		

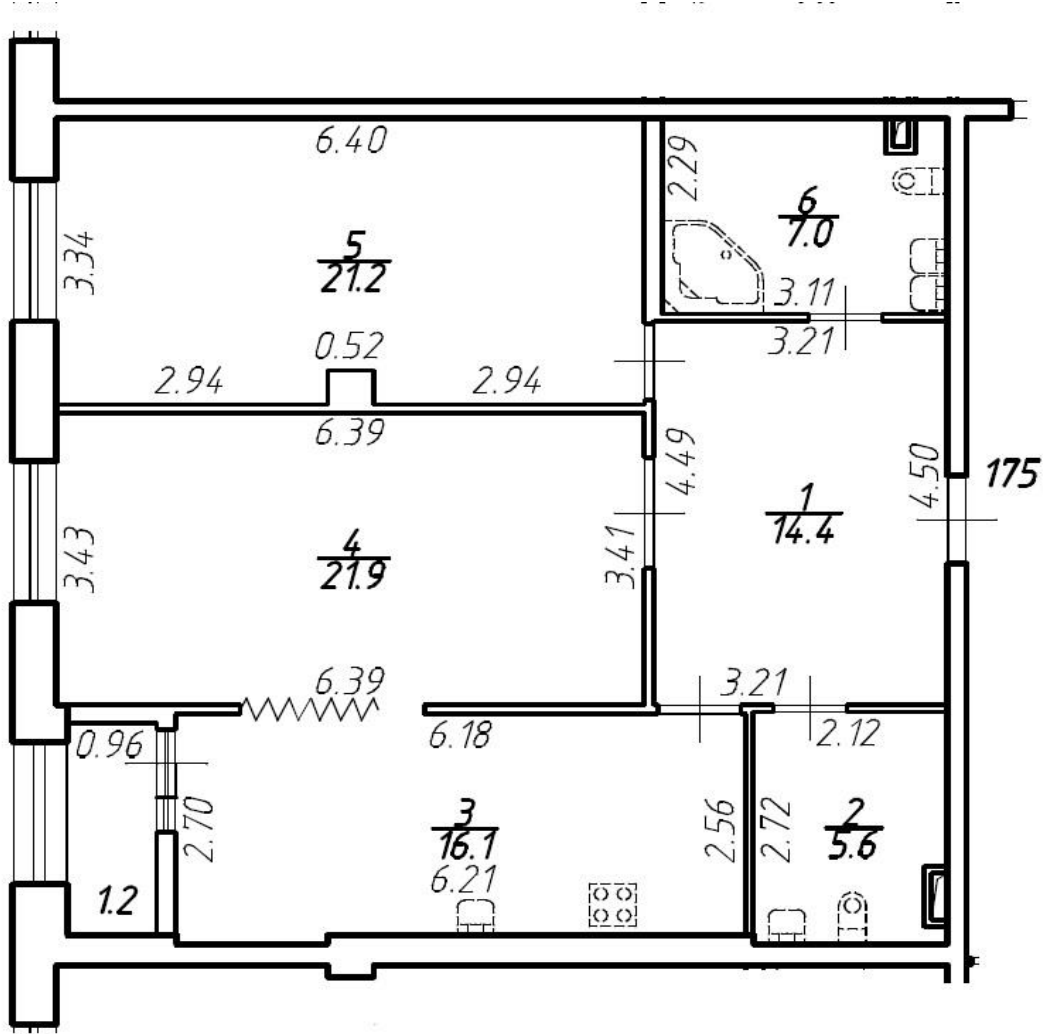
Ведомость помещений и площадей МКД										
Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1										
Жилые помещения										
Этаж	№ Помещения	№ Части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	В т. ч. площадь		Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд с козырьками, кв.м.	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м.	Вспомогательная, кв.м.				
2	173	1	Коридор	12.5		12.5			3.09	
		2	Совмещенный санузел	9.0		9.0			3.09	
		3	Жилая комната	23.8	23.8				3.09	
		4	Жилая комната	20.5	20.5				3.09	
		5	Жилая комната	36.9	36.9				3.09	
		6	Кухня	14.9		14.9			3.09	
		7	Туалет	4.0		4.0			3.09	
			Итого по квартире 173:	121.6	81.2	40.4				

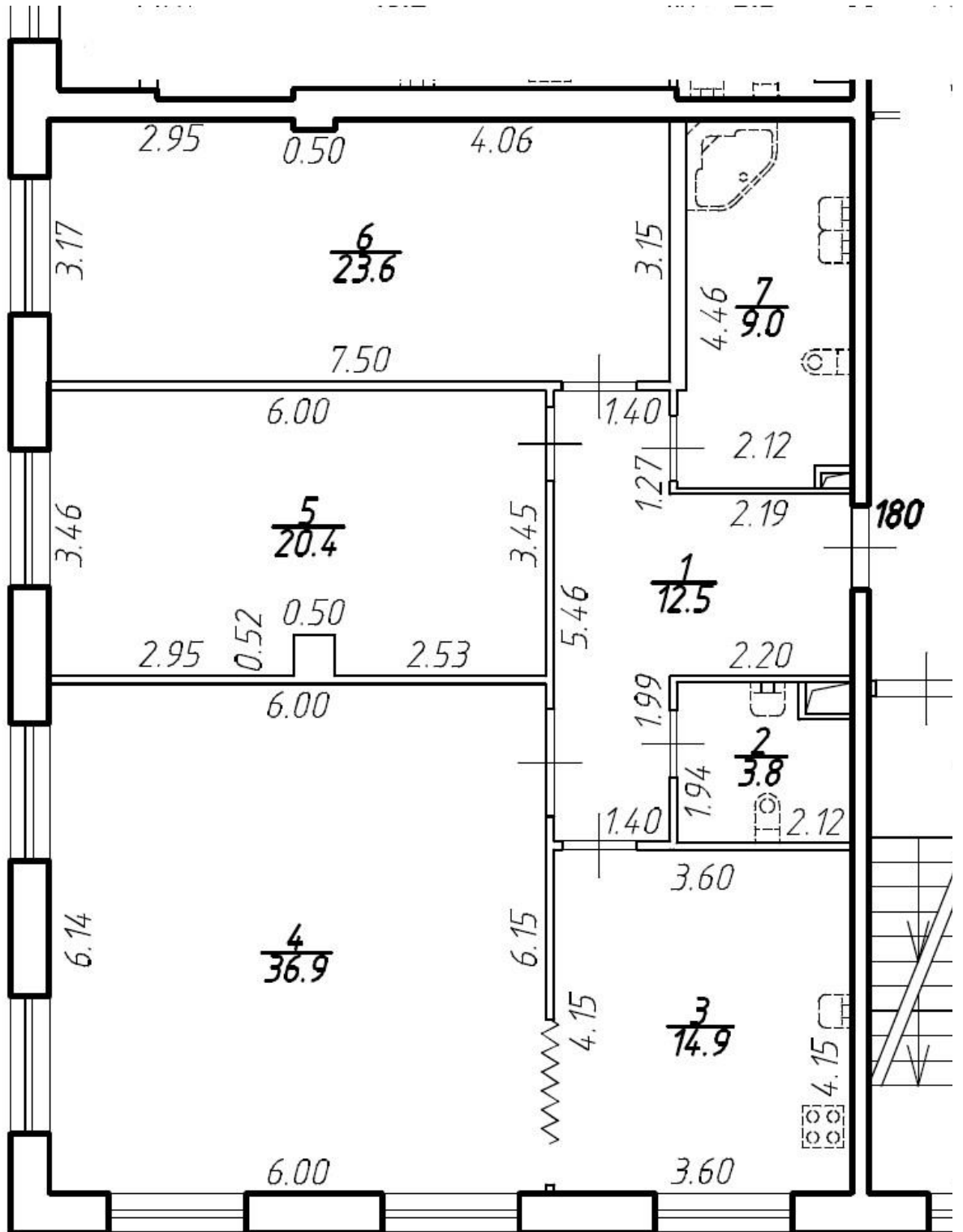


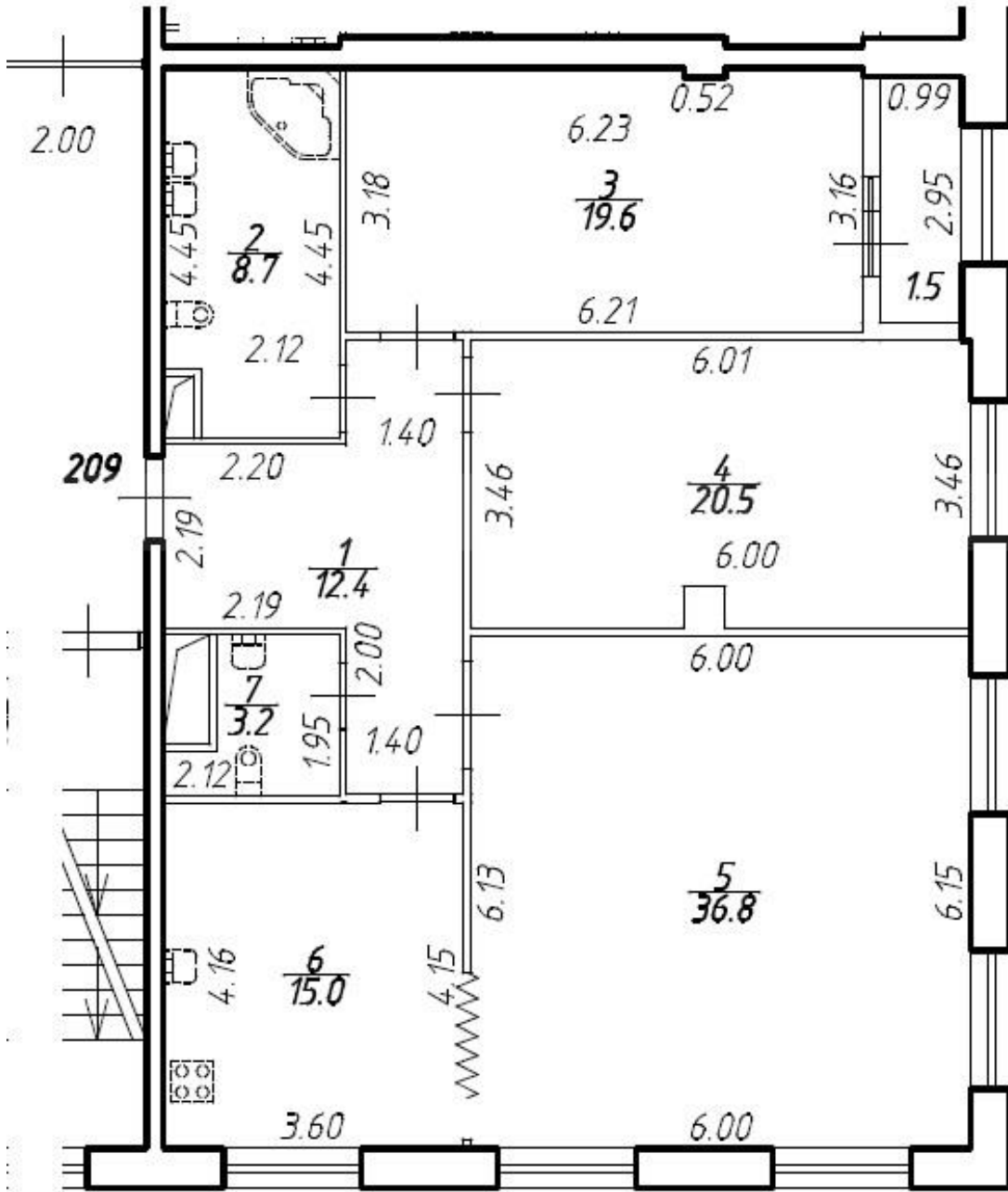


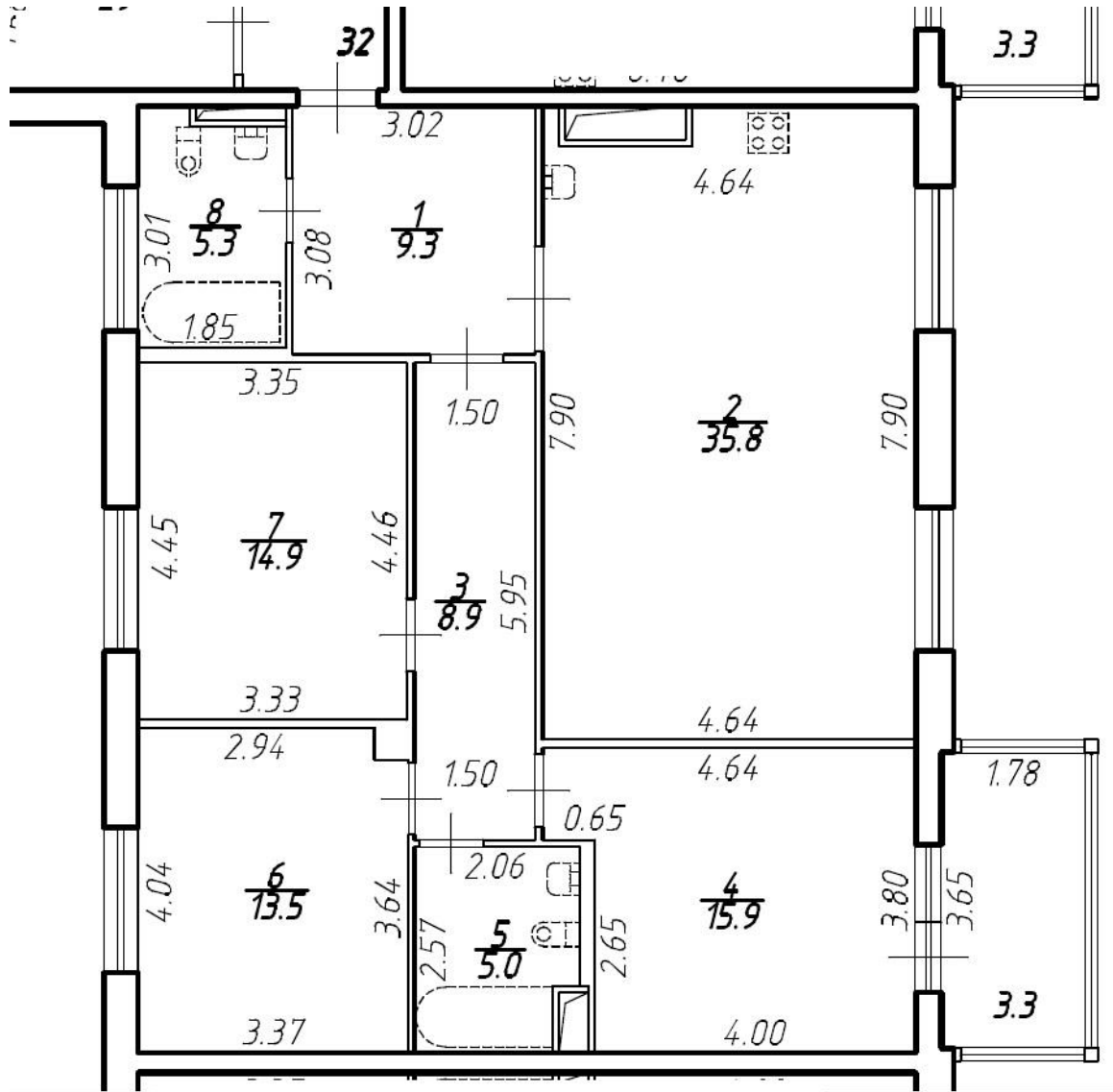


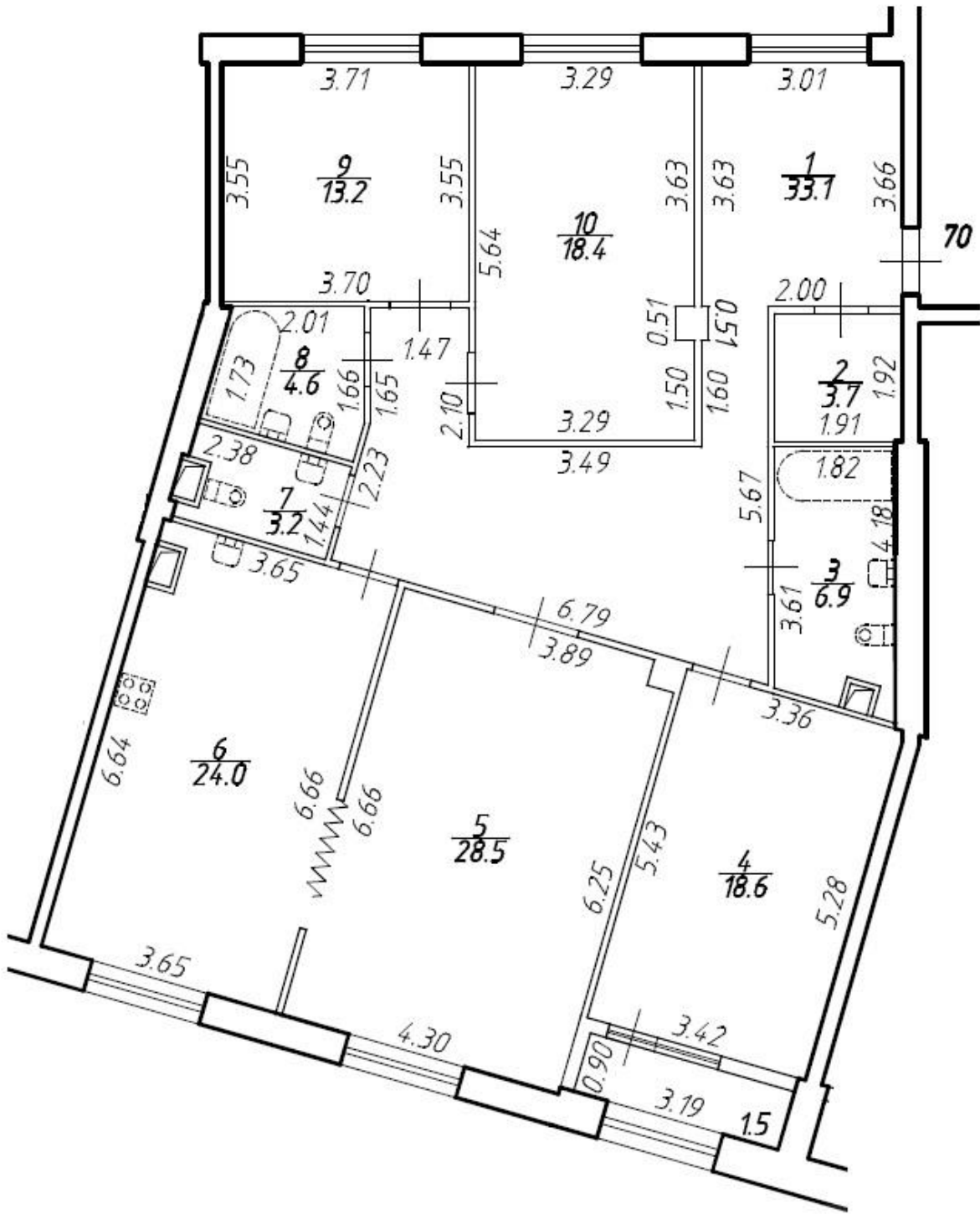














**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО
НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

ул. Зодчего Росси, д.1-3, Санкт-Петербург, 191023; Тел.(812)576-15-00, Факс (812) 576-15-06
E-mail: gne@gov.spb.ru http:// www.gov.spb.ru
ОКПО 74847002; ОКОГУ 23900; ОГРН 1047839034484; ИНН/КПП 7840016760/784001001

**Выдано: Общество с ограниченной ответственностью "ЛСР,
Недвижимость-Северо-Запад"**

190031, г. Санкт-Петербург, Казанская улица, дом 36, литер Б, помещение
29Н (310)

Piskalenko.YF@lsrgroup.ru

**Р А З Р Е Ш Е Н И Е
НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

Дата 10 ноября 2021 г.

№ 78-13-27-2021

**I. СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА,**

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации,
разрешает ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой,

расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга
муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2,
строение 1;

на земельном участке с кадастровым номером 78:07:0003189:1;

строительный адрес: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 11, литера А

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство
№ 78-013-0360.1-2016, дата выдачи 13.01.2017 Службой государственного строительного
надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

II. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1	2	3	4
Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой			

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

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

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана от 14.10.2021 здания по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1, кадастровый инженер Шувалова Светлана Викторовна; № квалификационного аттестата кадастрового инженера 66-12-523 от 07.06.2012, дата внесения сведений о кадастровом инженере в государственный реестр кадастровых инженеров 13.06.2012.



Начальник Службы
(должность)

(подпись)

В. Г. Болдырев
(расшифровка подписи)

10 ноября 2021 г.

Примечание.

Уведомляем о необходимости размещения настоящего разрешения и сведений о нем в Единой информационной системе жилищного строительства не позднее 7 (семи) рабочих дней со дня его получения (требование установлено Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 11.05.2018 № 275/пр). Ответственность за неразмещение или размещение недостоверной информации установлена статьей 13.19.3 КоАП РФ.



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

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

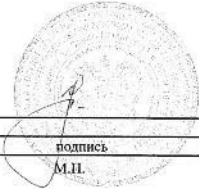
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский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

	подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности	М.П.	



Лист 2

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




полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

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

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

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

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

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1


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

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

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



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

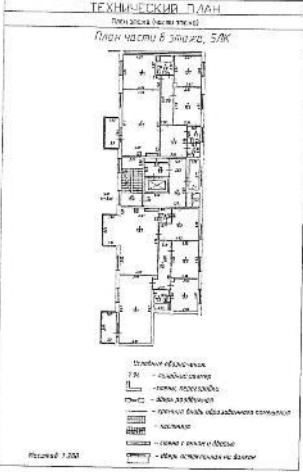
		
полное наименование должности	подпись	Куликов С.В.
	М.П.	инициалы, фамилия

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

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

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

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

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

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

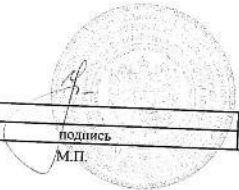
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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

Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1, квартира 130
Площадь, м2:	110,2
Назначение:	Жилое
Наименование:	квартира 130
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 9
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	29062537,1
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003189:597
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

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

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

		
полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия

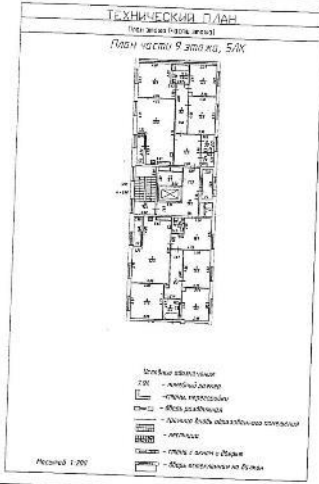
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

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

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

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

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.		Каластровый номер: 78:07:0003189:633	
Номер этажа (этажей): 9			
			
Масштаб 1:200			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ПОДПИСЬ М.П.	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

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

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

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



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

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

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

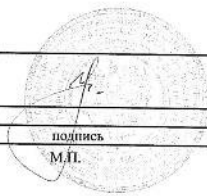
Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер:		78:07:0003189:644	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости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



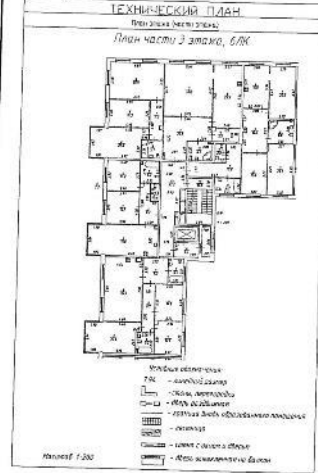
Кузнецов В.П.

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер: 78:07:0003189:644		Номер этажа (этажей): 3	
<p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН План этажа №3 этажа План части 3 этажа, БКК</p>  <p>Масштаб 1:200</p>			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости


В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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

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

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

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

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

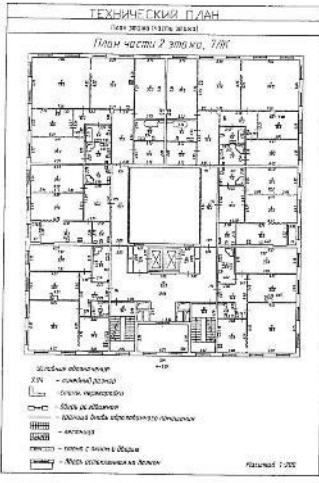
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

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

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

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

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

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

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

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


Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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

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

Помещение вид объекта недвижимости			Лист 2
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер:		78:07:0003189:682	
Получатель выписки:		Лазутина Анастасия Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", 7825489723	

		
полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия

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

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



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

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

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

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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

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

	подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности	М.П.	

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

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

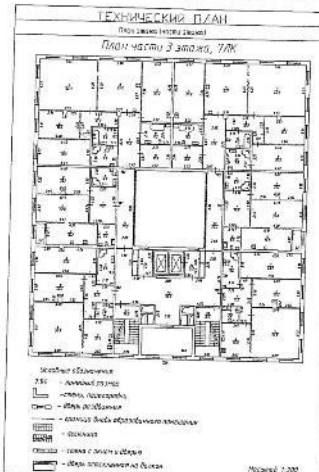

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

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

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

Раздел 5 Лист 5

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

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

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:


Раздел 1 Лист 1

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

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

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

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

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

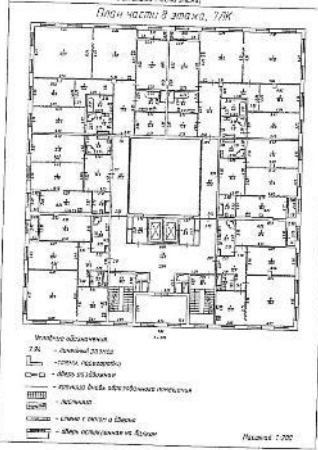
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

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

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер: 78:07:0003189:721		Помер этажа (этажей): 8	
<p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН (техническая часть плана)</p> <p>План части 3 этажа, 7/Ж</p>  <p>Масштаб 1:200</p>			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	Кузнецов С.С.

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости


В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.		Кадастровый номер: 78:07:0003189:777	
Номер этажа (этажей): 8			

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН
Помещение нежилого назначения
План части 8 этажа, УИК

Масштаб 1:200

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

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1


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

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

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



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

		
полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия



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

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

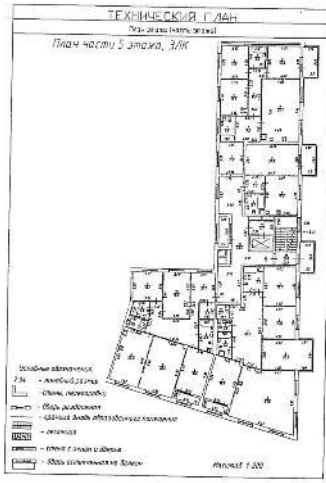
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:819-78/011/2022-1 04.05.2022 14:46:45
4	Сведения об осуществлении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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости 2-комнатных квартир

Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости многокомнатных квартир в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

<https://spb.cian.ru/sale/flat/271691925/>

4-комн. квартира, 151,9 м²
в ЖК «Петровский квартал на воде», корпус 2, сдан в 4 кв. 2019
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 24к2

49 810 288 ₽
327 915 ₽/м²
от 267 403 ₽/мес в ипотеку

Статистика просмотров за последние 10 дней
608 просмотров с даты создания объявления 28.03.2022
54 просмотра за последние 10 дней

Дата	Количество
16.08	4
17.08	6
18.08	8
19.08	6
20.08	7
21.08	4
22.08	6
23.08	6
24.08	5
25.08	4

151,9 м² Общая, 91,3 м² Жилая, 18 м² Кухня, 6 из 8 Этаж, 4 кв. 2019 Сдан

Без отделки

4-комн. квартира, 151,9 м²
в ЖК «Петровский квартал на воде», корпус 2, сдан в 4 кв. 2019
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 24к2

49 810 288 ₽
327 915 ₽/м²
от 267 403 ₽/мес в ипотеку

+7 812 218 36 80

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

Перезвоните мне

Представитель застройщика
Петербургская Недвижимость

ЦИАН. ИПОТЕКА
Один запрос в 5 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,2%

Квартал бизнес-класса Modum
Ипотека 0.1% для всех ЖК с собственным бассейном и SPA*. Скидки до 14%.
Приморский р-он, Садки в 2022
+7 (812) 250-05-51

151,9 м² Общая, 91,3 м² Жилая, 18 м² Кухня, 6 из 8 Этаж, 4 кв. 2019 Сдан

Без отделки

Фотопанорама (15) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Папки объявлений

4-комн. квартира, 151,9 м² В избранное

Описание квартиры

Продается четырехкомнатная квартира в новостройке ЖК "Петровский квартал на воде" по адресу Санкт-Петербург, Петроградский, Петровский пр., д. 24к2. Общая площадь квартиры - 151,90 кв. м., этаж 6 из 8. Тип проекта, по которому построен дом - монолит, компания-застройщик - Setl Group (Сэтл Групп). Стоимость квартиры - 49810288 Р. Более подробная информация по телефону.

Акции в ЖК «Петровский квартал на воде»

Льготная ипотека 6.7%

Предложение от банка

Льготная ипотека 6.75%

Предложение от банка

Показать еще 9 акций

Узнайте про персональные условия и дополнительные скидки при покупке этой квартиры по телефону у застройщика

[Показать контакты](#)

Общая информация

Тип жилья	Новостройка
Высота потолков	3 м
Отделка	Нет

Инфраструктура Показать ЖК от ПИК Другие ЖК рядом

49 810 288 Р

327 915 Р/м²

от 267 403 Р/мес в ипотеку

[Следить за изменениями цены](#)

Долевое участие (214-ФЗ)

+7 812 218 36 80

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Законите

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

[Перезвоните мне](#)

Офис работает с 10:00 до 19:00

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ЗАСТРОЙЩИКА

Петербургская Недвижимость

Циан.ипотека

Один запрос в 5 банках

10 минут на предварительное решение по ипотеке.

Ставки от 5,2%

Квартал бизнес-класса Модия

Ипотека 0.1% для всех. ЖК с собственным бассейном и SPA. Сданы до 14%. Прикордонный р-он. Сданы в 2022

+7 (812) 250 05 51

kvartal-petrovskiy.ru/flats/rooms-4/flats-330652

План этажа фото 2 из 2

Аналог №2

<https://spb.cian.ru/sale/flat/273989129/>

4-комн. квартира, 155,6 м²
ЖК «NEVA HAUS (НЕВА ХАУС)», Дом 11А, корпус 1, сдан в 4 кв. 2021.
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 11к2. На карте

Крестовский остров · 17 мин. пешком
Чкаловская · 3 мин. на транспорте
Спортивная · 3 мин. на транспорте

155,6 м² Общая
78,6 м² Жилая
24,3 м² Кухня
5 из 9 Этаж
4 кв. 2021 Сдан

Отделка неизвестна

Статистика просмотров за последние 10 дней
98 просмотров с даты создания объявления 27.05.2022
21 просмотр за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
15.08	2
16.08	2
17.08	2
18.08	1
19.08	3
20.08	2
21.08	1
22.08	4
23.08	3
24.08	2

47 997 300 Р
308 466 Р/м²
Уточните информацию о цене и наличии от 257 670 Р/мес в ипотеку
Следить за изменениями цены
Свободная продажа

+7 812 720 49 89
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.
Покупателя, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.
Перезвоните мне
Офис работает с 10:00 до 19:00

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ЗАСТРОЙЩИКА
Nord Estate
Документы агентства проверены

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 5 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,2%

REKLAMA
GloriaX Aura Василеостровский
Премиум-класс на берегу моря. Ипотека 0,01% на 30 лет для всех. Видовые квартиры со скидкой 10%!

4-комн. квартира, 155,6 м²
ЖК «NEVA HAUS (НЕВА ХАУС)», Дом 11А, корпус 1, сдан в 4 кв. 2021.
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 11к2. На карте

Крестовский остров · 17 мин. пешком
Чкаловская · 3 мин. на транспорте
Спортивная · 3 мин. на транспорте

155,6 м² Общая
78,6 м² Жилая
24,3 м² Кухня
5 из 9 Этаж
4 кв. 2021 Сдан

Отделка неизвестна

47 997 300 Р
308 466 Р/м²
Уточните информацию о цене и наличии от 257 670 Р/мес в ипотеку
Следить за изменениями цены
Свободная продажа

+7 812 720 49 89
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.
Покупателя, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.
Перезвоните мне
Офис работает с 10:00 до 19:00

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ЗАСТРОЙЩИКА
Nord Estate
Документы агентства проверены

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 5 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,2%

REKLAMA
GloriaX Aura Василеостровский
Премиум-класс на берегу моря. Ипотека 0,01% на 30 лет для всех. Видовые квартиры со скидкой 10%!

4-комн. квартира, 155.6 м²

47 997 300 ₽
308 466 ₽/м²

Уточняйте информацию о цене и наличии
от 257 470 ₽/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 812 720 49 89

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Перезвоните мне

Офис работает с 10:00 до 19:00

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ЗАСТРОЙЩИКА
Nord Estate
✓ Документы агентства проверены

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 5 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,2%

РЕКЛАМА
GloGХ Ауга Василеостровский
Премиум-класс на берегу моря. Ипотека 0,01% на 30 лет для всех. Видовые квартиры со скидкой 10%

Отзыв о сайте

Другие квартиры с отделкой в этом ЖК

Аналог №3

<https://spb.cian.ru/sale/flat/270343511/>

ЖК Gröna Lund

ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ГИИС

Реализовать объявление Войти

Недвижимость в Санкт-Петербурге · Продажа · Покупка

33 млн. (00:51) · 561 просмотр, 3 за сегодня

4-комн. квартира, 112,6 м²
в ЖК «The One (Зе Ван)», Дом 26, сдана в 2021 г.
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петербургская ул., д. 26
Василеостровская - 5 мин. на транспорте
Крестовский остров - 15 мин. пешком

В избранное

Статистика просмотров за последние 10 дней

561 просмотр с даты создания объявления 19.02.2022
31 просмотр за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
15.08	3
16.08	6
17.08	3
18.08	5
19.08	2
20.08	2
21.08	2
22.08	1
23.08	4
24.08	3

Показать телефон

Написать

Агентство недвижимости
Панорама
✓ Документы проверены

ИНВЕТОР
Елена Шендерович
★ 1,2 · 0

ЦИАН.ИПОТЕКА

Отзыв о сайте

30°C Sunny

12:54
24.08.22

Продаю четырехкомнатную квартиру

https://spb.cian.ru/sale/flat/270343511/

4-комн. квартира, 112,6 м²

ЖК «The One (Зе Ван)», Дом 26, сдача в 2 кв. 2022
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп. На карте
Василеостровская - 5 мин. на транспорте
Крестовский остров - 15 мин. пешком Чкаловская - 3 мин. на транспорте

от 300 Р в год

КУПИТЬ

33 500 000 Р
297 513 Р/м²
от 179 842 Р/мес в ипотеку
Следить за изменением цены
Перерустка, возможна ипотека

Показать телефон
Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Панорама
Документы проверены

РИЕЛТОР
Елена Шендерович
★ 1.8 · 6

ЦИАН ИПОТЕКА
Один запрос в 5 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,2%

ЖК «Полис Приморский»
Ипотека 0.1% на весь срок (до 30 лет).
Выдаче квартиры за 1 млн + 15 300/мес.
Сдаем в след. году!
+7 (812) 220-11-52

Ипотека ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», Лицензия № 1978 от 06.05.2016 г. Срок до 30 лет; ПВ от 15%. Сумма до 12 млн рублей. Застраховщик ООО «СЗ ПРИМОРСКИЙ-34». Проектная декларация на наш дом.рф.

112,6 м² 62,8 м² 19,7 м² 5 из 9 2 кв. 2022
Общая Жилая Кухня Этаж Срок сдачи

Описание квартиры

Отзыв о сайте

Продаю четырехкомнатную квартиру

https://spb.cian.ru/sale/flat/270343511/

Фотографии (6) Описание На карте Ипотека Похожие объявления

4-комн. квартира, 112,6 м²

РИЕЛТОР
Елена Шендерович
★ 1.8 · 6

ЦИАН ИПОТЕКА
Один запрос в 5 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,2%

ЖК «Полис Приморский»
Ипотека 0.1% на весь срок (до 30 лет).
Выдаче квартиры за 1 млн + 15 300/мес.
Сдаем в след. году!
+7 (812) 220-11-52

Ипотека ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», Лицензия № 1978 от 06.05.2016 г. Срок до 30 лет; ПВ от 15%. Сумма до 12 млн рублей. Застраховщик ООО «СЗ ПРИМОРСКИЙ-34». Проектная декларация на наш дом.рф.

Ипотека

Общая информация

Тип жилья	Новостройка
Санузел	2 совмещенных
Балкон/лоджия	1 балкон
Вид из окон	На улицу и двор

Ещё квартиры в жилом комплексе

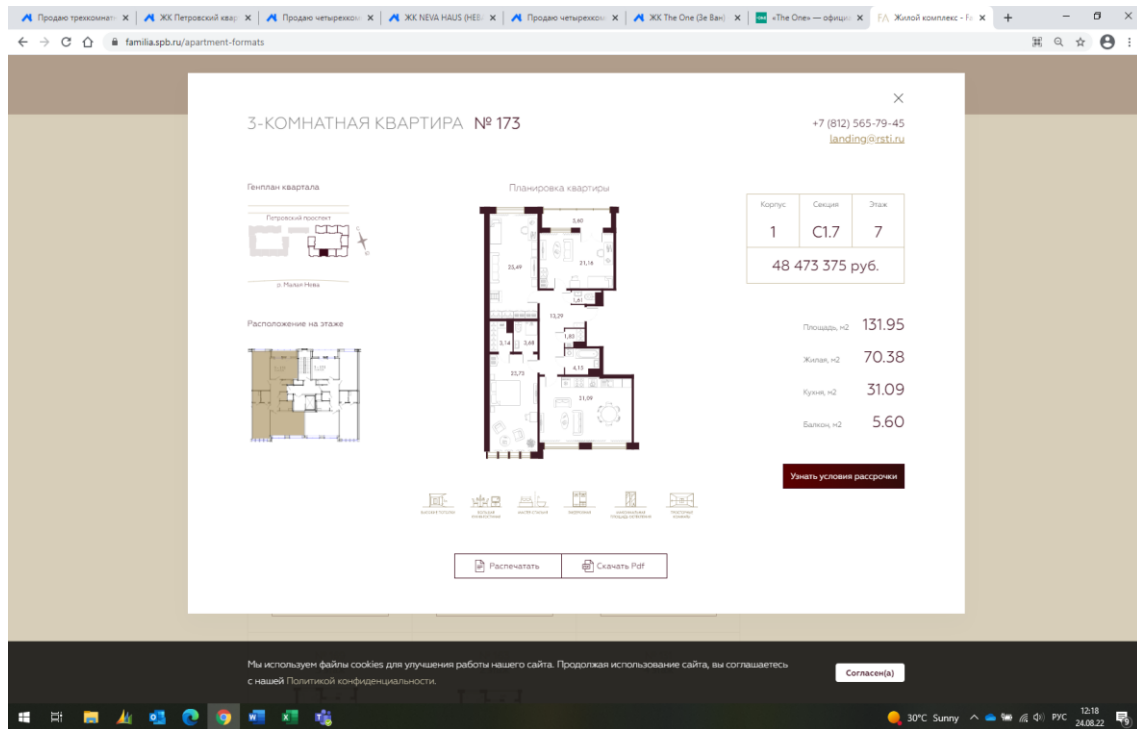
Похожие объявления

40 500 000 Р 3-комн.кв., 129 м ² , этаж 4 Крестовский... * 21 мин.	33 771 400 Р 3-комн.кв., 109 м ² , этаж 6 Крестовский... * 20 мин.	33 800 000 Р 3-комн.кв., 88 м ² , этаж 8 Крестовский... * 15 мин.	40 000 000 Р 3-комн.кв., 114 м ² , этаж 5 Крестовский... * 20 мин.	43 660 000 Р 3-комн.кв., 108 м ² , этаж 5 Крестовский... * 19 мин.

Отзыв о сайте

Аналог №4

<https://familia.spb.ru/apartment-formats>



3-КОМНАТНАЯ КВАРТИРА № 173

+7 (812) 565-79-45
landing@rsti.ru

Генплан квартала

Планировка квартиры

Корпус	Секция	Этаж
1	C1.7	7

48 473 375 руб.

Площадь, м²: 131.95
Жилая, м²: 70.38
Кухня, м²: 31.09
Балкон, м²: 5.60

Узнать условия расщетки

Распечатать | Скачать PDF

Мы используем файлы cookies для улучшения работы нашего сайта. Продолжая использование сайта, вы соглашаетесь с нашей Политикой конфиденциальности. [Согласен\(а\)](#)

12:18 24.08.22 30°C Sunny

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 №30, май 2022 г.) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Промышленно-складские		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	2-5 (3,3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	6-8 (7)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	7-10 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	5-6 (5,5)	3-5 (4)	4-9 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Красноярск	2-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	3-4 (3,3)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	8-9 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Новосибирск	2-5 (3,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	3-4 (3,3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	6-10 (9,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	10-12 (11)
С.-Петербург	2-4 (3)	4-6 (5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-12 (10)	8-11 (9,5)
Средние по крупным городам в мае 2022 г.	3,3	5,4	4,6	7,7	4,6	8,1	5,7	9,4	9,7
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-9 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-12 (10)
Иркутск	2-4 (3)	5-8 (6)	4-5 (4,5)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	8-12 (10)	8-11 (9,5)

Корректировка на видовые характеристики

<https://ygrad.ru/kak-vid-iz-okna-vliyaet-na-stoimost-kvartiry/>

К категории видовой стоит отнести недвижимость, расположенную на верхних этажах высотных зданий. Такие квартиры с панорамным видом на город и окрестности в среднем стоят на 15-20% выше, чем жилье такой же комфортности и площади, но расположенное на средних этажах. Конечно, говоря о виде на Москву, имеются в виду центральные районы города – с красивой архитектурой, парками, историческими зданиями, а не ДЭП, ТЭЦ, заводы и пустыри. Эти объекты, а также гаражи, свалки, кладбища относятся, наоборот, к нежелательным. И если из окна вашей квартиры открывается вид на один из них, даже снизив стоимость на 10-15% найти покупателя будет непросто.

Сколько стоит квартира с видом на реку, парк, достопримечательности?

Существуют определенные правила, согласно которым квартиры с красивым видом из окна оцениваются дороже аналогичных, окна которых выходят на ничем не примечательный двор. Конечное влияние на стоимость недвижимости оказывает множество факторов – и учесть их все помогут специалисты – но для примерной оценки можно пользоваться условным списком:

- вид на лесопарки и зеленые насаждения +5% к стоимости жилья;
- дома на набережной – с видом на реки или озера +20% к стоимости недвижимости;
- квартиры на верхних этажах многоэтажек с панорамным видом на город + 10% к стоимости;
- вид на исторические памятники и достопримечательности города +30% к цене.

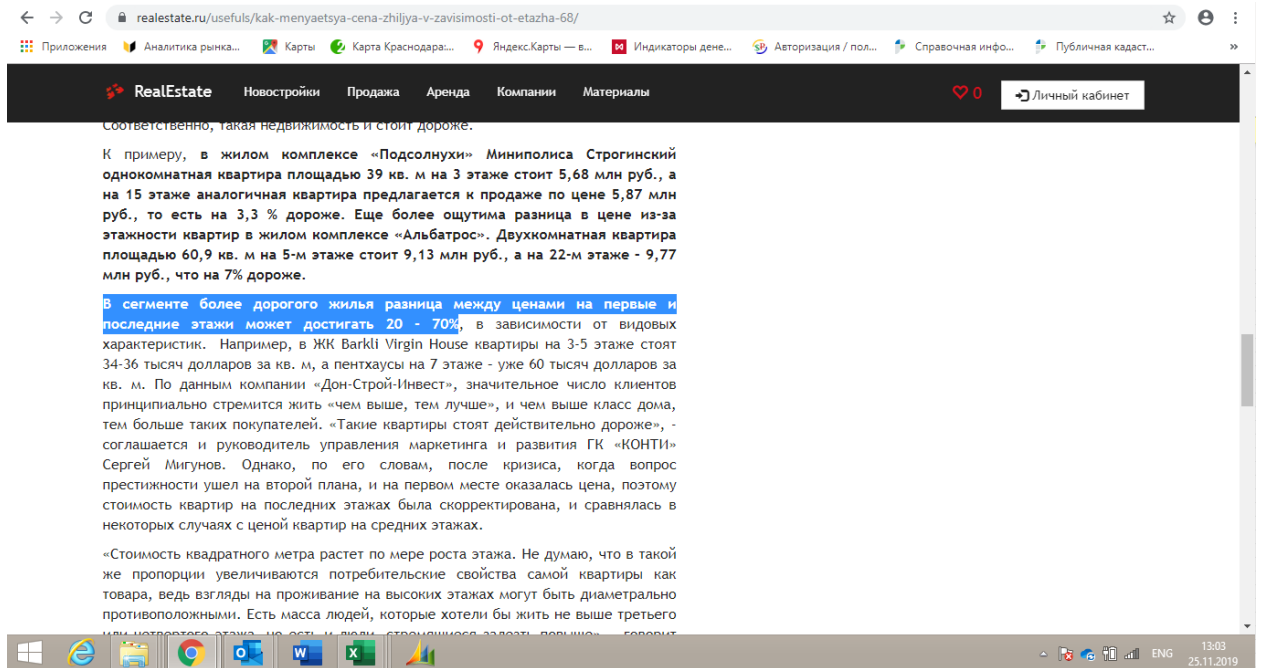
Если же вы продаете недвижимость в элитном доме со специально оборудованными смотровыми площадками, то можете смело просить в два раза больше против стандартной стоимости – покупатель наверняка найдется.

Как быстро и выгодно продать квартиру с видом на Москву?

Как уже говорилось выше, вид из окна имеет определенное влияние на стоимость жилья, но далеко не все придают этому внимание и готовы платить больше. Поэтому даже самый красивый вид из окна необходимо правильно преподнести – презентовать квартиру. Необходимо учесть еще множество факторов, которые влияют на итоговую стоимость. Сделать это помогут специалисты компании «Косогоров и партнеры», которые осуществляют оценку жилья, настраивают и запускают рекламную кампанию, проведут встречу с клиентом и презентуют жилье. Благодаря комплексной

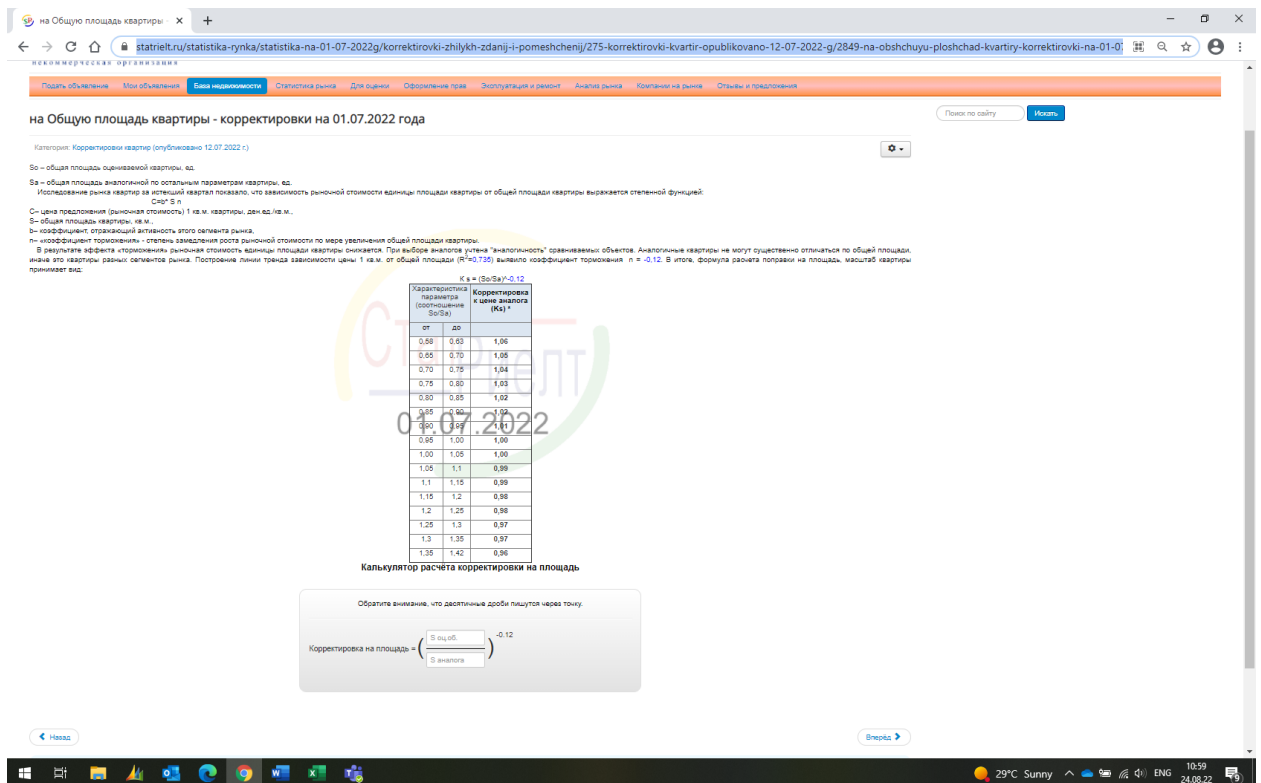
Корректировка на этаж расположения

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



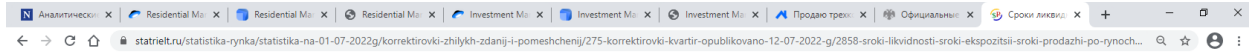
Корректировка на общую площадь


<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2849-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>



Срок экспозиции

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2858-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-07-2022-goda>





Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиeLT
некоммерческая организация

Поиск по сайту
Искать

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2022 г.)

Типичные для рынка сроки рыночной экспозиции - сроки продажи - сроки ликвидности квартир.
Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в отчетной экспозиции при выборе по каждому виду объектов не менее 150 предложений в различных регионах Российской Федерации.
Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной ротацией, при участии риэлторов).

Итоги расчета StatRиeLT на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды:

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	4	7	5	4	5	6
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	3	8	5	4	5	6
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	5	10	7	6	7	8
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	6	13	8	8	9	11
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	5	3	3	3	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	3	6	4	3	4	5
7	Парковочные места, машино-места	2	7	4	3	4	5

Примечание:
1. При достоверном документировании и обосновании заинтересованным сторонам сделки предполагается срок ликвидности может быть сокращенно принят в продаже:
- нижняя граница - объекты лучшего местоположения, меньшей площади, лучшего качества;
- верхняя граница - объекты с большими ликвидационными рисками (худшее местоположение, большая площадь, худшее качество, завышенные цены, отсрочка продажи, другие факторы низкой ликвидности).

2. Анализ объявлений сети интернет с географическими объектами недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: с учетом на топ-срок ликвидности.

По оценке фактора местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и поделены на три группы:
- **Группа А:** город Москва и города-спутники Евдокимово, Давыдовское, Котельники, Реутов, Люберцы, Косино-Успенское, Саввинское, Зюзино, Южные Бутово.
- **Группа Б:** областные, республиканские и краевые города-центры с автомобильными и/или городскими станциями метрополитена в радиусе 5 км от центра города, удаленные от регионального центра города Московской области, не входящие в А-группу, города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки из прилегающих территорий.
- **Группа В:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки из прилегающих территорий.

Назад

Общая информация - Контакты | Правовая информация | Авторизация / полный доступ | Оформить/продлить подписку

© 2018 - 2022 Ассоциация «СтатРиeLT» | Свидетельство №ИИ16520005010 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации | Обратная связь: Качеством - Опорой!
12 798 1



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

«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"

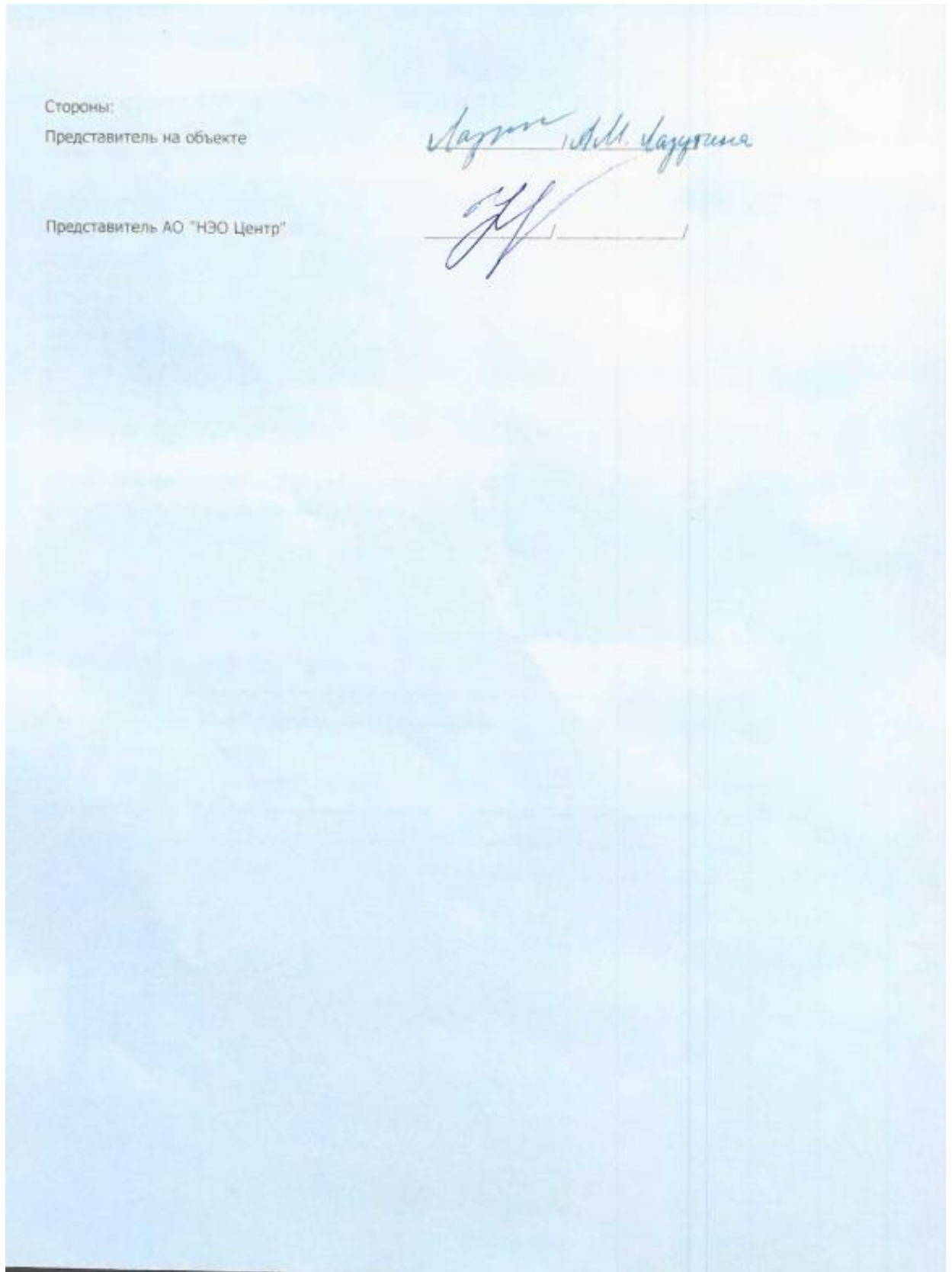
Я, _____, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

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	код строки и номер квартиры	№ квартиры по ПМС	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приращенная площадь (ПМБ), кв. м	Общая полезная площадь (ПМБ), кв. м	Дата осмотра	Выписка ЕГРН	Номер договора долевого участия
1.	78.07.00031 89-644	140	3	4	184,20	184,2	04.05.2022 г.	23879/1217-051-ТКБ	
2.	78.07.00031 89-619	70	5	4	153,60	154,2	04.05.2022 г.	23892/1217-051-ТКБ	
3.	78.07.00031 89-605	106	7	4	140,10	136,9	04.05.2022 г.	24000/1217-051-ТКБ	
4.	78.07.00031 89-537	129	8	3	143,50	140,2	04.05.2022 г.	24003/1217-051-ТКБ	
5.	78.07.00031 89-777	32	8	3	111,90	108,6	04.05.2022 г.	24004/1217-051-ТКБ	
6.	78.07.00031 89-633	130	9	3	111,90	110,2	04.05.2022 г.	24005/1217-051-ТКБ	
7.	78.07.00031 89-680	173	2	3	125,60	121,6	04.05.2022 г.	24109/1217-051-ТКБ	
8.	78.07.00031 89-682	175	7	2	87,40	86,7	04.05.2022 г.	24100/1217-051-ТКБ	
9.	78.07.00031 89-688	180	3	3	121,10	121,1	04.05.2022 г.	24109/1217-051-ТКБ	
10.	78.07.00031 89-721	209	8	3	117,60	116,2	04.05.2022 г.	24335/1217-051-ТКБ	





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, ЗЕЛЕНАЯ И АСФАЛТОВАЯ

Наличие парковки (организованная/стихийная) ОРГАНИЗОВАННАЯ, ПОДЗЕМНАЯ

Дополнительные примечания: _____

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фото 1. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.

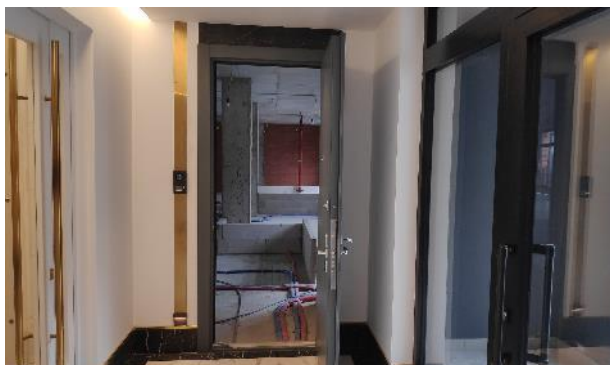


Фото 2. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.



Фото 3. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.



Фото 4. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.



Фото 5. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.



Фото 6. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.



Фото 7. Квартира 106, кадастровый номер 78070003189606.



Фото 8. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.



Фото 9. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.



Фото 10. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.



Фото 11. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.



Фото 12. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.



Фото 13. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.



Фото 14. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.



Фото 15. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.



Фото 16. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.



Фото 17. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.



Фото 18. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.



Фото 19. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.



Фото 20. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.

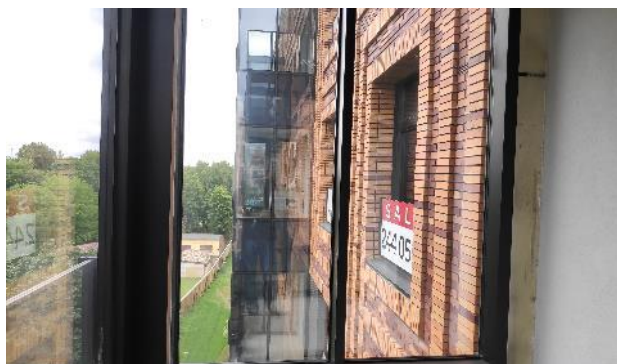


Фото 21. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.



Фото 22. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.



Фото 23. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.



Фото 24. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.

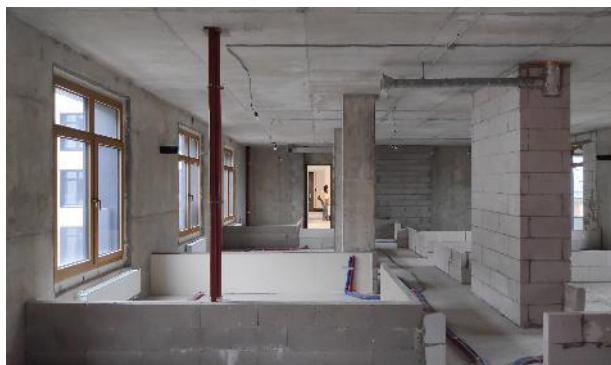


Фото 25. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.



Фото 26. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.



Фото 27. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.

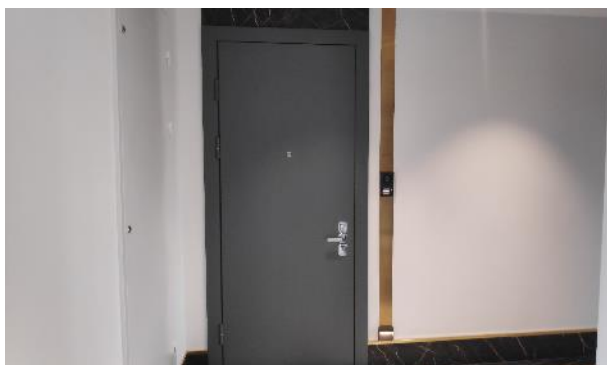


Фото 28. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.



Фото 29. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.

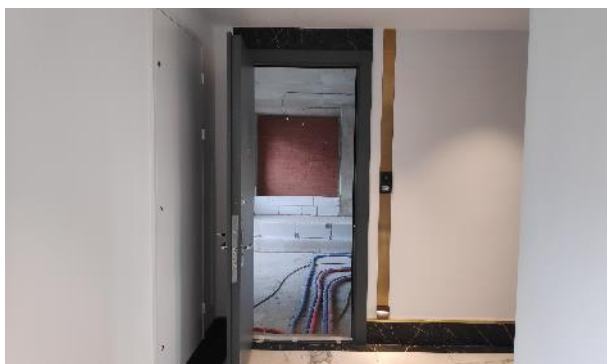


Фото 30. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.



Фото 31. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.



Фото 32. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.



Фото 33. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.



Фото 34. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.



Фото 35. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.



Фото 36. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.



Фото 37. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.

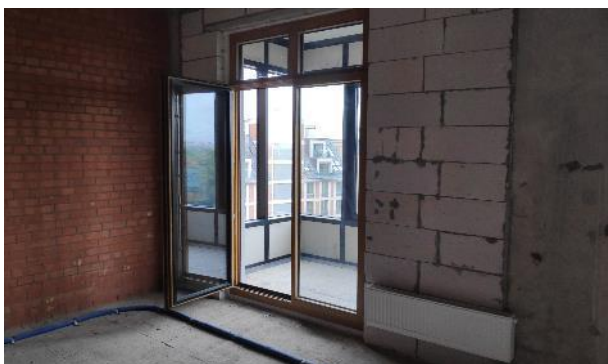


Фото 38. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.



Фото 39. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.



Фото 40. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.



Фото 41. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.



Фото 42. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.



Фото 43. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.



Фото 44. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.



Фото 45. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.



Фото 46. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.



Фото 47. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.



Фото 48. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.



Фото 49. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.



Фото 50. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.



Фото 51. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.



Фото 52. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.

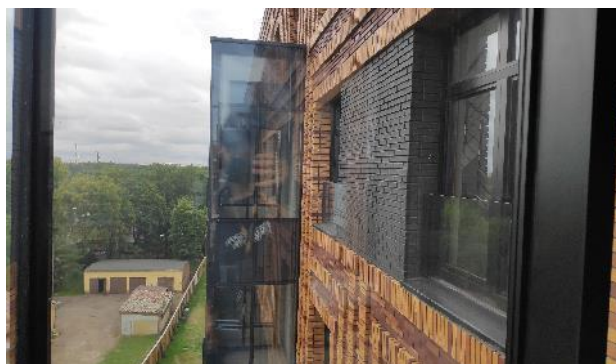


Фото 53. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.



Фото 54. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.



Фото 55. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.

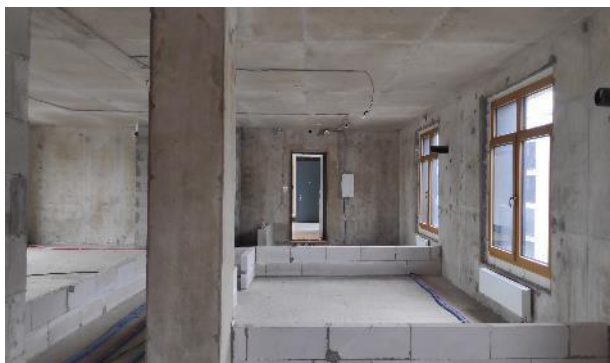


Фото 56. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.



Фото 57. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.



Фото 58. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.



Фото 59. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.



Фото 60. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.



Фото 61. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.



Фото 62. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.



Фото 63. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.

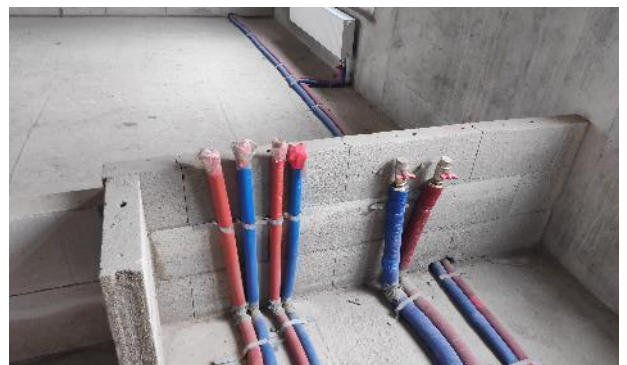


Фото 64. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.



Фото 65. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.



Фото 66. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.



Фото 67. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.



Фото 68. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.

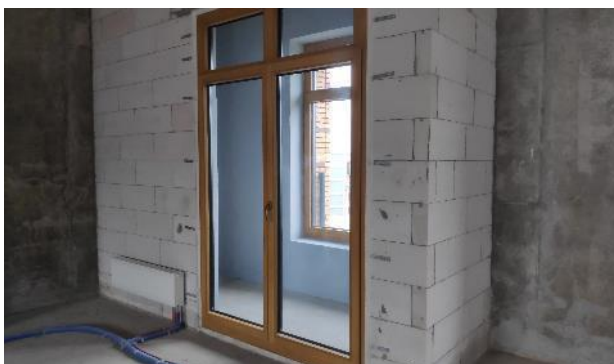


Фото 69. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.



Фото 70. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.



Фото 71. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.



Фото 72. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.



Фото 73. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.



Фото 74. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.



Фото 75. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.



Фото 76. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.



Фото 77. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.



Фото 78. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.



Фото 79. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.



Фото 80. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.

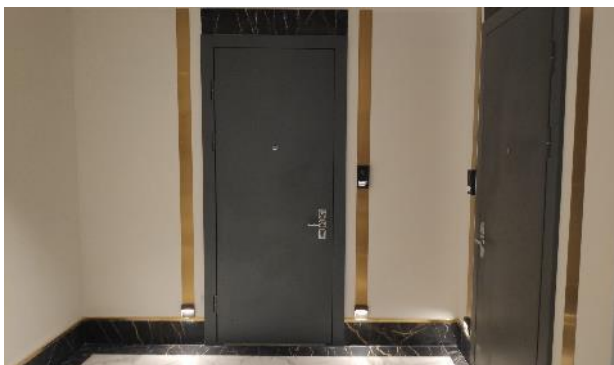


Фото 81. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.



Фото 82. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.

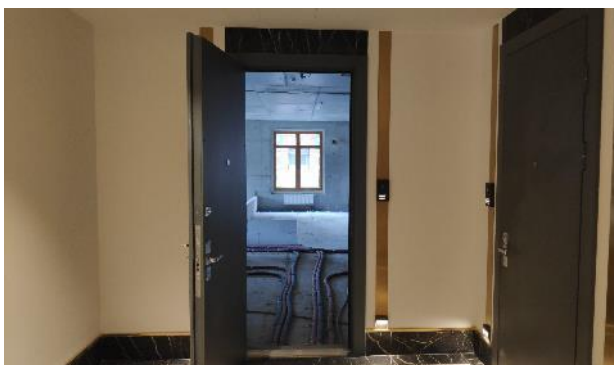


Фото 83. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.

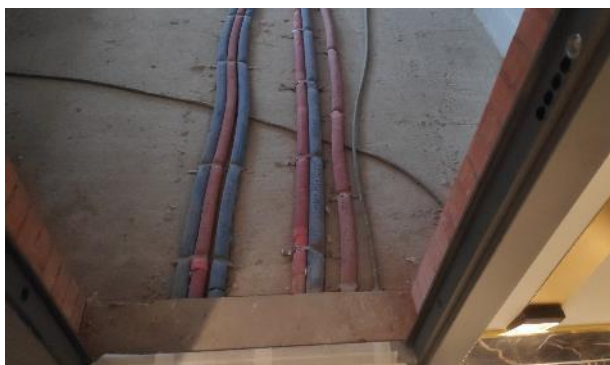


Фото 84. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.



Фото 85. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.



Фото 86. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.



Фото 87. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.



Фото 88. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.



Фото 89. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.



Фото 90. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.



Фото 91. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.



Фото 92. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.



Фото 93. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.



Фото 94. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.



Фото 95. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.



Фото 96. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.



Фото 97. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.



Фото 98. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.



Фото 99. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.



Фото 100. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.



Фото 101. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.



Фото 102. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.



Фото 103. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.



Фото 104. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.



Фото 105. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.



Фото 106. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.



Фото 107. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.



Фото 108. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.



Фото 109. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.



Фото 110. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.

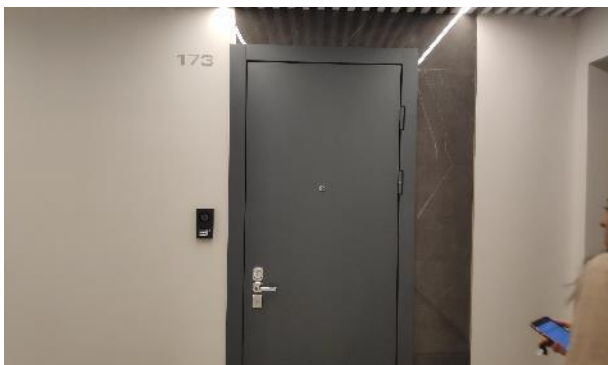


Фото 111. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 112. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 113. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 114. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 115. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 116. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 117. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.

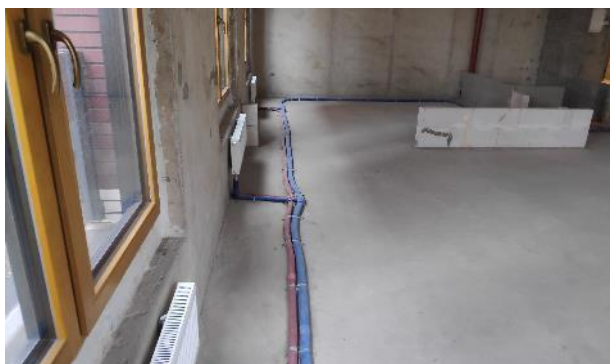


Фото 118. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 119. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 120. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 121. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 122. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 123. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 124. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 125. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 126. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 127. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 128. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 129. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 130. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 131. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.

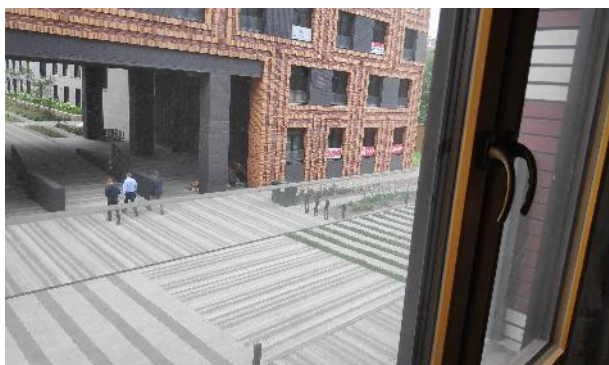


Фото 132. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.

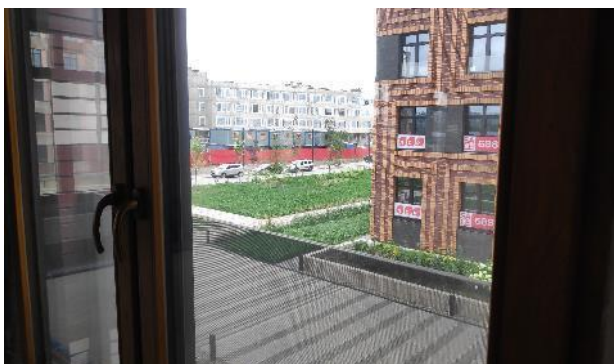


Фото 133. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.

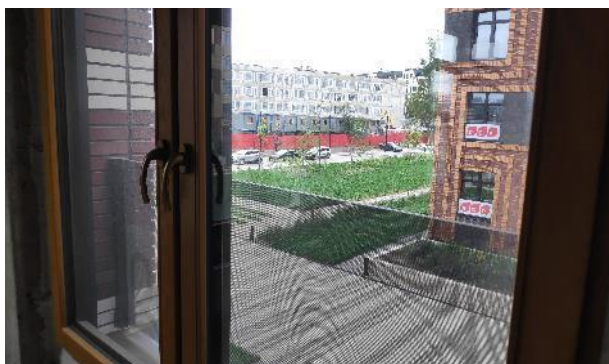


Фото 134. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 135. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.

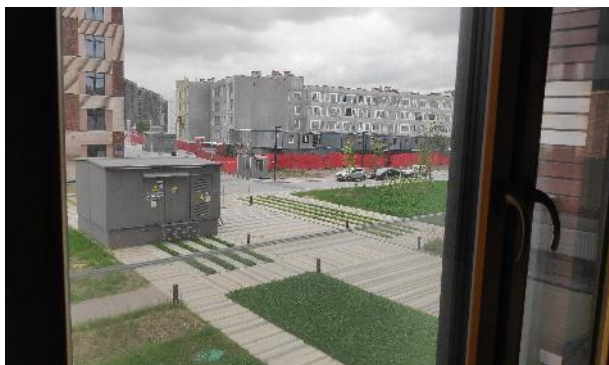


Фото 136. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 137. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 138. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 139. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 140. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 141. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



Фото 142. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 143. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 144. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 145. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 146. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 147. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 148. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 149. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 150. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 151. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 152. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 153. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 154. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 155. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 156. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 157. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 158. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.

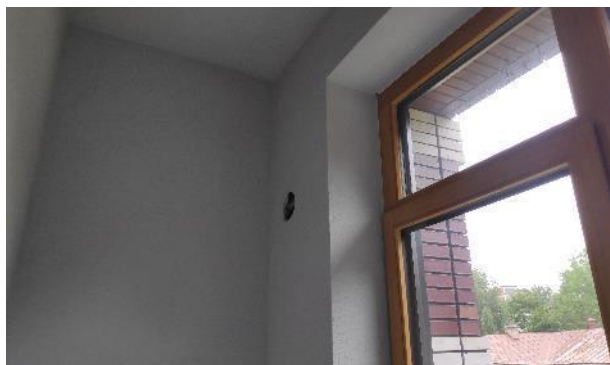


Фото 159. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 160. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 161. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 162. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 163. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 164. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 165. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 166. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



Фото 167. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 168. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 169. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 170. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 171. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 172. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 173. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 174. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 175. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 176. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 177. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 178. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 179. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 180. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 181. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 182. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.

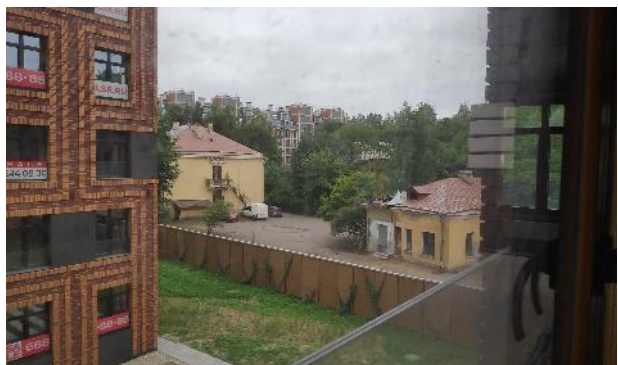


Фото 183. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 184. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.

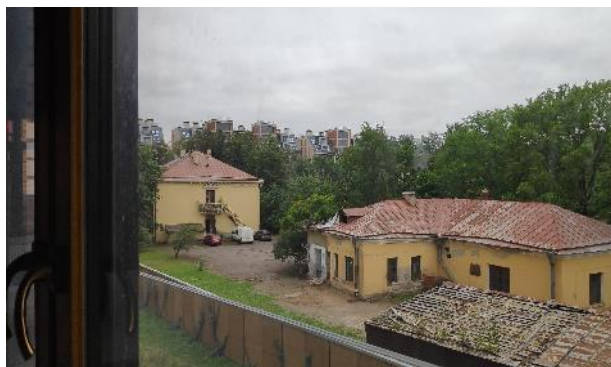


Фото 185. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 186. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 187. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 188. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 189. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 190. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.

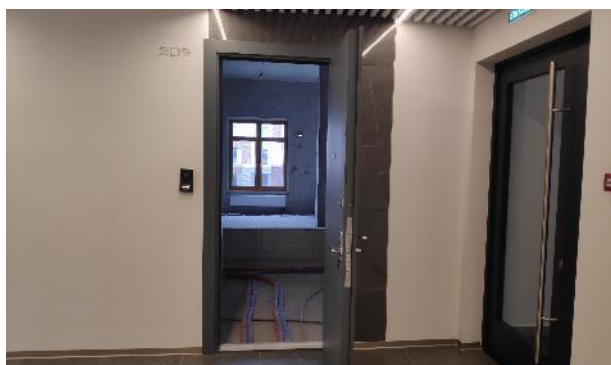


Фото 191. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 192. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 193. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 194. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 195. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 196. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 197. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 198. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 199. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 200. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 201. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 202. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 203. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 204. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 205. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 206. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 207. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 208. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 209. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 210. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 211. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 212. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 213. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



Фото 214. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.



Фото 215. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.

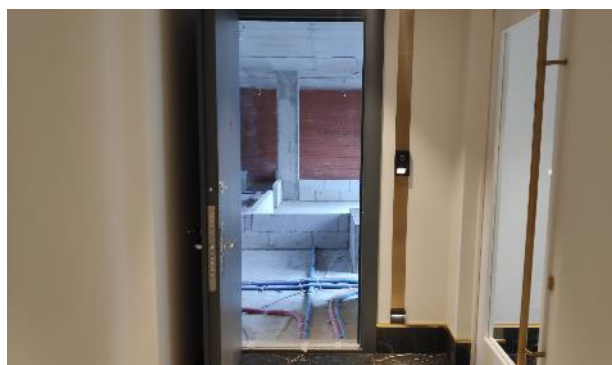


Фото 216. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.



Фото 217. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.



Фото 218. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.



Фото 219. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.

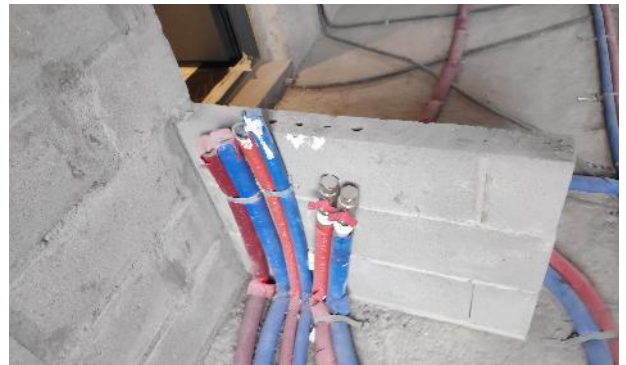


Фото 220. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.



Фото 221. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.



Фото 222. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.



Фото 223. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.



Фото 224. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.



Фото 225. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.



Фото 226. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.

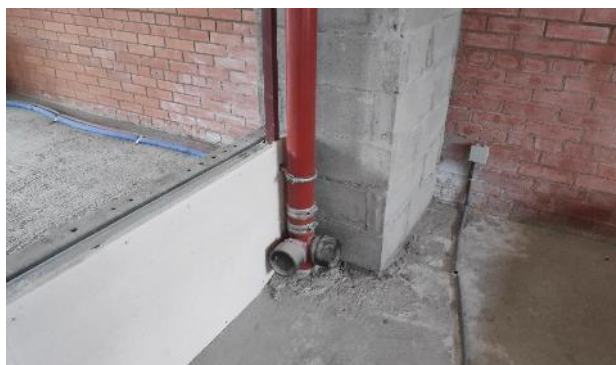


Фото 227. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.



Фото 228. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.



Фото 229. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.



Фото 230. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.

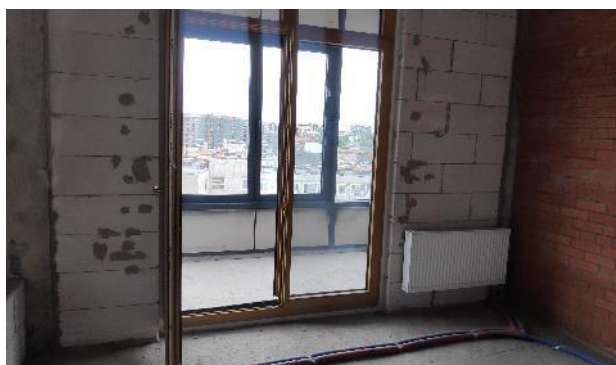


Фото 231. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.



Фото 232. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.

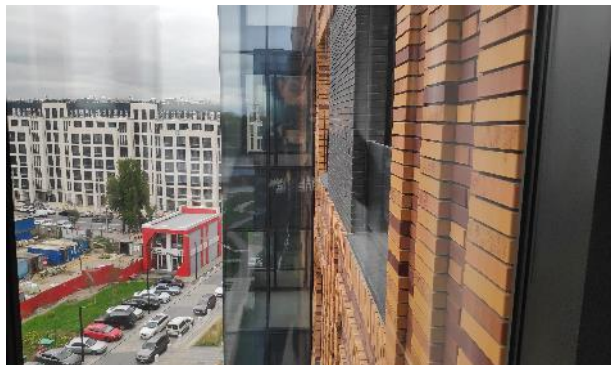


Фото 233. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.



Фото 234. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.



Фото 235. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.



Фото 236. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.

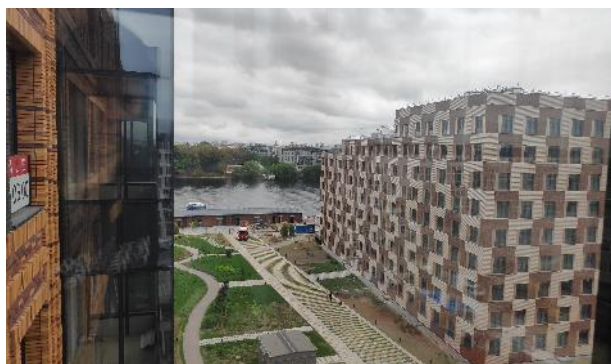


Фото 237. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.

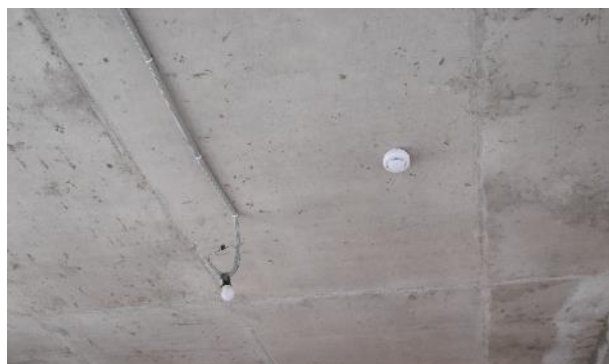


Фото 238. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.



Фото 239. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.



Фото 240. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.



Фото 241. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.

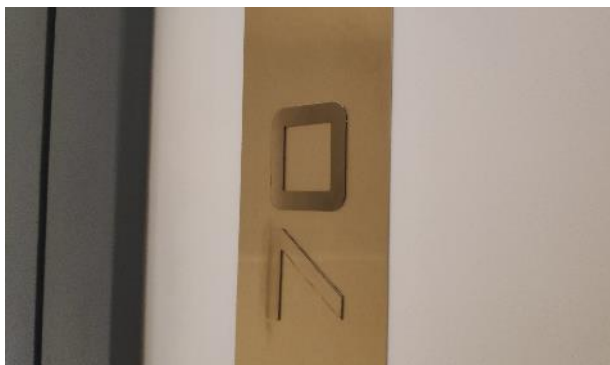


Фото 242. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.

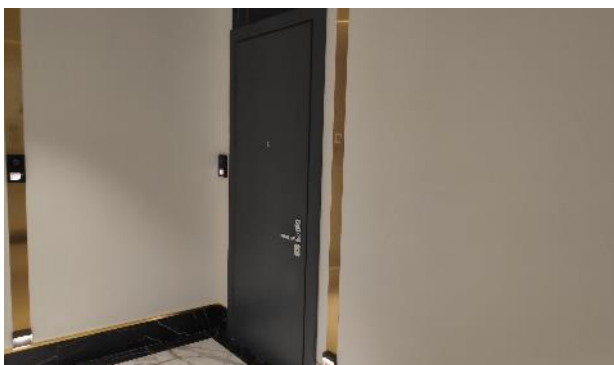


Фото 243. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.

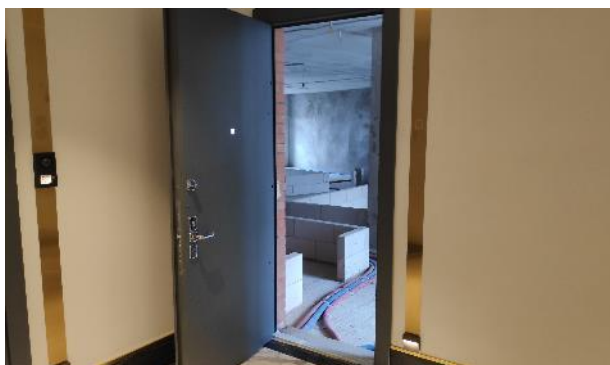


Фото 244. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.

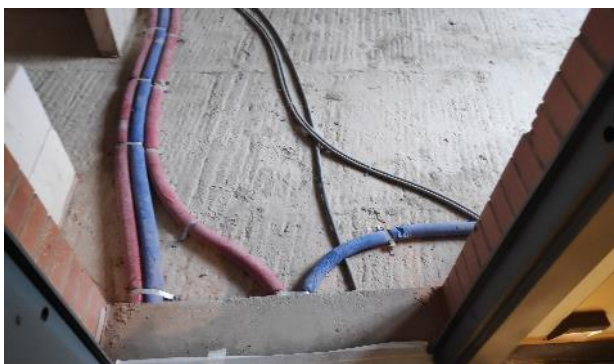


Фото 245. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 246. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 247. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 248. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 249. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 250. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 251. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 252. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 253. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 254. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 255. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 256. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 257. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.

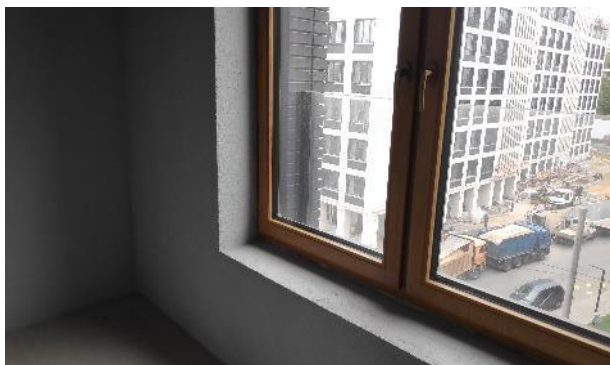


Фото 258. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 259. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 260. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 261. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 262. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 263. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.

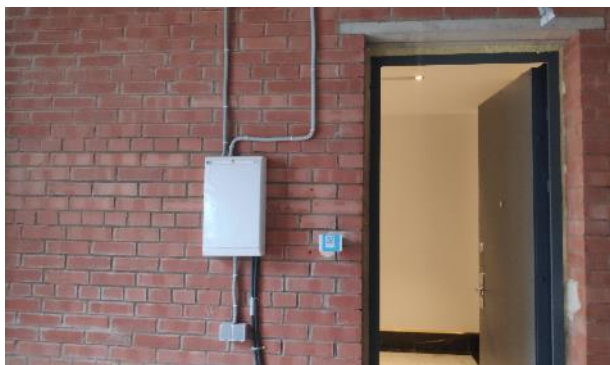


Фото 264. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.

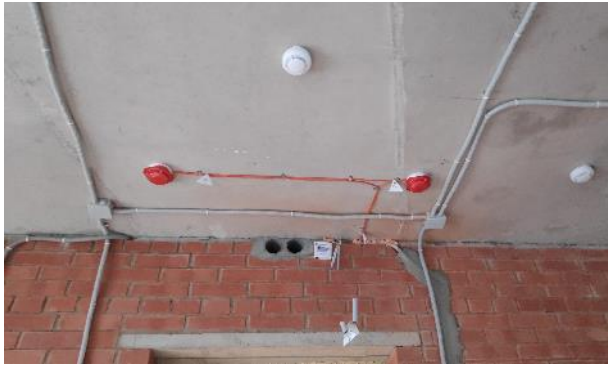


Фото 265. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 266. Места общего пользования.



Фото 267. Места общего пользования.



Фото 268. Места общего пользования.



Фото 269. Места общего пользования.

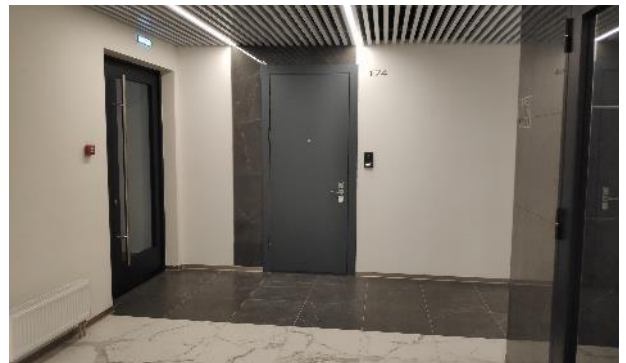


Фото 270. Места общего пользования.



Фото 271. Места общего пользования.



Фото 272. Места общего пользования.



Фото 273. Места общего пользования.

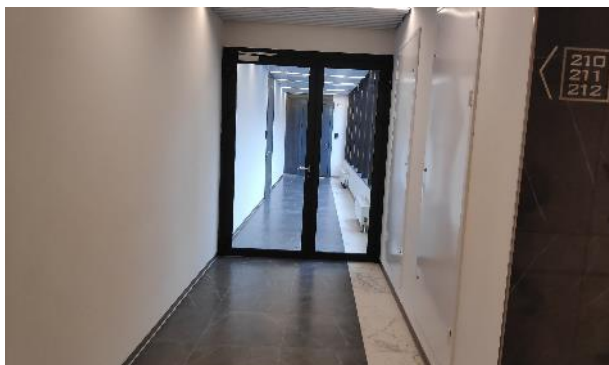


Фото 274. Места общего пользования.

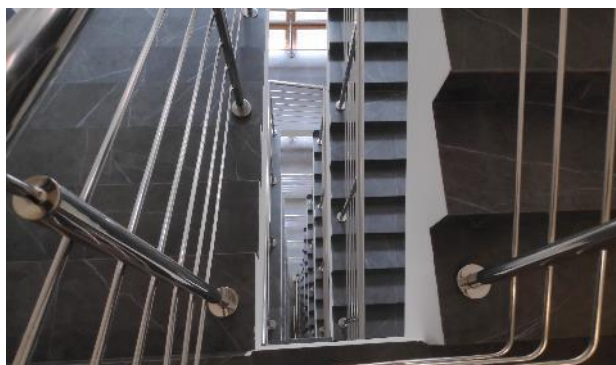


Фото 275. Места общего пользования.

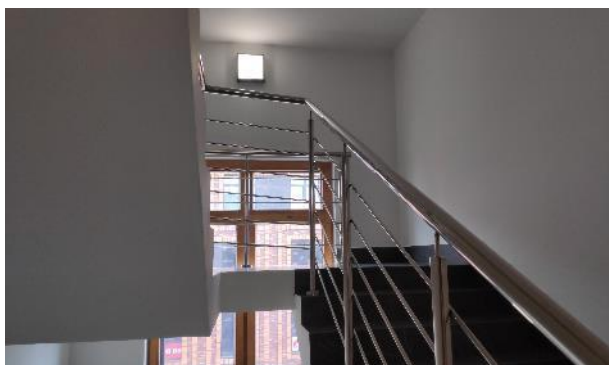


Фото 276. Места общего пользования.



Фото 277. Места общего пользования.

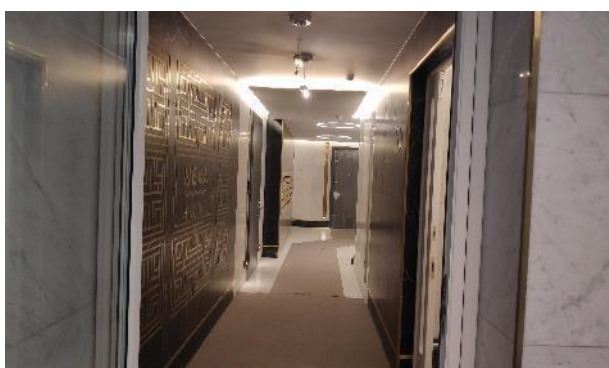


Фото 278. Места общего пользования.

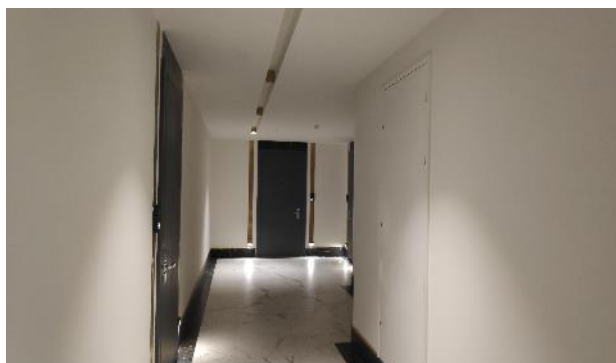


Фото 279. Места общего пользования.

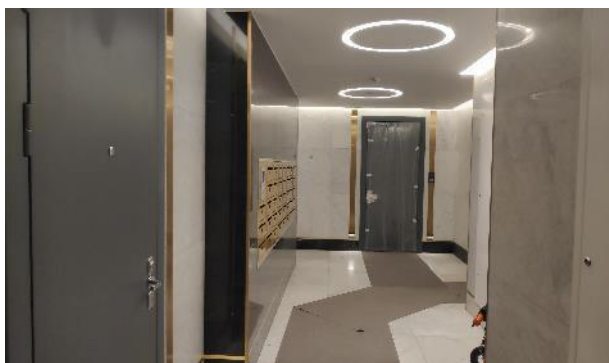


Фото 280. Места общего пользования.



Фото 281. Места общего пользования.

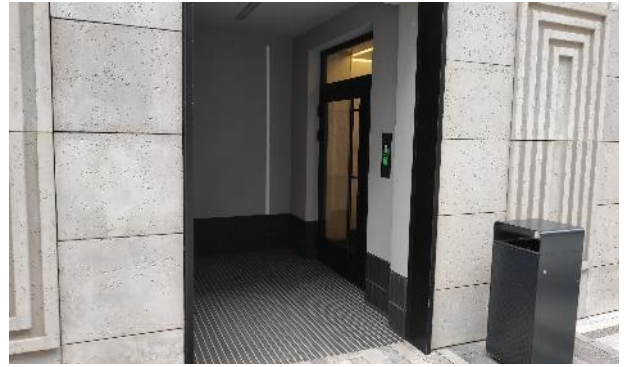


Фото 282. Места общего пользования.



Фото 283. Места общего пользования.



Фото 284. Места общего пользования.

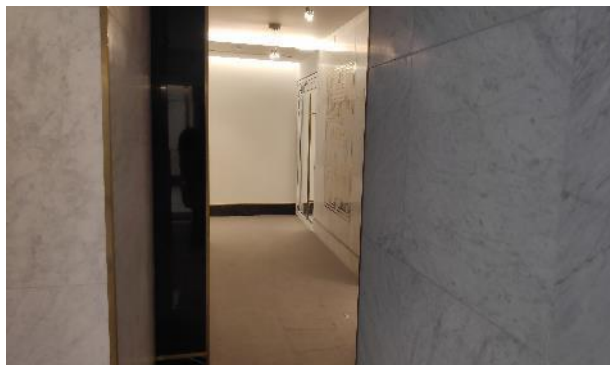


Фото 285. Места общего пользования.



Фото 286. Места общего пользования.



Фото 287. Места общего пользования.



Фото 288. Места общего пользования.



Фото 289. Места общего пользования.



Фото 290. Места общего пользования.



Фото 291. Прилегающая территория.

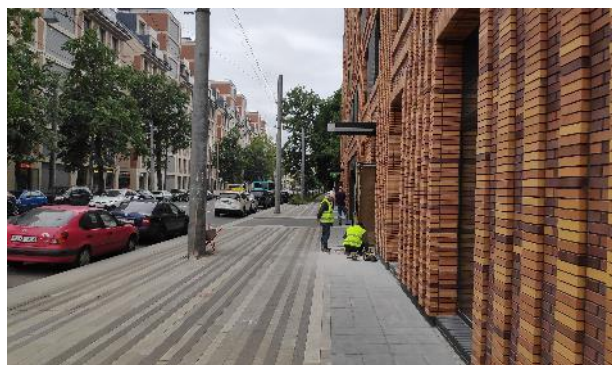


Фото 292. Прилегающая территория.



Фото 293. Прилегающая территория.

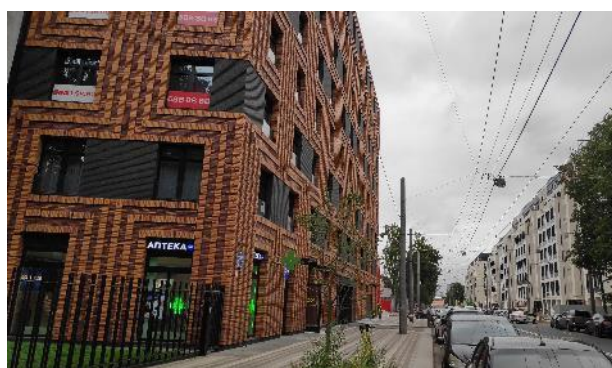


Фото 294. Прилегающая территория.



Фото 295. Прилегающая территория.



Фото 296. Прилегающая территория.



Фото 297. Прилегающая территория.



Фото 298. Прилегающая территория.



Фото 299. Прилегающая территория.



Фото 300. Прилегающая территория.



Фото 301. Прилегающая территория.



Фото 302. Прилегающая территория.

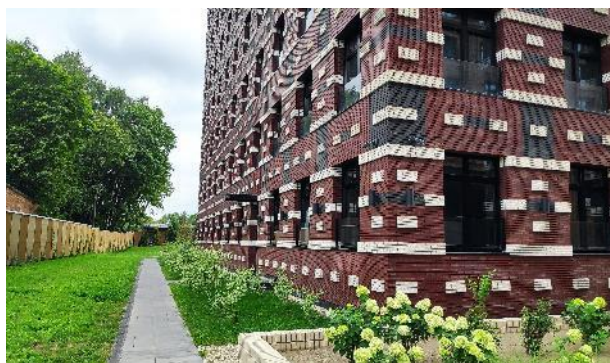


Фото 303. Прилегающая территория.



Фото 304. Прилегающая территория.



Фото 305. Прилегающая территория.



Фото 306. Прилегающая территория.

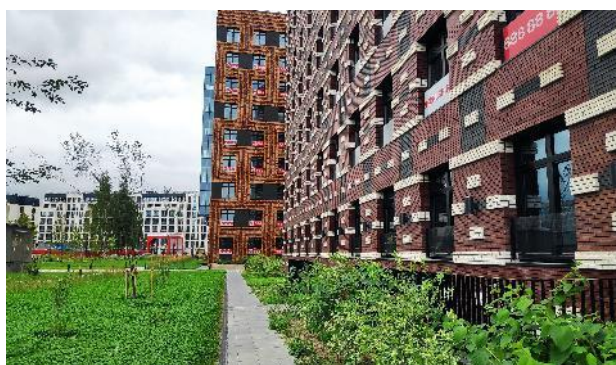


Фото 307. Прилегающая территория.



Фото 308. Прилегающая территория.

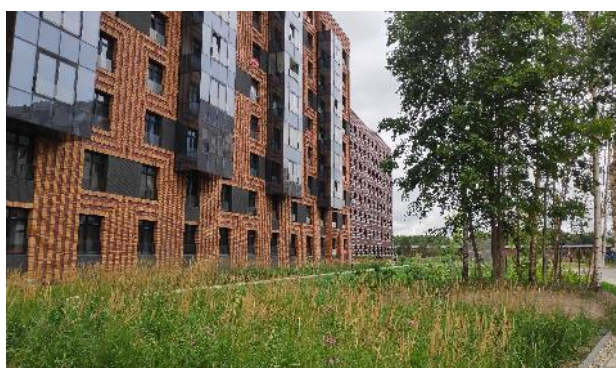


Фото 309. Прилегающая территория.



Фото 310. Фасад.



Фото 311. Фасад.



Фото 312. Фасад.



Фото 313. Фасад.



Фото 314. Фасад.



Фото 315. Фасад.



Фото 316. Фасад.



Фото 317. Фасад.



Фото 318. Фасад.



Фото 319. Фасад.

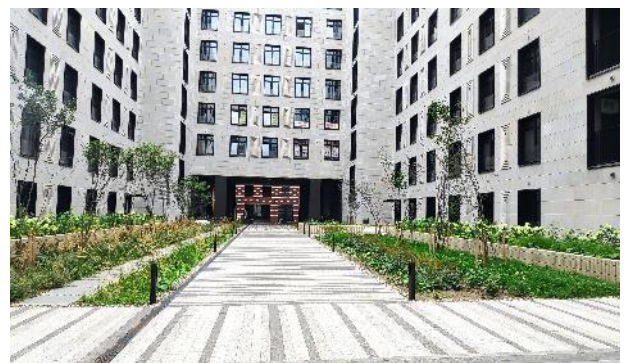


Фото 320. Фасад.



Фото 321. Фасад.

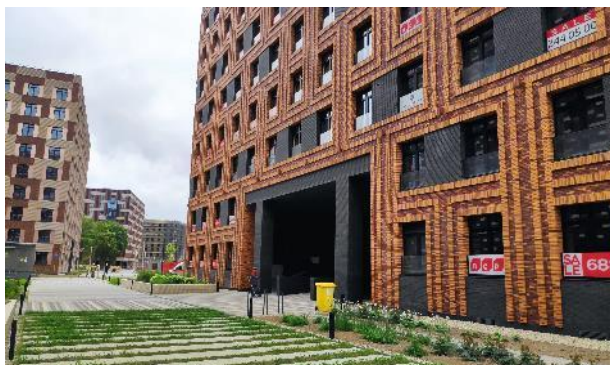


Фото 322. Фасад.



Фото 323. Фасад.



Фото 324. Фасад.



Фото 325. Фасад.



Фото 326. Фасад.