

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-0791/18-23 ОТ 01.09.2023 Г.

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

Заказчик:

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

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

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

Получить информацию о паевом инвестиционном фонде и ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, с иными документами, предусмотренными Федеральным законом "Об инвестиционных фондах" и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно на сайте в сети Интернет по адресу: www.tkbip.ru, 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	8
1.3. Сведения об оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	11
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	12
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.1. Общие сведения об объекте оценки	15
3.2. Местоположение объекта оценки	20
3.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	25
3.5. Классификация недвижимого имущества	36
3.6. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	36
3.7. Описание процесса осмотра объекта оценки	38
3.8. Результаты анализа ликвидности имущества	39
РАЗДЕЛ 4. КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ	40
4.1. Внешняя конкурентная среда	40
4.2. Внутренняя конкурентная среда.....	40
4.3. Преимущества и недостатки анализируемого ЖК "Нева Хаус"	43
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	44
РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
6.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации	46
6.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	47
6.3. Анализ рынка инвестиций по итогам II квартала 2023 г.....	51
6.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки	55
6.5. Анализ рынка жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга по II квартала 2023 г.....	57
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	66
7.1. Основные положения и терминология	66
7.2. Классификация основных средств	68
7.3. Методология определения срока полезной службы имущества	71
7.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	71
7.5. Этапы проведения оценки.....	74
7.6. Характеристика подходов к оценке	74
7.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки	81
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	83
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	83
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	84

8.3. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки	107
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	114
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	114
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объектов оценки	114
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	115
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	116
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

<p>Объект оценки, включая права на объект оценки:</p> <p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</p> <p>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p> <p>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> Жилые помещения (квартиры) в количестве 27 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1. Жилые помещения (квартиры) в количестве 10 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1. <p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, приведен в Приложении №1 к Заданию №23 на оценку от 14.08.2023 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г., а также в Таблице 1.1 и Таблице 1.2).</p> <p>Единицей учета в рамках настоящего Задания на оценку признается отдельный актив – квартира. В соответствии с п. 13 IFRS единицей учета для объекта оценки принимается отдельный актив.</p> <p>Каждый отдельный объект недвижимости, входящий в состав Объекта оценки, оценивается обособленно без учета влияния факторов, определяемых продажами всего пула жилых помещений.</p> <p>Права на объект оценки: квартиры принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус" на праве общей долевой собственности на основании Договоров участия в долевом строительстве по объектам, указанных в Приложении №1 к Заданию №23 на оценку от 14.08.2023 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г., а также в Таблице 3.2.</p> <p>Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление</p>
<p>Основание для оказания услуг Исполнителем</p>	<p>Задание на оценку №23 от 14.08.2023 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г. между ТКБ Инвестмент Партнерс (АО) Д.У. ЗПИФН "Нева Хаус" и АО "НЭО Центр"</p>
<p>Дата составления Отчета</p>	<p>01.09.2023 г.</p>
<p>Порядковый номер Отчета</p>	<p>ОКНИП-ТС-0791/18-23</p>
<p>Результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)</p>	<p>Не применялся</p>
<p>Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)</p>	<p>1 497 282 000 (Один миллиард четыреста девяносто семь миллионов двести восемьдесят две тысячи) руб.</p>
<p>Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)</p>	<p>Не применялся</p>
<p>Итоговая справедливая стоимость объекта оценки¹ (жилые помещения НДС не облагаются)</p>	<p>1 497 282 000 (Один миллиард четыреста девяносто семь миллионов двести восемьдесят две тысячи) 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</p>

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

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

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

№ п/п	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая площадь согласно выписке ЕГРН, кв. м	Общая приведенная площадь (PIB), кв. м	Выписка ЕГРН	Номер договора долевого участия	Справедливая стоимость, руб, (жилые помещения НДС не облагаются)
1.	78:07:0003189:1182	3	1	2	78,4	78,4	От 29.05.2023 г.	24148/1217-ПБ3-ТКБ	17 619 000
2.	78:07:0003189:899	105	3	3	120,7	120,7	От 29.05.2023 г.	24153/1217-ПБ3-ТКБ	28 401 000
3.	78:07:0003189:1198	53	3	4	179,3	180,7	От 29.05.2023 г.	24154/1217-ПБ3-ТКБ	48 611 000
4.	78:07:0003189:1230	82	4	3	157,4	157,4	От 29.05.2023 г.	24161/1217-ПБ3-ТКБ	45 227 000
5.	78:07:0003189:1125	30	7	3	142,3	143,6	От 29.05.2023 г.	24179/1217-ПБ3-ТКБ	43 763 000
6.	78:07:0003189:926	129	9	5	228,7	238,00	От 29.05.2023 г.	24181/1217-ПБ3-ТКБ	74 007 000
7.	78:07:0003189:929	132	1	5	205,6	205,6	От 11.07.2023 г.	24364/1217-ПБ4-ТКБ	48 952 000
8.	78:07:0003189:946	148	2	4	211,5	211,5	От 11.07.2023 г.	24372/1217-ПБ4-ТКБ	48 591 000
9.	78:07:0003189:949	150	3	4	211,5	211,5	От 11.07.2023 г.	24361/1217-ПБ4-ТКБ	51 179 000
10.	78:07:0003189:934	137	4	4	210,3	210,3	От 11.07.2023 г.	24362/1217-ПБ4-ТКБ	53 498 000
11.	78:07:0003189:952	153	5	4	155,6	157,6	От 11.07.2023 г.	24375/1217-ПБ4-ТКБ	47 456 000
12.	78:07:0003189:955	156	6	4	206,0	208,0	От 11.07.2023 г.	24363/1217-ПБ4-ТКБ	58 083 000
13.	78:07:0003189:1094	281	1	2	72,5	72,5	От 29.05.2023 г.	24379/1217-ПБ5-ТКБ	16 446 000
14.	78:07:0003189:1093	280	1	4	171,6	171,6	От 29.05.2023 г.	24381/1217-ПБ5-ТКБ	38 273 000
15.	78:07:0003189:1032	225	1	1	51,7	51,7	От 29.05.2023 г.	24383/1217-ПБ5-ТКБ	12 884 000
16.	78:07:0003189:1067	257	2	4	159,4	159,4	От 11.07.2023 г.	24385/1217-ПБ5-ТКБ	41 330 000
17.	78:07:0003189:1099	286	3	4	178,6	178,6	От 11.07.2023 г.	24386/1217-ПБ5-ТКБ	48 113 000
18.	78:07:0003189:1106	292	4	2	76,8	76,8	От 29.05.2023 г.	24380/1217-ПБ5-ТКБ	20 221 000
19.	78:07:0003189:1073	262	4	4	200,9	200,9	От 11.07.2023 г.	24382/1217-ПБ5-ТКБ	51 388 000
20.	78:07:0003189:1109	295	5	4	173,0	174,3	От 11.07.2023 г.	24397/1217-ПБ5-ТКБ	47 533 000
21.	78:07:0003189:1048	239	6	3	107,5	109,0	От 17.05.2023 г.	24403/1217-ПБ5-ТКБ	29 902 000
22.	78:07:0003189:990	188	6	3	153,9	156,3	От 29.05.2023 г.	24407/1217-ПБ5-ТКБ	45 169 000

№ п/п	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая площадь согласно выписке ЕГРН, кв. м	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Выписка ЕГРН	Номер договора долевого участия	Справедливая стоимость, руб, (жилые помещения НДС не облагаются)
23.	78:07:0003189:1119	303	7	4	172,8	174,1	От 11.07.2023 г.	24408/1217-ПБ5-ТКБ	54 203 000
24.	78:07:0003189:1053	244	7	3	90,8	92,2	От 17.05.2023 г.	24410/1217-ПБ5-ТКБ	29 633 000
25.	78:07:0003189:1022	216	7	3	91,7	93,0	От 17.05.2023 г.	24412/1217-ПБ5-ТКБ	29 859 000
26.	78:07:0003189:1122	306	8	4	173,2	174,7	От 11.07.2023 г.	24405/1217-ПБ5-ТКБ	59 117 000
27.	78:07:0003189:1057	248	9	3	107,3	108,9	От 17.05.2023 г.	24398/1217-ПБ5-ТКБ	33 813 000
Итого					4 089,00	4 117,3			1 123 271 000

Источник: расчеты Исполнителя

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

№ п/п	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая площадь согласно выписке ЕГРН, кв. м	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Выписка ЕГРН	Номер договора долевого участия	Справедливая стоимость, руб, (жилые помещения НДС не облагаются)
1.	78:07:0003189:644	140	3	4	184,2	184,2	От 04.05.2022 г.	23973/1217-ПБ1-ТКБ	45 318 000
2.	78:07:0003189:819	70	5	4	154,2	155,6	От 04.05.2022 г.	23991/1217-ПБ1-ТКБ	39 105 000
3.	78:07:0003189:606	106	7	4	136,9	140,1	От 04.05.2022 г.	24000/1217-ПБ1-ТКБ	42 823 000
4.	78:07:0003189:632	129	8	3	140,2	143,5	От 04.05.2022 г.	24003/1217-ПБ1-ТКБ	45 576 000
5.	78:07:0003189:777	32	8	3	108,6	111,9	От 04.05.2022 г.	24004/1217-ПБ1-ТКБ	38 281 000
6.	78:07:0003189:633	130	9	3	110,2	111,9	От 04.05.2022 г.	24005/1217-ПБ1-ТКБ	38 094 000
7.	78:07:0003189:680	173	2	3	121,6	121,6	От 04.05.2022 г.	24105/1217-ПБ2-ТКБ	29 856 000
8.	78:07:0003189:682	175	2	2	86,2	87,4	От 04.05.2022 г.	24107/1217-ПБ2-ТКБ	22 525 000
9.	78:07:0003189:688	180	3	3	121,1	121,1	От 04.05.2022 г.	24109/1217-ПБ2-ТКБ	34 180 000
10.	78:07:0003189:721	209	8	3	116,2	117,6	От 04.05.2022 г.	24115/1217-ПБ2-ТКБ	38 253 000
Итого					1 279,4	1 294,9			374 011 000

Источник: расчеты Исполнителя

1.2. Задание на оценку

<p>Объект оценки, включая права на объект оценки</p> <ul style="list-style-type: none"> • Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей • Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики • Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки 	<ul style="list-style-type: none"> • Жилые помещения (квартиры) в количестве 27 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1. • Жилые помещения (квартиры) в количестве 10 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1. <p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, приведен в Приложении №1 к Заданию №23 на оценку от 14.08.2023 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г., а также в Табл. 1.1, Табл. 1.2).</p> <p>Единицей учета в рамках настоящего Задания на оценку признается отдельный актив – квартира. В соответствии с п. 13 IFRS единицей учета для объекта оценки принимается отдельный актив.</p> <p>Каждый отдельный объект недвижимости, входящий в состав Объекта оценки, оценивается обособленно без учета влияния факторов, определяемых продажами всего пула жилых помещений.</p> <p>Права на объект оценки: квартиры принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус" на праве общей долевой собственности на основании Договоров участия в долевом строительстве по объектам, указанным в Приложении №1 к Заданию №23 на оценку от 14.08.2023 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г., а также в Таблице 3.2.</p> <p>Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года №25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года №217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 №40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" для составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также для определения цены при приобретении, отчуждении объекта оценки любым способом, в том числе и путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда.</p>
<p>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке</p>	<p>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"</p>

Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" ² . Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости: <ol style="list-style-type: none"> 1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – 01.09.2023 г.; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости	Вид стоимости "справедливая" подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев").
Дата оценки	01.09.2023 г.
Специальные допущения	Отсутствуют
Иные существенные допущения	<ol style="list-style-type: none"> 1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев". 2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. 3. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты. 4. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации. 5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

² В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 №217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ..." установлено, что "Настоящий стандарт определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки".

	<ol style="list-style-type: none"> 6. Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам. 7. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость. 8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 9. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов. 10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.
Ограничения оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный в настоящем Задании, не является учредителем, участником, собственником, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. 2. Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщика, указанного в настоящем Задании, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. 3. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщика, указанного в настоящем Задании, составляет не менее трех лет.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, не ограничивается.
Указание на форму составления отчета об оценке	Письменный документ на бумажном носителе, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 6 настоящего Задания на оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации.
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется
Границы интервала, в которых может находиться стоимость	Определять не требуется
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации
Срок проведения оценки	Не позднее 01.09.2023 г. при условии: а) предоставление Заказчиком информации и/или документов, необходимых для оказания Услуг, указанной в п. 4 Задания №23 от 14.08.2023 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный

фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г. на оценку в срок до 20.02.2023 г.;

б) выплата денежных средств в размере, указанном в п. 3 Задания №23 на оценку в срок до 21.08.2023 г.;

в) осмотра Объекта оценки в срок до 21.08.2023 г. (при необходимости).

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г.), ИНН 7706793139, КПП 770601001
Почтовый адрес Исполнителя	123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, пом. 4-1а.
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж)). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения об обязательном и добровольном страховании ответственности Исполнителя	<p>Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/500020/22 от 30.11.2022 г.</p> <p>Срок действия полиса: с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 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	Окунев Сергей Сергеевич (СНИЛС 132-597-570 78, ИНН 504013895871)
Контактная информация оценщика	+7 (495) 739-39-77, info@neoconsult.ru, s.okunev@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, включен в реестр оценщиков от 08.02.2019 г. за регистрационным номером №3956
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000001/21-01 от 13.12.2021 г.</p> <p>Срок действия полиса: с 21.01.2021 г. по 31.12.2024 г.</p> <p>Страховая сумма по всем страховым случаям: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.</p>
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	<p>Диплом о высшем образовании с отличием, Государственный университет управления, ВСА 1023169, рег. №НМ-3071, 2010 г., квалификация "Менеджер" по специальности "Менеджмент организации";</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации, НОУ ДПО "Институт профессионального образования", №772406518210, рег. №000739/2018 от 05.10.2018 г., программа "Оценка стоимости недвижимости и земли"</p>
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №031660-1 от 15.11.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости"
Стаж работы в оценочной деятельности	15 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Окуневым С. С. и АО "НЭО Центр" №92/10 от 01.11.2010 г.

<p>Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку</p>	<p>На дату составления отчета об оценке в отношении Окунева Сергея Сергеевича со стороны Ассоциации "Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО)" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.</p> <p>Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 15 лет</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистов</p>	<p>Крестина Е. А. — подрядчик, действующий по договору оказания услуг №Пс00886СУБ от 01.04.2017 г., привлекалась на подрядные работы по осмотру части объекта оценки</p>
<p>Заказчик</p>	<p>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)</p>
<p>Место нахождения Заказчика</p>	<p>Место нахождения: Российская Федерация, 191119, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 69–71, лит. А</p>

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

<p>Применяемые стандарты оценки</p>	<p>Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" от 14.04.2022 г.</p>
<p></p>	<p>Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" от 14.04.2022 г.</p>
<p></p>	<p>Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" от 14.04.2022 г.</p>
<p></p>	<p>Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" от 14.04.2022 г.</p>
<p></p>	<p>Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" от 14.04.2022 г.</p>
<p></p>	<p>Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" от 14.04.2022 г.</p>
<p></p>	<p>Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.</p>
<p></p>	<p>Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"</p>
<p></p>	<p>Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциация оценщиков ("СМАО")</p>

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



С. С. Окунев

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
3. Исполнитель не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на справедливую стоимость оцениваемых объектов, если таковые не должны были быть предвидены и учтены Исполнителем в процессе выполнения работ.
4. Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
5. Поскольку Исполнитель не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды для объекта оценки, а также рисков и издержек, потенциально связанных с ним, при оценке объекта оценки Исполнитель исходил из публично доступной информации о данной местности и из допущения об отсутствии в почве земельного участка потенциально опасных, разрушающих или вредных веществ, влекущих риск утери ликвидности, риск потери возможности получения дохода от эксплуатации объекта оценки либо риск возникновения дополнительных расходов, связанных с устранением этих рисков.
6. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объекта оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в представленных Заказчиком документах, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
7. Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объекта оценки, которые не могли быть обнаружены. На Исполнителе не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
8. Исполнитель провел анализ рынка в регионе расположения объекта недвижимого имущества, а также интервьюирование представителей риэлтерских и консалтинговых агентств. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес, наличие коммуникаций) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах и в периодической печати. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов на предмет уточнения характеристик подобранных объектов-аналогов. При определении стоимости объекта оценки Исполнитель использовал уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
9. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.

10. По состоянию на дату оценки оцениваемые жилые помещения имеют обременение в виде доверительного управления. Определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения.
11. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.
12. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.
13. В соответствии с п. 3, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. При определении рыночной стоимости оцениваемых квартир НДС не учитывается.
14. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр оцениваемых объектов в период, возможно близкий к дате оценки". Справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 01.09.2023 г. Осмотр оцениваемых объектов был произведен ранее 26.08.2022 г. и 20.02.2023 г. в рамках оценки недвижимого имущества по Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г. При определении справедливой стоимости оцениваемых объектов Исполнитель исходил из допущения, что оцениваемые объекты находятся в состоянии как на момент осмотра (26.08.2022 г. и 20.02.2023 г.) и что с момента осмотра до даты оценки в физических характеристиках оцениваемых объектов не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на их справедливую стоимость, что также подтверждается информационным письмом Заказчика № б/н от 14.08.2023 г.
15. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости выбранных базовых помещений (1-комнатных и 2-комнатных квартир), по части объектов аналогов (аналоги №№2-4 при расчете базовой стоимости 1-комнатной квартиры и аналог №4 при расчете базовой стоимости 2-комнатной квартиры) превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемого объекта ограничен в силу общей площади, удаленности от метро, этажа расположения, видовых характеристик. Ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО I-VI, №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.
16. При определении справедливой стоимости объекта оценки к расчету принималась общая приведенная площадь квартир с учетом балконов, лоджий, веранд и террас (с учетом коэффициентов), поскольку этот показатель определяет цену предложения квартир на рынке купли-продажи жилых помещений.
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 №23 от 14.08.2023 г. к договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г. между ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" и АО "НЭО Центр" объектом оценки являются:

1. Жилые помещения (квартиры) в количестве 27 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1.
2. Жилые помещения (квартиры) в количестве 10 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1.

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

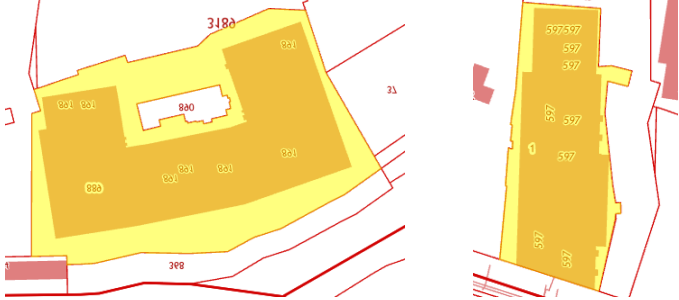
Общие сведения о земельных участках, на которых расположены дома ЖК "Нева Хаус" с находящимися в них жилыми помещениями (квартирами), входящими в состав объекта оценки, представлены в таблице ниже (Таблица 3.1).

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

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

Наименование показателя	Значение	Значение
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9 ³	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А
	Петроградский район	Петроградский район
	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"
Удаленность от метро	Более 15 мин. пешком до метро	Более 15 мин. пешком до метро
Площадь земельного участка, кв. м	26 524	10 282
Площадь земельного участка, сот	265,24	102,82
Площадь земельного участка, га	2,6524	1,0282
Общее описание объекта	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для многоэтажной жилой застройки, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для многоэтажной жилой застройки, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для многоквартирной застройки	Для многоквартирной застройки
Кадастровый номер	78:07:0003189:889	78:07:0003189:1
Кадастровая стоимость, руб.	925 817 832,84	574 000 411,88
Кадастровая стоимость, руб./сот	3 490 491,00	5 582 574,49

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

Наименование показателя	Значение	Значение
Объекты капитального строительства, расположенные в границах земельного участка	<p>Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой, кадастровый номер 78:07:0003189:891, адрес: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1</p>	<p>Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной стоянкой, кадастровый номер 78:07:0003189:597, адрес: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1</p>
Границы участка (https://pkk5.rosreestr.ru)		

Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

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

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Выписка из ЕГРН	Номер договора долевого участия	№ квартиры (по ПИБ)	Кол-во комнат, шт.	Общая площадь согласно выписке ЕГРН, кв. м	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Этаж	Видовые характеристики
1	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1182	Выписка из ЕГРН б/н от 29.05.2023 г.	24148/1217-ПБ3-ТКБ	3	2	78,4	78,4	1	Вид на соседний корпус
2	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:899	Выписка из ЕГРН б/н от 29.05.2023 г.	24153/1217-ПБ3-ТКБ	105	3	120,7	120,7	3	Вид на соседний корпус
3	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1198	Выписка из ЕГРН б/н от 29.05.2023 г.	24154/1217-ПБ3-ТКБ	53	4	179,3	180,7	3	Вид на реку
4	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1230	Выписка из ЕГРН б/н от 29.05.2023 г.	24161/1217-ПБ3-ТКБ	82	3	157,4	157,4	4	Вид на реку
5	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1125	Выписка из ЕГРН б/н от 29.05.2023 г.	24179/1217-ПБ3-ТКБ	30	3	142,3	143,6	7	Вид на город
6	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:926	Выписка из ЕГРН б/н от 29.05.2023 г.	24181/1217-ПБ3-ТКБ	129	5	228,7	238,00	9	Вид на город
7	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:929	Выписка из ЕГРН б/н от 11.07.2023 г.	24364/1217-ПБ4-ТКБ	132	5	205,6	205,6	1	Вид на реку
8	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:946	Выписка из ЕГРН б/н от 11.07.2023 г.	24372/1217-ПБ4-ТКБ	148	4	211,5	211,5	2	Вид на реку, вид на соседний корпус
9	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:949	Выписка из ЕГРН б/н от 11.07.2023 г.	24361/1217-ПБ4-ТКБ	150	4	211,5	211,5	3	Вид на реку, вид на соседний корпус
10	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:934	Выписка из ЕГРН б/н от 11.07.2023 г.	24362/1217-ПБ4-ТКБ	137	4	210,3	210,3	4	Вид на реку, вид на соседний корпус
11	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:952	Выписка из ЕГРН б/н от 11.07.2023 г.	24375/1217-ПБ4-ТКБ	153	4	155,6	157,6	5	Вид на реку
12	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:955	Выписка из ЕГРН б/н от 11.07.2023 г.	24363/1217-ПБ4-ТКБ	156	4	206,0	208,0	6	Вид на реку, вид на соседний корпус
13	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1094	Выписка из ЕГРН б/н от 29.05.2023 г.	24379/1217-ПБ5-ТКБ	281	2	72,5	72,5	1	Вид на соседний корпус
14	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1093	Выписка из ЕГРН б/н от 29.05.2023 г.	24381/1217-ПБ5-ТКБ	280	4	171,6	171,6	1	Вид на реку, вид на соседний корпус

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Выписка из ЕГРН	Номер договора долевого участия	№ квартиры (по ПИБ)	Кол-во комнат, шт.	Общая площадь согласно выписке ЕГРН, кв. м	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Этаж	Видовые характеристики
15	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1032	Выписка из ЕГРН б/н от 29.05.2023 г.	24383/1217-ПБ5-ТКБ	225	1	51,7	51,7	1	Вид на соседний корпус
16	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1067	Выписка из ЕГРН б/н от 11.07.2023 г.	24385/1217-ПБ5-ТКБ	257	4	159,4	159,4	2	Вид на реку
17	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1099	Выписка из ЕГРН б/н от 11.07.2023 г.	24386/1217-ПБ5-ТКБ	286	4	178,6	178,6	3	Вид на реку
18	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1106	Выписка из ЕГРН б/н от 29.05.2023 г.	24380/1217-ПБ5-ТКБ	292	2	76,8	76,8	4	Вид на соседний корпус
19	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1073	Выписка из ЕГРН б/н от 11.07.2023 г.	24382/1217-ПБ5-ТКБ	262	4	200,9	200,9	4	Вид на реку, вид на соседний корпус
20	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1109	Выписка из ЕГРН б/н от 11.07.2023 г.	24397/1217-ПБ5-ТКБ	295	4	173,0	174,3	5	Вид на реку, вид на соседний корпус
21	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1048	Выписка из ЕГРН б/н от 17.05.2023 г.	24403/1217-ПБ5-ТКБ	239	3	107,5	109,0	6	Вид на соседний корпус
22	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:990	Выписка из ЕГРН б/н от 29.05.2023 г.	24407/1217-ПБ5-ТКБ	188	3	153,9	156,3	6	Вид на город
23	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1119	Выписка из ЕГРН б/н от 11.07.2023 г.	24408/1217-ПБ5-ТКБ	303	4	172,8	174,1	7	Вид на реку, вид на город
24	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1053	Выписка из ЕГРН б/н от 17.05.2023 г.	24410/1217-ПБ5-ТКБ	244	3	90,8	92,2	7	Вид на город
25	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1022	Выписка из ЕГРН б/н от 17.05.2023 г.	24412/1217-ПБ5-ТКБ	216	3	91,7	93,0	7	Вид на город
26	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1122	Выписка из ЕГРН б/н от 11.07.2023 г.	24405/1217-ПБ5-ТКБ	306	4	173,2	174,7	8	Вид на реку
27	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1057	Выписка из ЕГРН б/н от 17.05.2023 г.	24398/1217-ПБ5-ТКБ	248	3	107,3	108,9	9	Вид на соседний корпус
Итого							4 089,00	4 117,30		

Источник: данные Заказчика

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

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Выписка из ЕГРН	Номер договора долевого участия	№ квартиры (по ПИБ)	Кол-во комнат, шт.	Общая площадь согласно выписке ЕГРН, кв. м	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Этаж	Видовые характеристики
1	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:644	Выписка из ЕГРН б/н от 04.05.2022 г.	23973/1217-ПБ1-ТКБ	140	4	184,20	184,2	3	Вид на город
2	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:819	Выписка из ЕГРН б/н от 04.05.2022 г.	23991/1217-ПБ1-ТКБ	70	4	154,2	155,6	5	Вид на соседний корпус
3	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:606	Выписка из ЕГРН б/н от 04.05.2022 г.	24000/1217-ПБ1-ТКБ	106	4	136,9	140,1	7	Вид на город
4	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:632	Выписка из ЕГРН б/н от 04.05.2022 г.	24003/1217-ПБ1-ТКБ	129	3	140,2	143,5	8	Вид на город
5	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:777	Выписка из ЕГРН б/н от 04.05.2022 г.	24004/1217-ПБ1-ТКБ	32	3	108,6	111,9	8	Вид на реку, вид на город
6	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:633	Выписка из ЕГРН б/н от 04.05.2022 г.	24005/1217-ПБ1-ТКБ	130	3	110,2	111,9	9	Вид на город
7	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:680	Выписка из ЕГРН б/н от 04.05.2022 г.	24105/1217-ПБ2-ТКБ	173	3	121,6	121,6	2	Вид на город
8	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:682	Выписка из ЕГРН б/н от 04.05.2022 г.	24107/1217-ПБ2-ТКБ	175	2	86,2	87,4	2	Вид на город
9	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:688	Выписка из ЕГРН б/н от 04.05.2022 г.	24109/1217-ПБ2-ТКБ	180	3	121,1	121,1	3	Вид на реку
10	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:721	Выписка из ЕГРН б/н от 04.05.2022 г.	24115/1217-ПБ2-ТКБ	209	3	116,2	117,6	8	Вид на город
Итого							1 279,4	1 294,9		

Источник: данные Заказчика

3.2. Местоположение объекта оценки

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

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

Далее приведены характеристики города, в котором расположены оцениваемые объекты.

Краткая характеристика г. Санкт-Петербург⁴

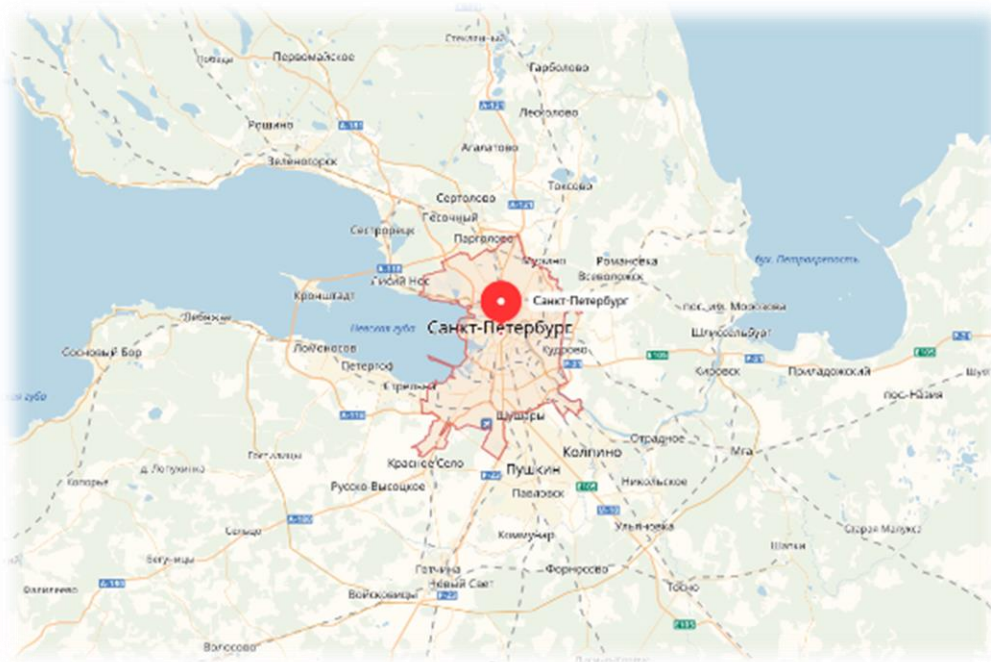
Санкт-Петербург – второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа и Ленинградской области.

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

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

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



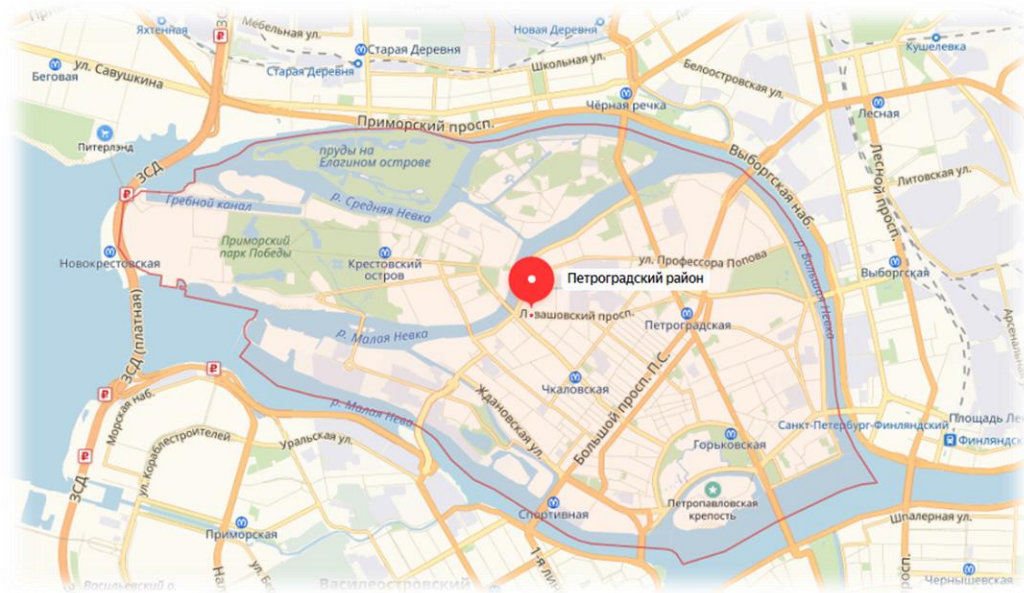
Источник: <https://maps.yandex.ru>

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 2023 г. составляет 115 757 чел. Карта Петроградского района представлена ниже.

Рисунок 3.2. Местоположение Петроградского района



Источник: <https://maps.yandex.ru>

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

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

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

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.

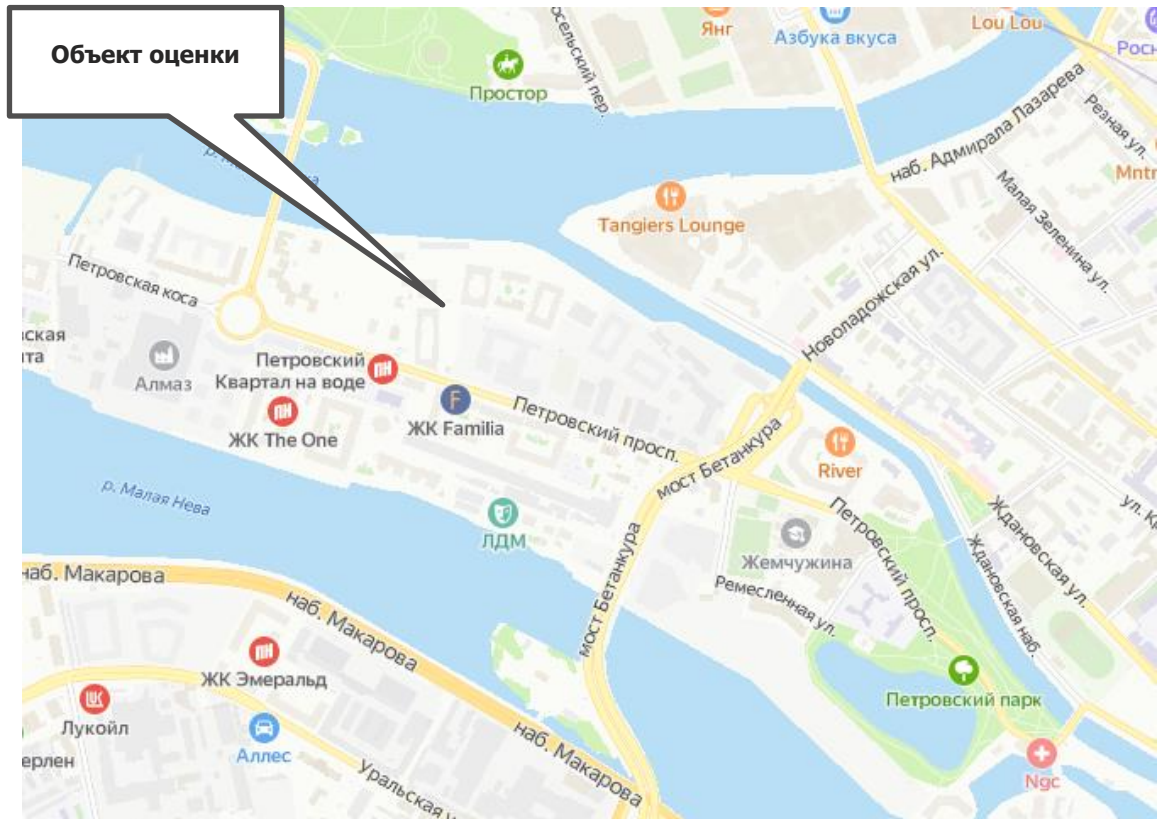
Характеристики местоположения объекта оценки приведена в таблице ниже (Таблица 3.4). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже (Рисунок 3.3, Рисунок 3.4).

Таблица 3.4. Характеристики местоположения объекта оценки

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

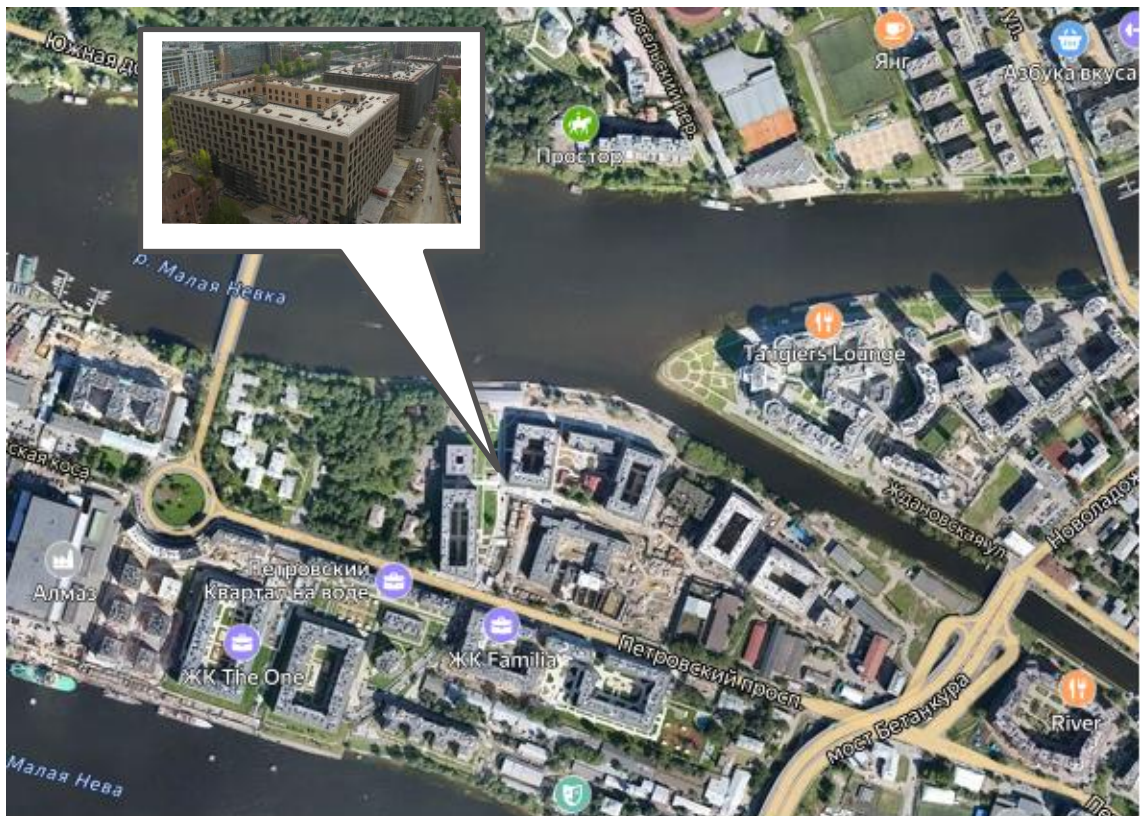
Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



Источник: <https://maps.yandex.ru>

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



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

Локальное местоположение

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

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

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

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

Выводы из анализа характеристик объекта оценки

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

Основные преимущества местоположения объекта оценки:

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

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

3.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки⁶

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копию разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78-13-09-2022 от 28.11.2022 г.;
- копию разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78-13-27-2021 от 10.11.2021 г.;
- копии поэтажных планов БТИ и экспликаций к поэтажным планам БТИ на жилые помещения (квартиры) в количестве 10 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1;
- копии поэтажных планов БТИ и экспликаций к поэтажным планам БТИ на жилые помещения (квартиры) в количестве 27 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, д. 11, корп. 3, стр. 1;
- копии выписок из ЕГРН от 04.05.2022 г. на жилые помещения (квартиры) в количестве 10 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1;
- копии выписок из ЕГРН от 17.05.2023 г., 29.05.2023 г. и 11.07.2023 г. на жилые помещения (квартиры) в количестве 27 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, д. 11, корп. 3, стр. 1;
- справку б/н от 14.08.2023 г. о видовых характеристиках жилых помещений.

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

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

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

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

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

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

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

Допущение. По состоянию на дату оценки 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 представляют собой жилые помещения (квартиры), расположенные в многоквартирных жилых домах ЖК "Нева Хаус".

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

Рисунок 3.5. Генеральный план ЖК "Нева Хаус"



Источник: данные Заказчика

Проект премиум-класса ЖК "Нева Хаус" строится на Петровском острове Петроградской стороны строительной компанией ООО "ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад". Комплекс будет состоять из 8 отдельных домов, которые расположатся между Петровским проспектом (дома 9–11), Малой Невкой и рекой Ждановка. Дома будут переменной этажности от 7 до 9 этажей. Застройщик планирует построить дома в три очереди, первая очередь была сдана в 2021 году, в ноябре 2022 г. получено разрешение на ввод в эксплуатацию домов второй очереди.

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

Особенности проекта ЖК Нева Хаус представлены следующими параметрами:

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

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

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

Жилой дом, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11,

корп. 3, стр. 1, введен в эксплуатацию на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78-13-09-2022 от 28 ноября 2022 года.

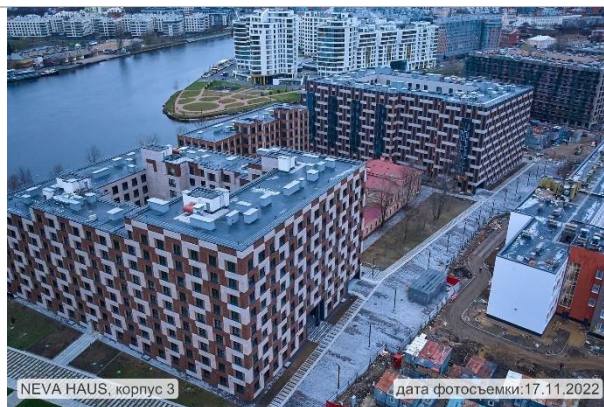
Жилой дом, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1, введен в эксплуатацию на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78-13-27-2021 от 10 ноября 2021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

Фасады домов, в которых расположены оцениваемые квартиры, представлены в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.5). Сведения о физических свойствах и технических характеристиках квартир и домов, в которых они расположены, приведены в таблицах выше и ниже (Таблица 3.2, Таблица 3.3, Таблица 3.6).

Таблица 3.5. Текущее состояние недвижимого имущества



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



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



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



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



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



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



Фотография 3.7. Внутренний двор



Фотография 3.8. Придомовая территория

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

Таблица 3.6. Описание домов, в котором расположены оцениваемые квартиры

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

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.

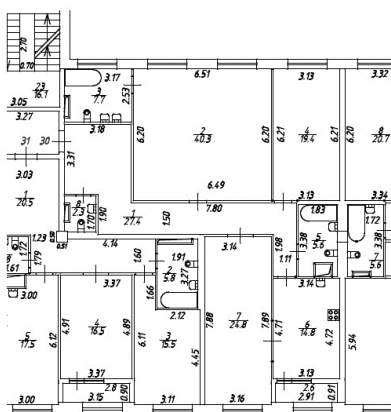
⁸ Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall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

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

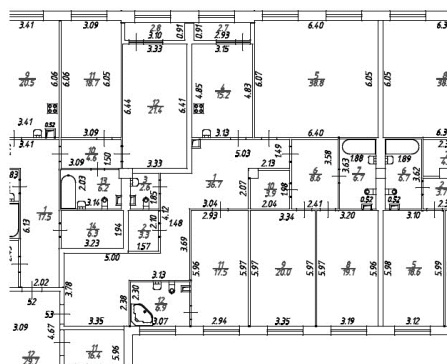
Источник: данные, предоставленные Заказчиком

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

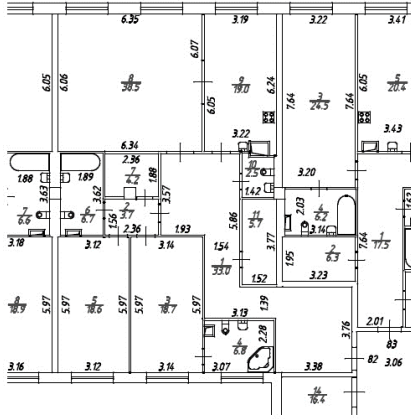
Таблица 3.7. Поэтажные планы квартир, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, д. 11, корп. 3, стр. 1



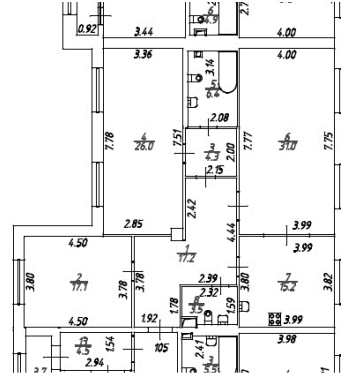
Поэтажный план квартиры №30



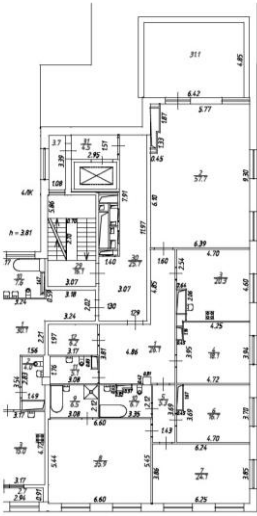
Поэтажный план квартиры №53



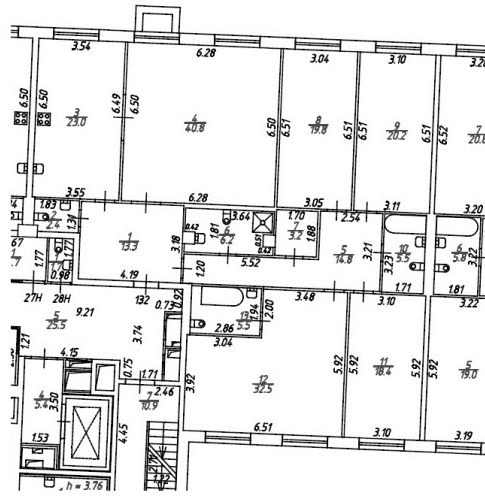
Поэтажный план квартиры №82



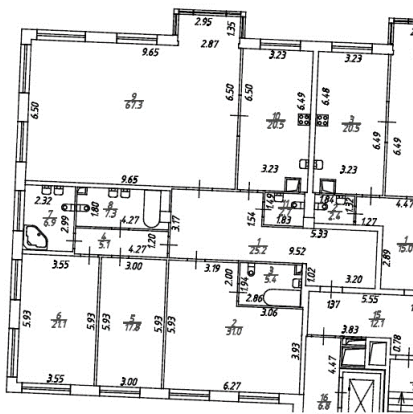
Поэтажный план квартиры №105



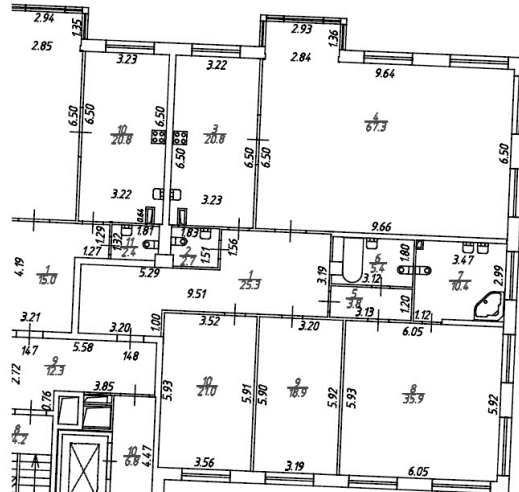
Поэтажный план квартиры №129



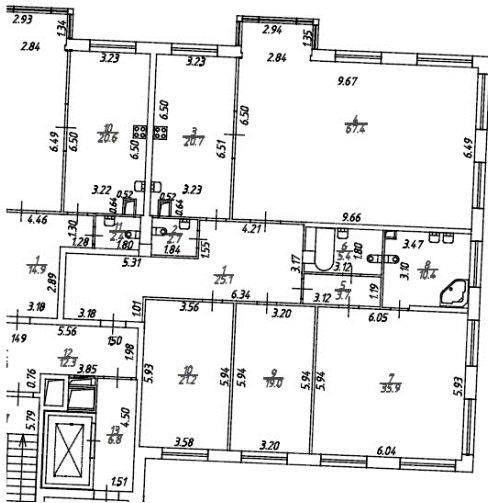
Поэтажный план квартиры №132



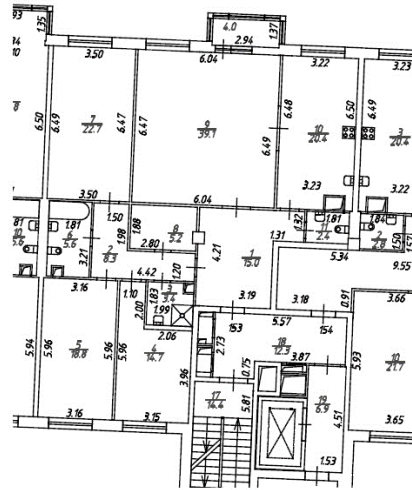
Поэтажный план квартиры №137



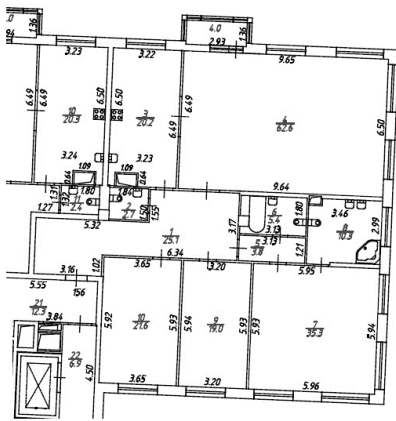
Поэтажный план квартиры №148



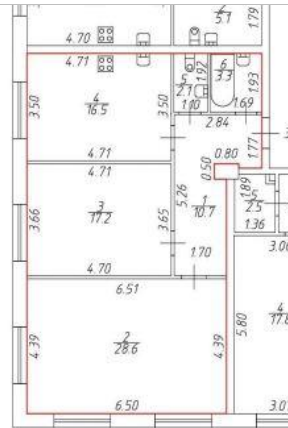
Поэтажный план квартиры №150



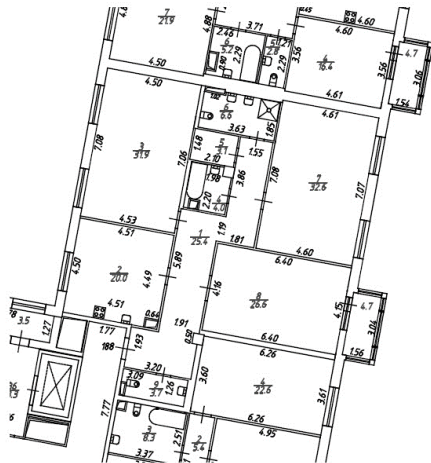
Поэтажный план квартиры №153



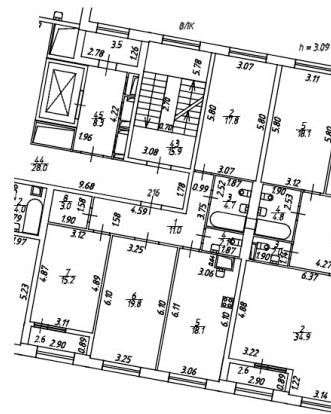
Поэтажный план квартиры №156



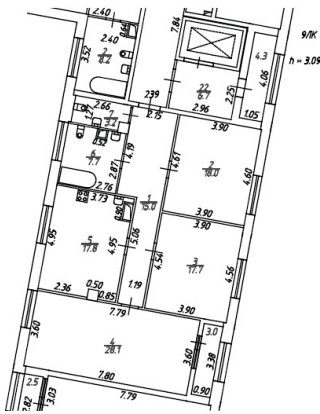
Поэтажный план квартиры №3



Поэтажный план квартиры №188



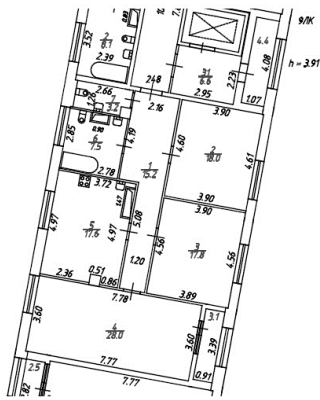
Поэтажный план квартиры №216



Поэтажный план квартиры №239



Поэтажный план квартиры №244



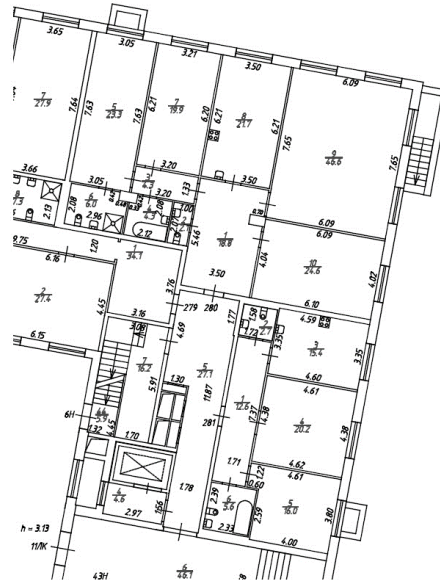
Поэтажный план квартиры №248



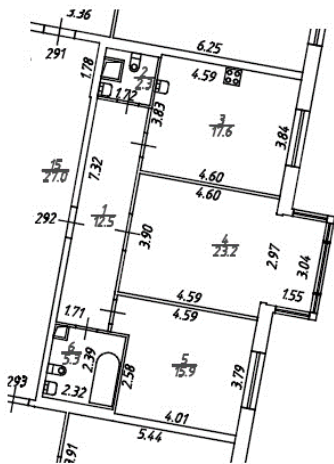
Поэтажный план квартиры №257



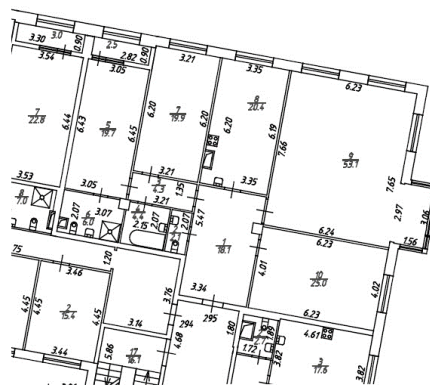
Поэтажный план квартиры №262



Поэтажный план квартиры №281 и №282



Поэтажный план квартиры №292



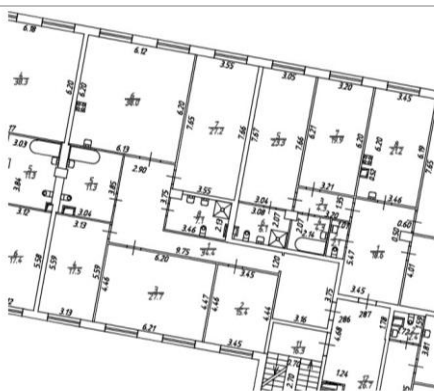
Поэтажный план квартиры №295



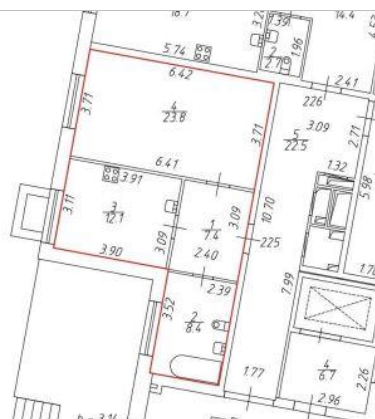
Поэтажный план квартиры №303



Поэтажный план квартиры №306



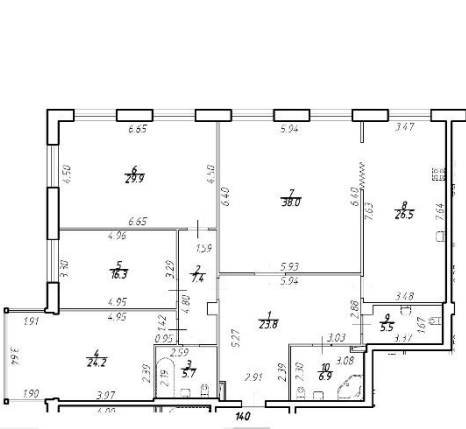
Поэтажный план квартиры №286



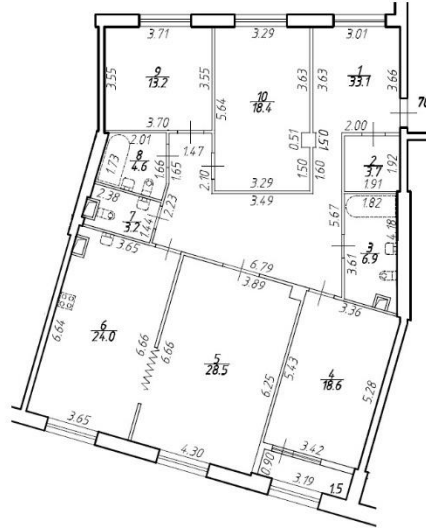
Поэтажный план квартиры №225

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

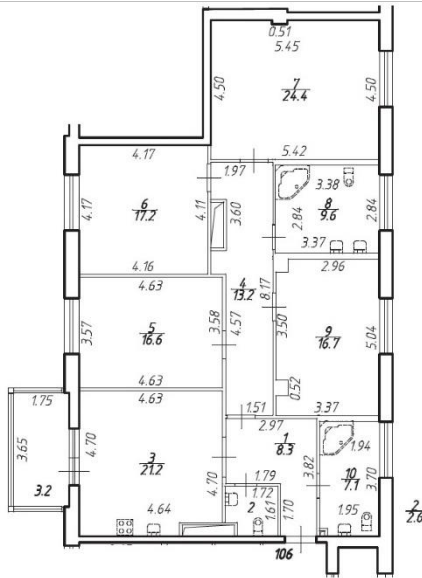
Таблица 3.8. Поэтажные планы квартир, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1



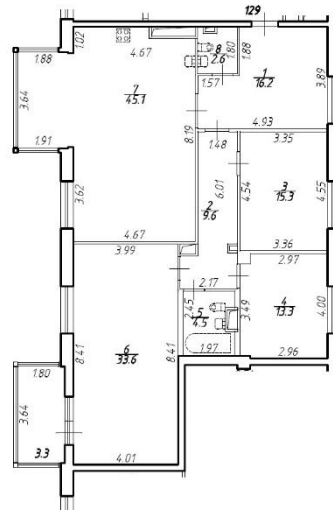
Поэтажный план квартиры №140



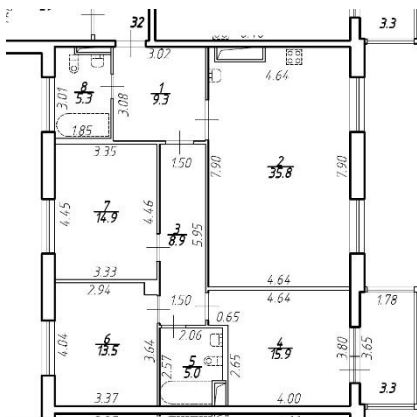
Поэтажный план квартиры №70



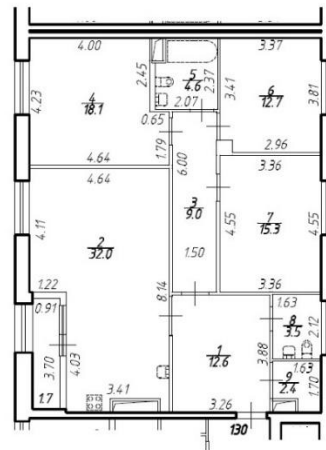
Поэтажный план квартиры №106



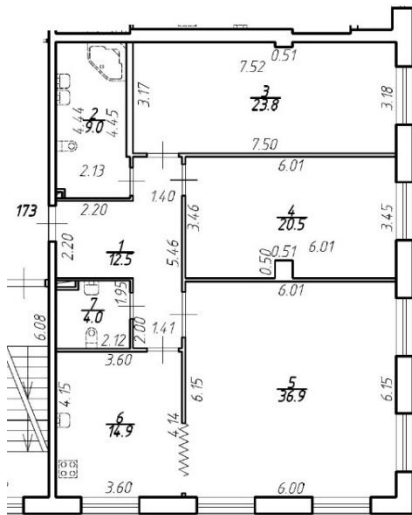
Поэтажный план квартиры №129



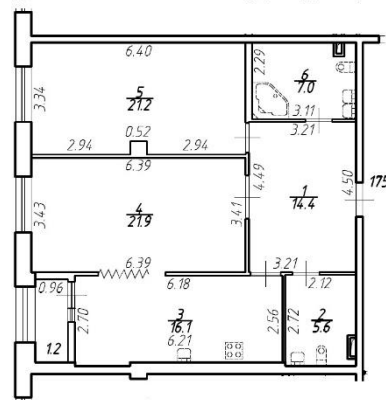
Поэтажный план квартиры №32



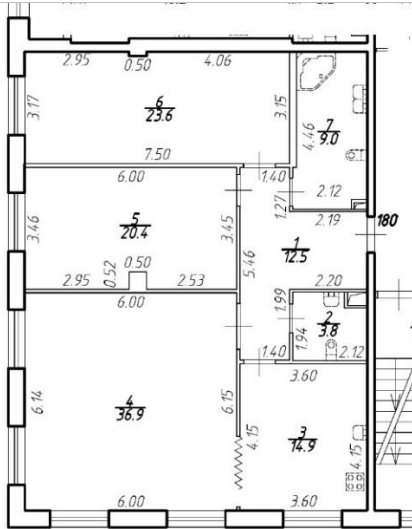
Поэтажный план квартиры №130



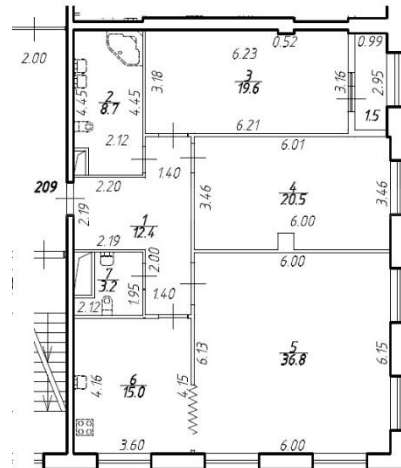
Поэтажный план квартиры №173



Поэтажный план квартиры №175



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.

3.5. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

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

3.6. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

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

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

X_B — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

V_{MS}, V_{ОКОС}, V_{ЕНАО} — веса, присваиваемые соответствующим результатам.

Определение срока полезной службы оцениваемых объектов представлено в таблице ниже.

Таблица 3.9. Определение срока полезной службы здания, в котором расположены оцениваемые помещения

Наименование объекта	Значение	Значение
Местоположение объекта	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1
	Петроградский район	Петроградский район
	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"
Год постройки/реконструкции	28.11.2022	10.11.2021
Хронологический возраст	0	1
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60	60
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60	59
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100	100
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100	99
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	83	83
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	83	82
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	81	81
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	81	80

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.7. Описание процесса осмотра объекта оценки

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

Таблица 3.10. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий	
Объект	Жилые помещения (квартиры), расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Жилые помещения (квартиры), расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1
Дата проведения визуального осмотра	20.02.2023 г.	26.08.2022 г.
Представитель Заказчика	Ланин В. А. — начальник департамента взаимодействия с контрагентами	Лазутина А. М. — руководитель проектов по развитию фондов
Представитель Исполнителя	Окунев С. С.	Крестина Е. А.
Текущее использование объекта оценки	Жилые помещения (квартиры) не эксплуатируются: находятся в хорошем состоянии, отделка не выполнена	
Примечание	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 части оцениваемых объектов (27 квартир, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1), входящих в состав объекта оценки, произведен 20.02.2023 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 01.09.2023 г. и верна при условии соответствия состояния оцениваемых объектов на дату оценки состоянию на дату осмотра.

Допущение. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр части оцениваемых объектов (10 квартир, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1), входящих в состав объекта оценки, произведен 26.08.2022 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 01.09.2023 г. и верна при условии соответствия состояния оцениваемых объектов на дату оценки состоянию на дату осмотра.

3.8. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков⁹ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации¹⁰ имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

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

На основании данных, представленных на портале Statrielt¹¹, Исполнителем было установлено, что типичный срок реализации квартир, общей площадью 100 кв. м и более, расположенных в г. Санкт-Петербурге, составляет порядка 3-7 мес. Типичный срок реализации квартир общей площадью до 100 кв. м составляет порядка 2-6 мес. Таким образом, средний срок экспозиции квартир составляет порядка 5 месяцев.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок экспозиции равным 5 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.

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

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

¹¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3163-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-07-2023-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.

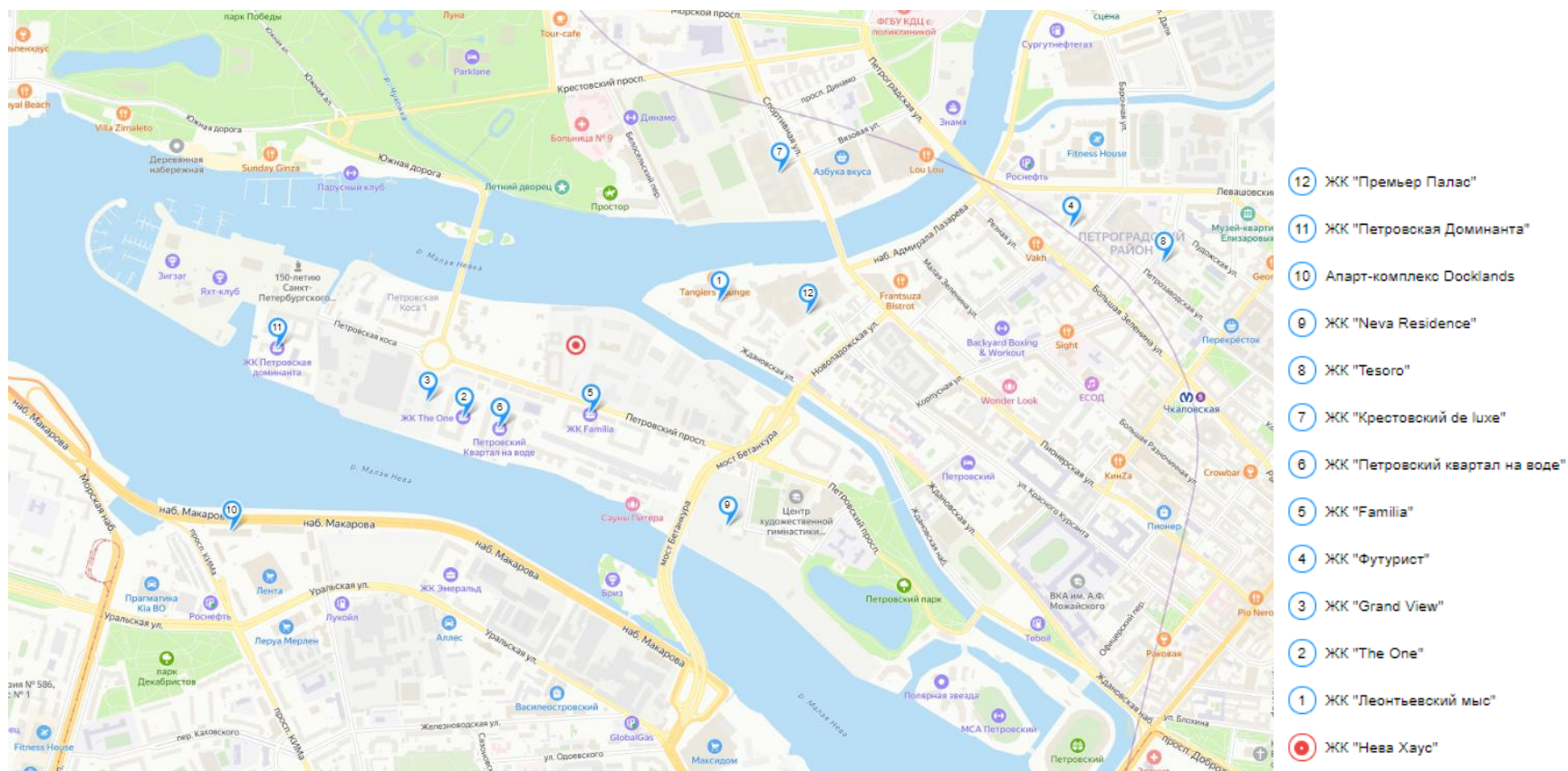
В таблице 4.1 представлены краткое описание, сроки ввода в эксплуатацию и средний уровень цен продажи квартир, которые могут рассматриваться в качестве потенциальных конкурентов.

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 343 до 1 060 тыс.	от 56,4 до 538,9	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-leontevskiy-mys-sankt-peterburg-7277/
2	ЖК "The One"	Петроградский район	Setl City	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 297 до 500 тыс.	от 43,1 до 141,0	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-the-one-sankt-peterburg-59413/
3	ЖК "Grand View"	Петроградский район	Setl Group	Премиум	Квартиры	3 кв. 2023	ДДУ	от 343 до 540 тыс.	от 45,3 до 155,7	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-grand-view-sankt-peterburg-2058340/
4	ЖК "Футурист"	Петроградский район	РВІ-Элитные жилые комплексы	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 400 до 622 тыс.	от 91,8 до 155,0	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-futurist-sankt-peterburg-50186/
5	ЖК "Familia"	Петроградский район	ГК "РосСтройИнвест"	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 304 до 603 тыс.	от 38,0 до 144,0	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-familia-sankt-peterburg-51244/ ; https://spb.domclick.ru/search?deal_type=sale&category=living&offer_type=layout&offer_type=flat&complex_ids=111827&complex_name=%D0%96%D0%9A%20%22Familia%20(%D0%A4%D0%B0%D0%BC%D0%B8%D0%BB%D0%B8%D1%8F)%22&sort=square_price&sort_dir=asc&offset=0
6	ЖК "Петровский квартал на воде"	Петроградский район	Setl City	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 279 до 599 тыс.	от 35,5 до 231,7	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-petrovskiy-kvartal-na-vode-sankt-peterburg-28969/
7	ЖК "Крестовский de luxe"	Петроградский район	ООО "Премиум девелопмент"	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 610 до 1 018 тыс.	от 96,3 до 146,0	https://spb.cian.ru/kupit-kvartiru-zhiloy-kompleks-krestovskiy-de-luxe-6970/
8	ЖК "Tesoro"	Петроградский район	Группа Аквилон	Премиум	Квартиры	Сдан	ДДУ	от 312 до 451 тыс.	от 42,2 до 158,3	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-tesoro-sankt-peterburg-43348/
9	ЖК "Neva Residence"	Петроградский район	ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад	Премиум	Квартиры	4 кв. 2023 – 4 кв. 2024	ДДУ	от 253 до 638 тыс.	от 20,3 до 116,6	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-neva-residence-sankt-peterburg-2058337/
10	Апарт-комплекс Docklands	Василеостровский район	Docklands development	Премиум	Апартаменты	Сдан	ДКП	от 248 до 400 тыс.	от 19,9 до 147,0	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-docklands-sankt-peterburg-6982/
11	ЖК "Петровская Доминанта"	Петроградский район	Эталон ЛенСпецСМУ	Премиум	Квартиры	Сдан	ДДУ	от 309 до 679 тыс.	от 46,6 до 474,7	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-petrovskaya-dominanta-sankt-peterburg-49884/
12	ЖК "Премьер Палас"	Петроградский район	Л1 строительная компания №1	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 231 до 622 тыс.	от 38,0 до 260,0	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-premer-palas-sankt-peterburg-7420/

Источник информации: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 4.1. Расположение объектов-конкурентов на карте



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Вывод из анализа конкурентной среды ЖК "Нева Хаус"

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

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

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

4.3. Преимущества и недостатки анализируемого ЖК "Нева Хаус"

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

Таблица 4.2. SWOT-анализ ЖК "Нева Хаус"

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Анализ земельных участков как условно свободных

Анализ проводился в соответствии с действующими законодательными актами:

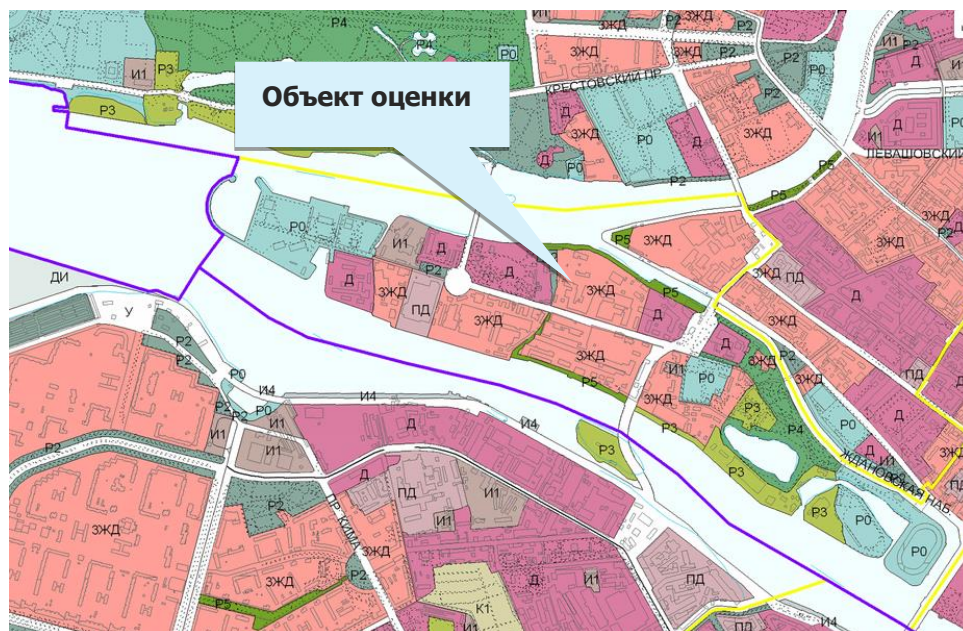
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (в действующей редакции);
- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (в действующей редакции);
- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 г. №190-ФЗ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

Таблица 5.1. Результаты анализа земельных участков как условно свободных

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

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

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

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

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

Анализ земельных участков с существующими улучшениями

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

Объект оценки представляет собой жилые помещения (квартиры), в количестве 37 шт., расположенные в многоквартирных жилых домах со встроенными нежилыми помещениями на первых этажах, все остальные помещения, расположенные выше первых этажей жилых домов, имеют аналогичное функциональное назначение, соответственно, финансово-оправданным и максимально эффективным является использование объекта оценки в качестве жилых помещений (в качестве квартир).

РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

6.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации¹²

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

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

- В период с 21 февраля по 11 марта произошло резкое ослабление рубля, официальный курс рубля к доллару возрос почти на 60%, достигнув исторического максимума 120,4 рубля за доллар. При этом, принятые меры валютного контроля, ограничивающие движение потоков капитала, позволили сдержать дальнейшее ослабление рубля. Несмотря на ослабление в течение декабря, курс российского рубля продемонстрировал рост по отношению к американскому доллару в годовом выражении впервые с 2019-го. По итогам 12 месяцев уходящего 2022 года российская валюта укрепилась к американской на 6,4%, завершив торги последнего рабочего дня на отметке 69,9 руб.
- Совет директоров Банка России принял решение повысить ключевую ставку с 28 февраля 2022 г. до 20% годовых. Повышение ключевой ставки позволило обеспечить увеличение депозитных ставок до уровней, необходимых, чтобы компенсировать возросшие девальвационные и инфляционные риски. В июне ставка вернулась к докризисным значениям — 9,5%, в июле упала до 8%, в сентябре — до 7,5% годовых. В октябре и декабре ЦБ решил оставить ее на прежнем уровне.
- По итогам 2022 г. объем недополученных нефтегазовых доходов составил около 160 млрд рублей по сравнению с базовым уровнем, а в целом за год может достигнуть 1,1 трлн рублей. В соответствии с новым бюджетным правилом объем продажи иностранной валюты из ФНБ составил почти 38,5 млрд рублей – направлены на финансирование дефицита.
- Санкции существенно ударили по потребительскому спросу, снизив покупательную способность доходов населения и изменив потребительские настроения в сторону сбережений. Однако по итогам 3 квартала потребление продемонстрировало восстановительный рост, несмотря на снижение потребительского спроса в сентябре. По итогам 2022 года потребительские расходы могут снизиться на 4,2%.
- Уровень цен на мировых товарных рынках остается высоким (в первую очередь, на нефть и газ). Несмотря на снижение, он может сохраниться повышенным, особенно в случае холодной зимы.
- Снижение деловой активности в мире и в крупнейших развитых странах. Согласно прогнозу Института ВЭБ (базовый сценарий), рост мировой экономики замедлится до 2,5% в 2022 году и до 1,8% в 2023 году по сравнению 6,0% в 2021 году. Ожидается рецессия в США, еврозоне (прежде всего в Германии) и Великобритании.
- В России в этом году будет наблюдаться глубокий экономический спад (-7,3%), значительное замедление роста ожидается в некоторых странах Западной Европы, Центральной, Южной и Юго-Восточной Азии.

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

- **24.02.2022 г. правительство РФ начало проведение военной спецоперации в Украине, в связи с чем с конца февраля 2022 г. внешние и внутренние условия функционирования российской экономики кардинально изменились.** Введенные иностранными государствами санкционные ограничения привели к усилению волатильности валютного курса, снижению цен на финансовые активы, расширению дефицита ликвидности банковского сектора. Возросший спрос населения на ряд продовольственных и непродовольственных товаров в совокупности с ослаблением курса рубля в марте 2022 г. привели к ускорению инфляции. Банком России и Правительством Российской Федерации был введен комплекс мер по стабилизации ситуации на валютном и финансовом рынках. 28 февраля 2022 г. Банком России была повышена ключевая ставка до 20%, временно приостановлены торги в фондовой секции Московской биржи, а также введены ограничения на движение капитала и обязательная продажа 80% валютной выручки экспортерами на внутреннем валютном рынке. 15 марта 2022 г. Правительством Российской Федерации был принят План первоочередных действий по обеспечению российской экономики в условиях внешнего санкционного давления. Были приняты решения по либерализации внутренней хозяйственной деятельности, сняты многие барьеры на пути импорта, в целях поступления денег в экономику были упрощены и ускорены бюджетные процедуры, предоставлены отсрочки по страховым взносам на 2-й и 3-й кварталы 2022 г. широкому кругу отраслей.

Принятые меры со стороны правительства РФ и Банка России способствовали стабилизации экономики в РФ во 2–4 кварталах 2022 г.

- По данным Росстата, номинальный объем ВВП в 2022 г. составил 153 435,2 млрд руб. (снижение на 2,1% относительно 2021 г.).
- По оценке Минэкономразвития России, в мае 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +1,4% м/м SA¹³ после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,4% г/г (+3,4% г/г в апреле), в том числе с учетом низкой базы. Уровень двухлетней давности превышен на +0,6% (-0,6% в апреле). Основную поддержку экономике в мае обеспечили обрабатывающие производства, оптовая торговля и строительный сектор.
- Индекс потребительских цен по итогам 2022 г. составил 11,9%, что ниже инфляционных ожиданий в течение года. В июне 2023 г. по сравнению с аналогичным периодом за 2022 г. инфляция (индекс потребительских цен) составила 3,25%, по сравнению с декабрем 2022 г. – 2,76%. По итогам 2 кв. 2023 г. изменение цен на продовольственные товары по отношению к декабрю 2022 г. составило 2,2%, на непродовольственные товары — 1,2%, на услуги — 5,6%.
- Рост промышленного производства в мае с устранением сезонного фактора составил +1,5% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. В годовом выражении также наблюдался рост: +7,1% г/г после +5,2% г/г в апреле. При этом аналогичный уровень 2021 г. превышен на +4,4%.
- В обрабатывающих производствах в мае вновь зафиксированы высокие темпы роста – с учетом фактора сезонности рост составил +3,1% м/м SA к предыдущему месяцу (+2,8% м/м SA в апреле). В годовом выражении рост на +12,8% г/г после +8,0% г/г в апреле, что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года.
- Драйвер роста — машиностроительный комплекс (рост в мае составил +44,6% г/г после +14,4% г/г в апреле, превысив уровень 2021 г. на +33,1%). Все подотрасли комплекса демонстрируют высокие показатели: производство компьютерного и электронного оборудования (+31,5% г/г после +23,8% г/г), производство электрического оборудования (+49,5% г/г после +29,3% г/г), производство автотранспортных средств (+86,3% г/г после +27,3% г/г).
- Metallургический комплекс в мае также демонстрирует ускорение роста: +14,7% г/г после +11,0% г/г месяцем ранее. Сохранение высоких темпов – за счет опережающего роста metallургического производства (+10,0% г/г после +4,8% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост +9,5% после +14,0%.
- Ускорился рост в годовом выражении и в химическом комплексе (+9,0% г/г после +5,1% г/г) за счет подотраслей, ориентированных на внутренний спрос. Выпуск резиновых и пластмассовых изделий вырос до +17,8% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. После 7-ми месяцев спада в плюс вышла фармацевтическая отрасль: +3,7% г/г после -9,0% г/г месяцем ранее. Таким образом, в мае химический комплекс показал рост на +8,5% к уровню мая 2021 г.
- В добывающей промышленности в мае наблюдался рост в годовом выражении +1,9% г/г после +3,1% г/г месяцем ранее. Положительную динамику демонстрировали добыча прочих полезных ископаемых (+2,4% г/г после -12,4% г/г в апреле) и добыча угля (+6,3% г/г после +8,4% г/г). К уровню двухлетней давности — околонулевая динамика (-0,1%).
- Объем работ в строительстве в мае с исключением сезонности вырос на +4,7% м/м SA после роста на +3,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост ускорился до +13,5% г/г (+5,7% г/г в апреле), а к уровню аналогичного месяца 2021 г. – до +16,5% после +15,8% в апреле.
- В годовом выражении сокращение грузооборота транспорта составило -4,6% г/г (-3,0% г/г в апреле) за счет трубопроводного транспорта. За его исключением в мае разрыв сократился

¹³ С устранением сезонности (Seasonally Adjusted).

- до -0,1% г/г после -0,3% г/г в апреле, что в основном связано с ускорением роста грузооборота автомобильного транспорта до +5,4% г/г (+4,0% в апреле).
- Объем оптовой торговли с исключением сезонности увеличился в мае на +8,4% м/м SA после сокращения на -4,1% м/м SA месяцем ранее (данные скорректированы с учетом пересмотра Росстатом отчетных данных, ранее -4,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении показатель вырос на +14,5% г/г после +5,0% г/г в апреле (ранее +5,2% г/г). Сокращение показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. замедлилось до -6,6% по сравнению с -13,5% в апреле (ранее -13,4%).
 - Потребительская активность в мае увеличилась как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на +8,8% г/г выше уровня прошлого года после +7,3% г/г в апреле (+1,8% к маю 2021 г.). Оборот розничной торговли в мае с учетом сезонности увеличился на +1,8% м/м SA после роста +1,3% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост оборота ускорился до +9,3% г/г после +7,8% г/г месяцем ранее (-1,3% к маю 2021 г.).
 - Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в мае снизился на 4,6% г/г (-8,3% г/г в апреле). В целом по промышленности в мае 2023 г. цены сократились на 3,6% г/г (-12,7% г/г месяцем ранее).
 - Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. За январь-апрель 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +11,4% г/г, реальной заработной платы +4,2% г/г. Уровень безработицы в мае в очередной раз снизился и достиг нового исторического минимума — 3,2% от рабочей силы.
 - В течение 2022 г. валютные курсы доллара и евро были подвержены сильным колебаниям в связи с проведением РФ спецоперации на Украине. По данным Банка России на 31.12.2022 г. курсы валют составили 70,34 руб. за долл. США и 75,66 руб. за евро. В 1 пол. 2023 г. наблюдалось ослабление рубля, курсы валют существенно выросли: на 30.06.2023 г. курс доллара США составил 87,03 руб., курс евро — 95,11 руб.
 - Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе-июне 2023 г. сложилась в размере 52,17 долл. США за баррель, в январе-июне 2022 г. — 84,09 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки Urals в июне 2023 г. сложилась в размере 55,28 долл. США за баррель, что в 1,58 раз ниже, чем в июне 2022 г. (87,25 долл. США за баррель).
 - 28.02.2022 г. на внеплановом заседании Совета директоров Банка России было принято решение о повышении ключевой ставки с 9% до 20%. В апреле-сентябре 2022 г. с учетом уменьшения рисков для финансовой стабильности экономики Совет директоров Банка России неоднократно принимал решения о снижении ключевой ставки. По состоянию на 30.06.2023 г. ключевая ставка осталась неизменной после последнего снижения 19.09.2022 г. и составила 7,5%.

Перспективы развития экономики с учетом влияния текущей ситуации

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

Все аналитики ожидают в 2023 г.:

- снижения годовой инфляции — прогнозы инфляции рубля за год варьируются от 5,3% до 6,3%;
- в среднем рост показателя реального ВВП может составить 1,0% — прогнозы по темпам прироста ВВП варьируются от 0,3% до 2,3%.
- сохранение ключевой ставки на текущем уровне — прогнозы варьируются в границах от 7,35% до 7,5%;
- рост курса доллара по отношению к рублю — прогнозы приводятся в диапазоне от 76,5 руб. за долл. США до 83,5 руб. за долл. США.

С 2023 г. прогнозируется планомерная стабилизация макроэкономических показателей РФ.

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

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

Показатель/Источник	Ед. изм.	Дата прогноза	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Инфляция рубля									
Макроэкономический опрос Банка России	дек. к дек. пред. года, %	Июнь 2023	5,5	4,0	4,0	—	—	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	дек. к дек. пред. года, %	14.04.2023	5,3	4,0	4,0	4,0	—	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	дек. к дек. пред. года, %	Май 2023	5,5	4,5	4,2	4,1	3,9	3,9	4,0
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	дек. к дек. пред. года, %	07.07.2023	5,7	4,2	4,1	4,3	—	—	—
IMF	дек. к дек. пред. года, %	28.03.2023	6,3	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	—
Bloomberg	дек. к дек. пред. года, %	Июнь–Июль 2023	5,3	5,0	4,0	—	—	—	—
Реальный ВВП РФ									
Макроэкономический опрос Банка России	дек. к дек. пред. года, %	Июнь 2023	0,8	1,4	1,5	—	—	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	дек. к дек. пред. года, %	14.04.2023	1,2	2,0	2,6	2,8	—	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	дек. к дек. пред. года, %	Май 2023	0,3	1,4	1,4	1,5	1,7	1,6	1,7
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	дек. к дек. пред. года, %	07.07.2023	2,3	1,9	2,3	2,1	—	—	—
IMF	дек. к дек. пред. года, %	11.04.2023	0,7	1,3	1,0	0,8	0,8	0,7	—
Bloomberg	дек. к дек. пред. года, %	Июнь–Июль 2023	0,5	1,2	1,2	—	—	—	—
Ключевая ставка									
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	Июнь 2023	7,5	7,0	6,0	—	—	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	%, на конец года	Май 2023	7,35	6,56	5,87	5,48	5,40	5,36	5,36
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	%, на конец года	07.07.2023	7,5	—	—	—	—	—	—
Курс доллара США									
Макроэкономический опрос Банка России	руб., в среднем за год	Июнь 2023	76,90	77,90	79,50	—	—	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	руб., в среднем за год	14.04.2023	76,53	76,84	77,59	78,83	—	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	руб., на конец года	Май 2023	78,50	82,50	83,40	86,20	87,80	87,00	89,00
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	руб., в среднем за год	07.07.2023	81,60	80,90	78,30	78,20	—	—	—
Bloomberg	руб., медиана за год	Июнь–Июль 2023	83,50	95,00	100,00	—	—	—	—

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

6.3. Анализ рынка инвестиций по итогам II квартала 2023 г.¹⁴

6.3.1. Основные положения

По итогам I полугодия 2023 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил 3 149 млн долл., или 242 млрд руб. (без учета производств и площадок под девелопмент), что превышает объем транзакций за весь 2022 год и является пиковым значением за последние пять лет.

Уровень ключевой ставки ЦБ в течение I полугодия 2023 г. сохранялся на уровне 7,5%. Во всех сегментах коммерческой недвижимости сохраняется интерес покупателей к приобретению активов, собственниками которых являются зарубежные компании, объявившие об уходе с российского рынка. Объем транзакций с участием иностранных игроков в качестве продавцов недвижимости за I полугодие 2023 г. составил более половины от объема транзакций и достиг показателя в 1 604 млн долл., или 122 млрд руб., превысив объем, реализованный по итогам всего 2022 года.

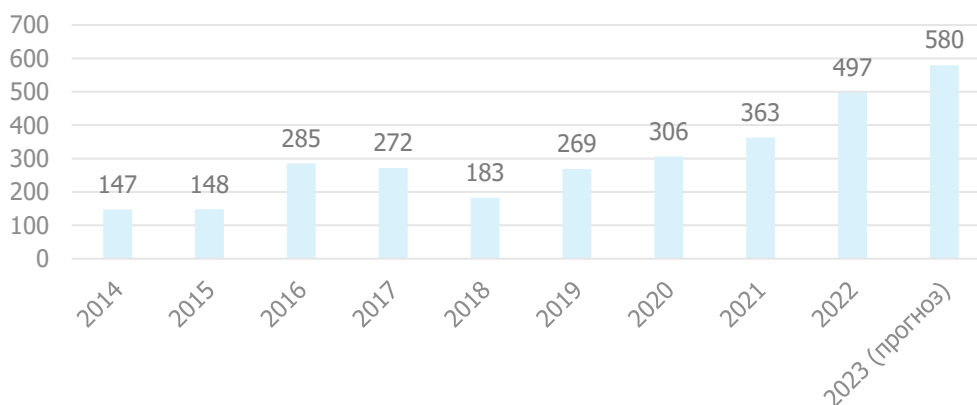
Заметен активный интерес как профильных, так и непрофильных российских инвесторов к активам институционального качества с целью дальнейшего пополнения инвестиционного портфеля, при этом отдающих приоритет объектам недвижимости, в которых сформирован максимально стабильный денежный поток.

В структуре инвестиций в коммерческую недвижимость лидером стал торговый сегмент, сформировавший более 57% от объема транзакций; офисный и складской сегменты привлекли 20% и 15% от объема вложений соответственно; доля гостиничной недвижимости составила 7%.

Географическое распределение инвестиций не изменилось в сравнении с итогами 2022 г.: Московский регион привлек доминирующий объем — 69%, Санкт-Петербургская агломерация — 17%, регионы — 14%.

Во второй половине 2023 года ожидается сохранение высокой инвестиционной активности, а итоговый объем сделок составит более 580-600 млрд руб. Ряд крупных уникальных объектов иностранных собственников находятся под переговорами на текущий момент, в случае реализации этих активов их вклад в общий объем инвестиций составит не менее 100 млрд руб. Закрытие сделок может прийти как на конец 2023 года, так и на начало следующего года, что в краткосрочной перспективе будет обеспечивать высокие объемы вложений. Однако в последствии активность на рынке стабилизируется, а ключевыми факторами, влияющими на принятие решений со стороны инвесторов, станут динамика ключевой ставки ЦБ, уровень инфляции и дальнейшее развитие геополитической ситуации.

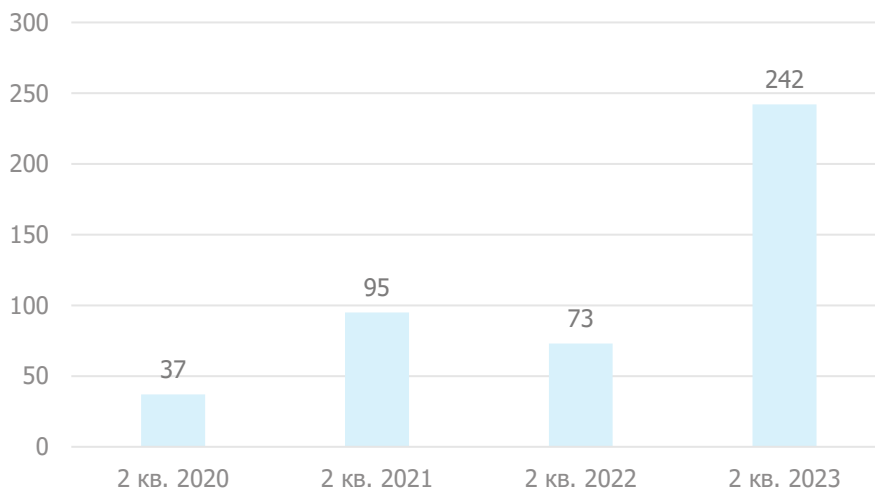
Рисунок 6.1. Общая динамика инвестиций в коммерческую недвижимость РФ, млрд руб.



Источник: https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/a65/f8teb26bkd9ma1vyjev76sojo0kn5dez/IBC_Q2-2023_Invest_Russia_Final-1_-1_.pdf

¹⁴ https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/a65/f8teb26bkd9ma1vyjev76sojo0kn5dez/IBC_Q2-2023_Invest_Russia_Final-1_-1_.pdf, <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2023-moskva-investitsii/>

Рисунок 6.2. Квартальная динамика объемов инвестиций, млрд руб.



Источник: https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/a65/f8teb26bkd9ma1vyjev76sojo0kn5dez/IBC_Q2-2023_Invest_Russia_Final-_1_-_1_.pdf

По итогам I полугодия 2023 г. основной объем инвестиций был сформирован торговым сегментом недвижимости — на него пришлось более 57%, или 1 808 млн долл. (140 млрд руб.):

- европейский фонд Atrium European Real Estate продал краснодарской "Ромекс Group" семь торговых центров "Парк Хаус" в пяти городах;
- в Москве были реализованы "Метрополис" американских Hines и Morgan Stanley, и Columbus компании Mall Management Group;
- в Петербурге чешская PPF Real Estate продала "Невский центр";
- в Екатеринбурге калужский производитель Grand Line приобрел "Радуга Парк";
- в Краснодаре кубанский застройщик Ava Group купил "СБС Мегамолл".

Новые собственники приобретают активы как с целью их развития с его текущим назначением, так и для редевелопмента. Так, в Краснодаре сеть аптек "Апрель" приобрела ТЦ "Карнавал", чтобы перестроить здание под офисы.

Доля сегмента офисной недвижимости составила 20%, или 624 млн долл. (49 млрд руб.):

- в Санкт-Петербурге армянский фонд недвижимости Balchug Capital купил у финских компаний EKE и Vicus БЦ Pulkovo Sky;
- в Москве частный инвестор купил у Alcon Group БЦ в составе МФК Alcon III;
- Siemens продали БЦ "Легион II" компании "Инсайт".

При этом качественные офисные здания находятся также в фокусе интереса со стороны конечных пользователей:

- IT-группа "Астра" приобрела здание в квартале Ostankino Business Park в Москве;
- VK купила башню А в составе Skylight в Москве, а также ЗАО "Зингер" у "Альфа-Банка" с целью получения права аренды всего Дома Зингера, где находится головной офис компании в Санкт-Петербурге.

Интересом у инвесторов пользуется складской сегмент — 15%, или 481 млн долл. (35 млрд руб.):

- производитель и дистрибьютор автозапчастей купил склад в комплексе "Внуково 2" в Москве;
- Central Properties купил у европейской компании Logicor склад в Санкт-Петербурге;
- UD GROUP приобрела склад KAZANEXPRESS в Республике Татарстан;
- ЗПИФ "ПНК-Рентал" продал свои объекты УК "Современные Фонды Недвижимости" (ЗПИФ "Современный Арендный бизнес 7").

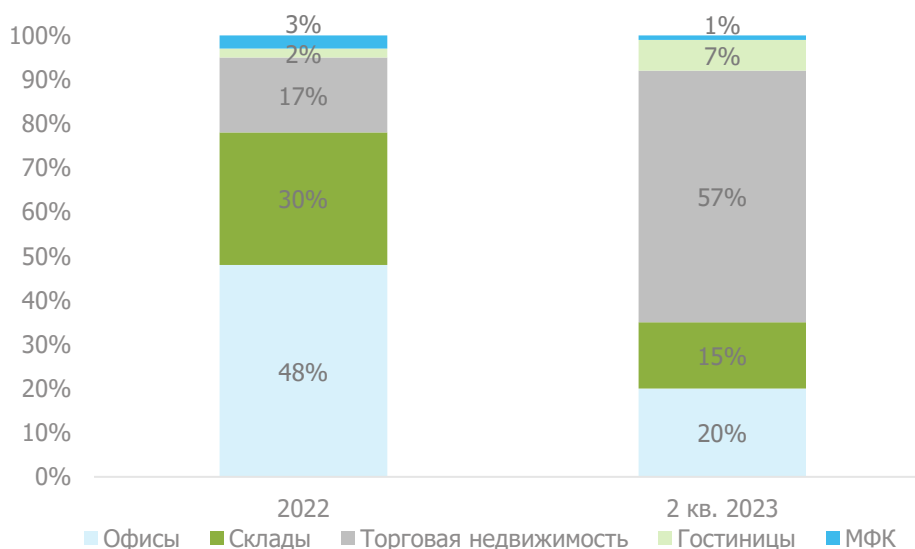
Помимо классических складских объектов, на фоне ухода международных компаний с российского рынка, в 2023 г. сохранился также тренд по продаже производственных активов.

На долю гостиничного сегмента пришлось около 7%, или 233 млн долл. (18 млрд руб.):

- Cosmos Hotel Group (АФК "Система") приобрела портфель норвежской Wenaas Hotel Russia AS, включающий 10 отелей на более чем 4 000 номеров в четырех городах России.

Повышенным спросом со стороны инвесторов и девелоперов пользуются рекреационные проекты — с ростом потенциала внутреннего туризма появляется все больше запросов на реконструкцию старых санаторных построек и баз отдыха, развитие курортов. Так, краснодарская компания "Горные вершины" стала победителем конкурса на покупку курорта "Архыз" в Карачаево-Черкесии для его дальнейшего развития.

Рисунок 6.3. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2023-moskva-investitsii/>

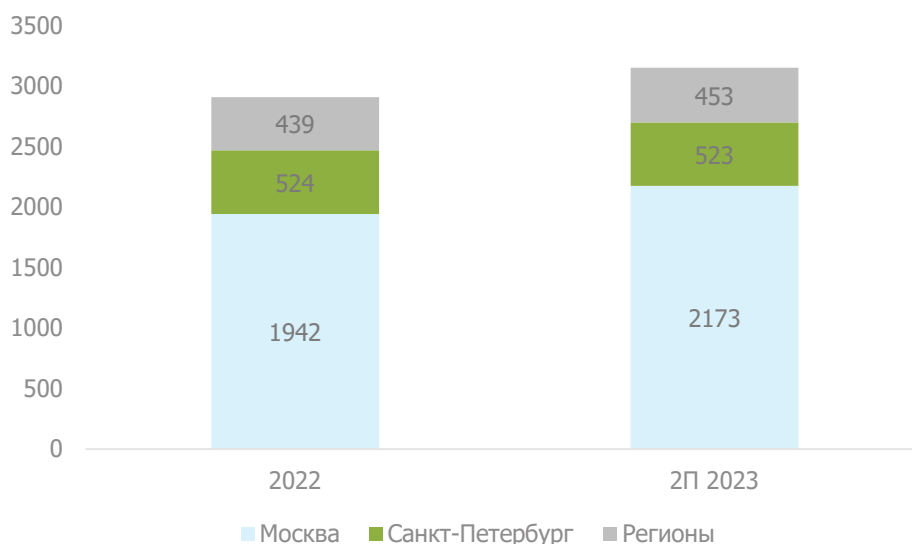
Кроме того, с начала 2023 год девелоперы, специализирующиеся на строительстве жилой недвижимости, продолжили наращивать земельные банки, несмотря на снижение объемов ипотечного кредитования населения в начале года, а также введение ряда ограничений ЦБ. Наибольший объем вложений был отмечен у компании "Самолет" (приобретено 2 участка общей площадью 26,3 га, объем инвестиций – 16,6 млрд руб.); "Киевская площадь" (приобретено 2 участка общей площадью 5,5 га, объем инвестиций – 14,7 млрд руб.); "Аквилон" (приобретено 3 участка общей площадью 8,8 га, объем инвестиций – 7 млрд руб.).

Помимо застройщиков, специализирующихся на девелопменте в Московском регионе, на рынок столицы выходят крупные региональные строительные компании. С учетом того, что маржинальность проектов в Москве значительно выше, а также возможность возведения объектов в ключевом регионе страны повышает узнаваемость девелопера, данная стратегия является перспективной инвестицией. В 1 полугодии краснодарский девелопер Dogma пополнил портфель своих активов участком в Реутове 17,8 га, компания "Выбор" (г. Воронеж) купила 20,3 га в Новой Москве, а застройщик "Новая жизнь" (г. Ульяновск) приобрела 84,8 га в Одинцове и 4,3 га на Каширском ш. в Москве.

Транзакции с земельными участками Санкт-Петербурга в 2020–2022 гг. являлись лидерами в структуре вложений, что было связано с ростом спроса и цен на жилье и апартаменты в северной столице. Однако по итогам 1 полугодия 2023 года отмечено снижение объема вложений – 14 млрд руб. против 45 млрд. руб. в 1 полугодии 2021 года и 21 млрд руб. в 1-м полугодии 2022 года. В 2023 году прогнозируется дальнейшее замедление активности девелоперов по пополнению земельных банков в связи ростом цен на землю в Санкт-Петербурге, а также удорожанием проектного финансирования. Сдерживающим фактором также будет являться минимальный объем ликвидного предложения с подготовленной разрешительной документацией.

В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам II квартала 2023 года оказалась Москва, чья доля выросла с 67% до 69%. Доля Санкт-Петербурга составила 17% против 18% годом ранее, а доля регионов составила 14% против 15% годом ранее.

Рисунок 6.4. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам, млн. долл. США



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2023-moskva-investitsii/>

Уход иностранных компаний из России, фокус на импортозамещение и активное вовлечение локальных игроков, в том числе компаний из дружественных стран, позволили российским инвесторам приобретать объекты институционального качества и расширять свои портфели недвижимости. Прежде всего это действующие бизнес-центры, торговые центры с успешной концепцией и складские объекты с надежными арендаторами.

Аналитики ожидают, что рынок инвестиций в коммерческую недвижимость будет демонстрировать рост на протяжении всего 2023 года. Однако горизонт возможностей быстро сужается: многие компании уже продали свои активы в России или находятся на высокой стадии переговоров. В то же время длительность прохождения Правительственной комиссии и согласование приобретения активов и бизнесов крупными игроками со стороны ФАС могут привести к растягиванию процесса заключения сделок, фактическое завершение которых придется на 2024 г.

Основной объем инвестиционного капитала традиционно будет сконцентрирован в Московском регионе. В перспективе нескольких лет доминирующими на инвестиционном рынке останутся российские покупатели. Среди зарубежных инвесторов есть единичные сделки купли-продажи привлекательных проектов инвесторами из стран ближнего зарубежья и СНГ.

Растет количество стрессовых активов и дестабилизированных объектов в экспозиции, особенно на региональных рынках.

Однако аналитики пока не наблюдают роста сделок, пропорционального увеличению предложения. Важными игроками рынка остаются банки и государственные структуры, на балансе которых присутствуют непрофильные активы. Многие из них экспонируются на рынке уже более двух лет и с учетом текущей ситуации продаются с существенным дисконтом, порой меньше их рыночной стоимости, с целью повышения скорости реализации.

У многих компаний в текущей ситуации появляются проблемы с денежным потоком, что неизбежно влияет на исполнение обязательств, увеличивая количество стрессовых активов на балансе залогодержателей. Объекты с выгодным местоположением, предлагаемые с дисконтом, могут иметь потенциал для реконструкции, что позволяет ускорить сроки реализации проектов и может быть выгоднее для девелоперов в условиях ограниченного числа свободных площадок под строительство в черте города, а также возросшей себестоимости капитального строительства.

Продолжает укрепляться тренд на "упаковку" объектов в ЗПИФ. С одной стороны, это позволяет структурировать собственность в формате закрытого фонда, позволяющего собственникам

сохранять анонимность, в том числе при смене состава инвесторов. С другой — частные инвесторы все больше интересуются вложениями в ЗПИФ недвижимости, которые имеют сформированные портфели из качественных проектов девелопмента или объектов с доходом от арендных платежей, что позволяет собственникам привлекать менее дорогое по сравнению с банковским финансирование.

В текущей конъюнктуре для частных инвесторов особенно привлекательна складская недвижимость, доходность в объектах которой остается на высоком уровне. ЗПИФ приобретают активы, реализованные девелоперами для федеральных розничных сетей и ключевых маркетплейсов, а также логистов, обеспечивающих их деятельность.

Таблица 6.2. Ставка капитализации по секторам недвижимости

Сегмент	2022 г.	II квартал 2023 г.
Офисная недвижимость	10,00-11,50%	10,00-11,50%
Торговая недвижимость	10,75-12,00%	10,75-12,00%
Складская недвижимость	10,50-11,75%	10,50-11,75%

Источник: https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/a65/f8teb26bkd9ma1vyjev76sojo0kn5dez/IBC_Q2-2023_Invest_Russia_Final_1_-1_.pdf

6.3.2. Выводы

- По итогам I полугодия 2023 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил 3 149 млн долл., или 242 млрд руб. (без учета производств и площадок под девелопмент), что превышает объем транзакций за весь 2022 год и является пиковым значением за последние пять лет.
- Уровень ключевой ставки в течение II квартала был сохранен ЦБ на отметке 7,5%.
- В структуре инвестиций в коммерческую недвижимость лидером стал торговый сегмент, сформировавший более 57% от объема транзакций; офисный и складской сегменты привлекли 20% и 15% от объема вложений соответственно; доля гостиничной недвижимости составила 7%.
- Во второй половине 2023 года ожидается сохранение высокой инвестиционной активности, а итоговый объем сделок составит более 580-600 млрд руб. Ряд крупных уникальных объектов иностранных собственников находятся под переговорами на текущий момент, в случае реализации этих активов их вклад в общий объем инвестиций составит не менее 100 млрд руб. Закрытие сделок может прийти как на конец 2023 года, так и на начало следующего года, что в краткосрочной перспективе будет обеспечивать высокие объемы вложений. Однако в последствии активность на рынке стабилизируется, а ключевыми факторами, влияющими на принятие решений со стороны инвесторов, станут динамика ключевой ставки ЦБ, уровень инфляции и дальнейшее развитие геополитической ситуации.
- В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам II квартала 2023 года оказалась Москва, чья доля выросла с 67% до 69%. Доля Санкт-Петербурга составила 17% против 18% годом ранее, а доля регионов составила 14% против 15% годом ранее.
- По итогам II кв. 2023 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 10,75-12,0%, для офисных объектов — 10,00–11,50%, для складских объектов — 10,50–11,75%.

6.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки

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

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:¹⁶

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений — межселенные территории:

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

Жилье — жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

¹⁵ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

¹⁶ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

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, непромышленных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

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

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

6.5. Анализ рынка жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга по II квартала 2023 г.¹⁷

6.5.1. 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	-8,50%/-3,90%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-32, май 2023 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	-11,11%/0,00%	http://www.novostroy-m.ru/statyi/novostroyki_zh_mkad_u_metro
7	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/отсутствует	Не применяется в расчете	—

¹⁷ <https://nikoliers.ru/upload/iblock/73e/dzum689kj1yhryr9l8p26bs28z47fdq3.pdf>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Интервалы значений, %	Источник информации
8	Видовые характеристики	Вид на город/вид на реку/вид на соседний корпус/вид на город, соседний корпус	0,00%/20,00%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр", https://ygrad.ru/kak-vid-iz-okna-vliyaet-na-stoimost-kvartiry/
9	Инфраструктура	Развитая/неразвитая	Не применяется в расчете	—
10	Класс жилья	Эконом/комфорт/бизнес/элитный/премиум	Не применяется в расчете	—
11	Тип дома	Монолитный/панельный/кирпичный	Не применяется в расчете	—
12	Техническая оснащенность объекта	Современные/устаревшие инженерные и технические системы	Не применяется в расчете	—
13	Тип паркинга	Подземный паркинг/ наземный паркинг/ отсутствует	Не применяется в расчете	—
14	Дата ввода в эксплуатацию	Дата ввода в эксплуатацию	Не применяется в расчете	—
15	Этаж расположения	Этаж расположения	-28,25%/30,34%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" https://www.realestate.ru/usefuls/kak-menyaetsya-cena-zhilija-v-zavisimosti-ot-etazha-68/
16	Количество комнат	Количество комнат	Не применяется в расчете	—
17	Общая площадь	Общая площадь	-7,82%/+3,28%	Аналитический портал "Statrielt"
18	Состояние отделки объекта (квартиры)	Состояние отделки объекта (квартиры)	Не применяется в расчете	—

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

6.5.2. 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 источниках¹⁸.

¹⁸ <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
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

№	Категории	Эконом	Комфорт	Бизнес	Премиум	Элит
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>

6.5.3. Общая ситуация

Санкт-Петербург остается одним из самых востребованных регионов в части стабильного спроса на высоколиквидную недвижимость и выступает центром притяжения платежеспособной аудитории из других регионов России.

Уровень спроса на недвижимость является одним из индикаторов настроения потребителей, находящегося в высокой зависимости от общей новостной повестки. На фоне инфляции и высокой волатильности валюты квартира дает дополнительную уверенность сохранения средств. Особенно ярко данный тренд отражается на рынке премиальной недвижимости, где локация и ликвидность проекта — два фактора, позволяющие сохранять ценность вложений в метры как для тех, кто хочет сберечь средства, так и для тех, кто повышает качество жизни.

Застройщики сдержанно запускают новые проекты, что способствует дальнейшему снижению объема строительства: на конец июня 2023 г. показатель составил 7,4 млн кв. м (-3% к началу года; -13% к июню 2022 г.). В I полугодии 2023 г. девелоперы купили на территории г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области в 11 раз меньше земли, чем год назад (было приобретено 21 га против 239 га в I полугодии 2022 г.). На текущий момент у многих компаний накоплен внушительный земельный банк (за три года куплено 3 тыс. га в агломерации). Компании будут готовы запускать новые проекты более активно, как только ситуация со спросом станет более позитивной и прогнозируемой.

С 2019 г. прогрессирует процесс размытия классов, стимулируемый изменениями на рынке и кризисными явлениями. Девелоперы крайне сдержанны в части вывода на рынок высокобюджетной недвижимости, а также склонны "демократизировать" проекты для расширения целевой аудитории (возникновение премиальных проектов в несвойственных им локациях, а также добавление в них студий). С другой стороны, происходит модернизация массового сегмента (добавление технологий, благоустройства или инфраструктуры высокого качества). Как итог — игроки все чаще представляют рынку компромиссный "премиум", более консервативный "бизнес-лайт" или продвинутый "комфорт-плюс" в околоцентральных и периферийных локациях.

Более 80% зарегистрированных ДДУ за шесть месяцев 2023 г. сформировали 10 застройщиков. Увереннее себя чувствуют крупные федеральные игроки, имеющие собственные производственные и строительные мощности, а также сильный бренд и положительную репутацию на рынке, обеспечивающие высокую лояльность аудитории. При этом в топе по реализованным квартирам не только крупные федеральные девелоперы, но и локальные игроки, реализующие малоэтажные или премиальные проекты.

Показатели рынка жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга по состоянию на I полугодие 2023 г.

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

Показатели	Комфорт	Бизнес	Премиум	Общий ¹⁹
Ввод в эксплуатацию				
Объем ввода, тыс. кв. м/квартир	455 / 11 777	192 / 3 761	5 / 83	652 / 15 621
Динамика год/год, % кв. м	-54%	-52%	-83%	-54%
Экспозиция				
Объем предложения в продаже, тыс. кв. м/ квартир	1 262 / 29 212	593 / 10 366	203 / 2 291	2 059 / 41 869
Динамика год/год, % кв. м	3%	9%	15%	6%
Средняя площадь лота, кв. м	43,2	57,2	88,8	49,2

¹⁹ Ввиду ограниченности рынка и особенностей реализации, данные в отчете предоставлены без учета элит-класса. В анализ вошли комфорт-, бизнес- и премиум-классы. В расчетах спроса учитываются зарегистрированные договоры долевого участия на жилые помещения без учета оптовых сделок (сделка считается оптовой, если на одно лицо было приобретено более пяти жилых помещений). Покупателями выступают физические лица. Это позволяет оценить реальную покупательскую активность, исключив регистрации ДДУ с нежилыми помещениями (например, апартаментами) и технический выкуп квартир юридическими лицами, которые учитываются в официальной статистике от Росреестра. Источником прайс-листов служат официальные сайты застройщиков и кабинеты на агрегаторах.

Показатели	Комфорт	Бизнес	Премиум	Общий ¹⁹
Цены				
Средневзвешенная цена предложения, руб. за кв. м	199 929	281 615	422 578	248 350
Динамика год/год, %	0,1%	-4,9%	-6,1%	-1,6%
Средний бюджет предложения, млн руб.	8,6	16,7	37,5	12,2
Динамика год/год, %	-2,4%	-9,3%	-13,6%	-4,2%
Спрос				
Объем спроса, тыс. кв. м/ квартир	603 / 15 054	162 / 3 148	26 / 366	791 / 28 568
Динамика год/год, %	-24%	33%	4%	-16%
Средняя площадь реализованного лота, кв. м	40,1	51,3	69,7	42,6

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

6.5.4. Предложение

Девелоперская активность остается сдержанной. На фоне снижения покупательской способности застройщики с осторожностью подходят к выводу проектов на продажу. Так, в I полугодии 2023 г. рынок пополнился на 15,6 тыс. квартир, или 652,4 тыс. кв. м (-35% по объему квартир к П2 2022 г.; -51% к П1 2022 г.). В продажу за первые шесть месяцев 2023 г. вышли корпуса и очереди в составе 30 проектов, из которых 13 новинок, причем подавляющее число "стартов" пришлось именно на II квартал 2023 г. Среди них проекты комфорт-класса — "Лайнеръ" (РСТИ), "Новый Московский" (ФСК), "Пулковский дом" ("Эталон"), бизнес-класса — "Б15" (КВС), "Регенбоген Хаус" ("Красная стрела»), "Сампсониевский, 32" (Legenda) и Lotos Club ("Балтийская жемчужина"), премиум-класса — Talento (Fizika Development).

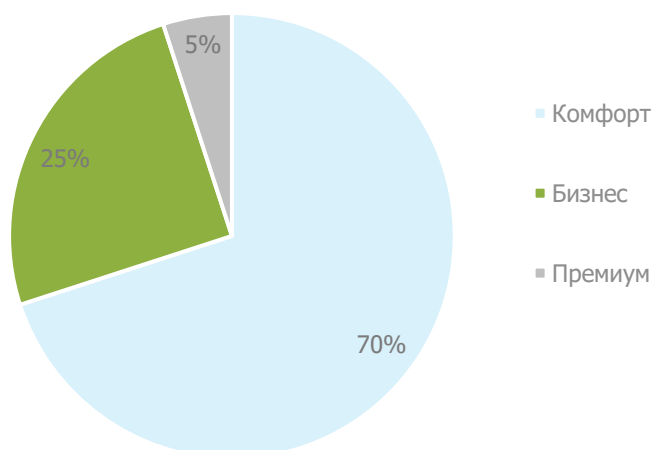
В I полугодии 2023 г. в объеме нового предложения традиционно наибольшую долю (75%) занимает комфорт-класс — 11,8 тыс. квартир (-51% к П1 2022 г.), в бизнес-классе — 3,8 тыс. квартир (-48% к П1 2022 г.), в премиум-классе — 83 квартиры (-75% к П1 2022 г.) в составе одного проекта.

По объему ввода лидерами стали Пушкинский (30%) и Выборгский (16%) районы. Более 28% нового предложения пришлось на локации за пределами КАД.

В центральных районах сохраняется тренд на реализацию проектов реконструкции и обновления старого фонда, что позволяет реализовать небольшие проекты в востребованных локациях с демократичным чеком в сравнении с новым строительством. Среди стартов 2023 г.: "Культ Отважных" ("СевЗапИнжиниринг"), "Обводный, 118" ("City Solutions") и "Большая Разночинная 9".

По итогам II квартала 2023 г. объем экспозиции составил 41,9 тыс. квартир (+3% к IV кварталу 2022 г.), или 2,1 млн кв. м. Доминирующую долю экспонирующегося предложения занимает комфорт-класс (70%), на бизнес- и премиум-класс пришлось по 25% и 5% соответственно.

Рисунок 6.5. Структура объема нового предложения по классам



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

По сравнению со II полугодием 2022 г. структура предложения по сегментам практически не изменилась. При этом распределение по площади немного скорректировалось: доля квартир менее 35 кв. м увеличилась на 3 п.п., а доля квартир площадью 35–50 кв. м и >80 кв. м снизилась на 2 п.п. и 1 п.п. соответственно по сравнению со II полугодием 2022 г. Остальные диапазоны остались на прежнем уровне.

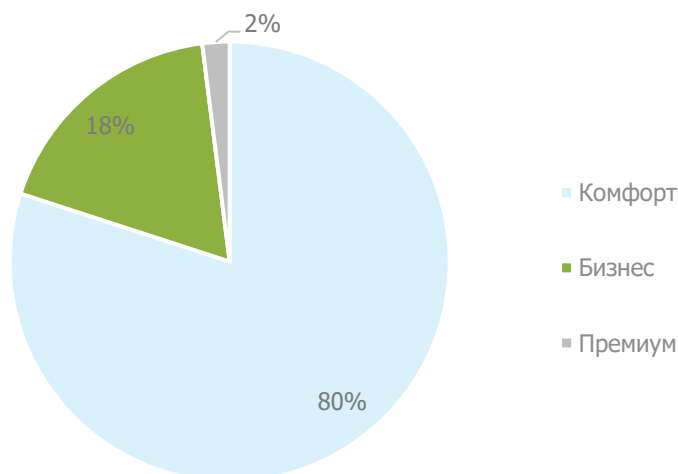
Лидерами по объему предложения оказались: Приморский (17%), Выборгский (16%), Пушкинский (13%) и Красногвардейский (11%) районы, где основной объем экспозиции приходится на комфорт-класс. Доля нераспроданных квартир введенных в эксплуатацию объектах по сравнению с аналогичным периодом 2022 г. увеличилась более чем в два раза: с 3,2 тыс. до 7,1 тыс. квартир, составив 17% от общего объема экспозиции. Этому способствует сокращение вывода на рынок нового предложения, а также накопленный на рынке избыток готовой первичной недвижимости, вступающей в конкуренцию с вторичным рынком.

6.5.5. Спрос

Спрос на квартиры остается сдержанным: за I полугодие 2023 г. на первичном рынке было заключено 18,6 тыс. ДДУ, из которых 10,2 тыс. ДДУ пришлось на II квартал 2023 г. (+23% относительно результата предыдущего квартала). Одной из причин оживления покупательской активности является эффект ожидания снижения доступности ипотечных кредитов с начала 2023 г.: с одной стороны — ограничение "околонулевых" предложений от застройщиков и рост рыночных ставок, с другой — вводимые ужесточения требований к заемщикам и увеличение первоначального взноса. Покупатели стремятся приобрести квартиру на максимально выгодных условиях до их отмены, а ипотека остается одним из основных драйверов первичного рынка: сделки с привлечением ИЖК занимают подавляющую долю в общем объеме ДДУ (87%).

Наибольшая доля сделок за II квартал 2023 г. традиционно пришлось на комфорт-класс, однако снизилась с 90% до 80% год к году, при этом выросла доля премиальных сегментов: бизнес-класс — с 9% до 18%, премиум-класс — с 1% до 2%.

Рисунок 6.6. Распределение количества проданных квартир по классам



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

Средняя площадь реализованных квартир за квартал выросла в премиум-классе до 80,3 кв. м (+23 кв. м), в бизнес-классе — до 51,9 кв. м (+1,3 кв. м), в комфорт-классе сократилась до 39,2 кв. м (-2 кв. м). Спрос в основном сосредоточен на малогабаритных лотах — до 35 кв. м, их доля выросла с 40% до 45% по сравнению с I кварталом 2023 г., причем в массовом сегменте — с 44% до 51%.

Лидерами спроса стали Невский (15%), Красносельский (13%), Пушкинский и Приморский (по 11%) районы.

В 2020 г. сделки с квартирами, находящимися на стадии котлована, занимали доминирующую долю в общем объеме — 64%, по итогам П1 2023 г. — 20%, что обусловлено снижением активности

частных инвесторов, а также исчерпанной выгодой "ипотечного плеча" для покупки квартир с целью последующей продажи.

С другой стороны, нестабильная экономическая ситуация для покупателей, приобретающих квартиры для собственного проживания, делает более привлекательными квартиры на высокой стадии готовности с минимальным сроком ожидания ввода и возможностью привлечения льготных ипотечных программ. При этом готовая первичная недвижимость (после ГК) становится менее популярной: происходит затоваривание рынка готовым жильем в экспозиции, которое не субсидируется и вступает в активную конкуренцию с вторичным рынком.

6.5.6. Финансовые условия

На конец июня 2023 г. в Санкт-Петербурге средневзвешенная цена квадратного метра на рынке первичной жилой недвижимости составила 248 тыс. руб. (-2% ко II кварталу 2022 г.). По сравнению с аналогичным периодом 2022 г. в комфорт-классе показатель остался на прежнем уровне — 200 тыс. руб., в бизнес- и премиум-классе снижение составило порядка 5-6% (292 тыс. руб. и 423 тыс. руб. соответственно). Средний чек предложения составил 12,2 млн руб. (-4%): в комфорт-классе — 8,6 млн руб. (-2%), в бизнес-классе — 16,7 млн руб. (-8%), в премиум-классе — 37,5 млн руб. (-13%). Корректировка показателя по городу в сторону снижения обусловлена в первую очередь изменением конъюнктуры рынка и основных точек девелоперской активности.

Интерес девелоперов за прошедший год сместился к периферийным районам города и за его пределы, где средний чек наиболее демократичный. Существенное снижение средневзвешенной цены квадратного метра произошло, как и в предыдущем квартале, в Кировском районе — 225 тыс. руб./кв. м (-21% ко II кварталу 2022 г.), что также обусловлено изменением структуры экспозиции: завершение реализации ряда проектов наряду с низкой базой предложения в данной локации. Самый заметный рост средневзвешенной цены за квадратный метр пришелся на Курортный и Фрунзенский районы (+23% и +11% соответственно), что связано с пополнением рынка пулами более дорогих квартир: (в Курортном — Granholm Village, во Фрунзенском — "Аэронавт").

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

В рамках настоящего Отчета Исполнитель провел анализ цен предложений квартир, расположенных в существующих и планируемых к строительству жилых комплексах премиум-класса в г. Санкт-Петербурге, которые являются потенциальными конкурентами оцениваемого комплекса. Для этого Исполнитель воспользовался данными информационных агентств, агентств недвижимости, а также интернет-ресурсов.

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

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

Таким образом, цена 1 кв. м квартир в локации объекта оценки варьируется в диапазоне от 231 до 1 060 тыс. руб./кв м²⁰. Данный диапазон цен приведен без учета корректировки на торг, корректировок на этаж расположения, видовые характеристики или стадию готовности. Кроме того, у объектов-аналогов не предусмотрено расположение квартир на первых этажах. Таким образом, с учетом корректировки на торг (порядка -7,50%) стоимость квартир в оцениваемом жилом комплексе может находиться в диапазоне 214–361 тыс. руб. за кв. м.

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

6.5.8. Основные выводы

- Девелоперская активность остается сдержанной. На фоне снижения покупательской способности застройщики с осторожностью подходят к выводу проектов на продажу.
- В I полугодии 2023 г. рынок жилой недвижимости Санкт-Петербурга пополнился на 15,6 тыс. квартир, или 652,4 тыс. кв. м, что на 51% ниже аналогичного показателя по итогам I полугодия 2022 г.
- По итогам II квартала 2023 г. объем экспозиции составил 41,9 тыс. квартир или 2,1 млн кв. м.
- По объему ввода лидерами стали Пушкинский (30%) и Выборгский (16%) районы.
- Наибольшая доля как в структуре предложения, так и в структуре спроса приходится на квартиры комфорт-класса (70% и 80% соответственно).
- Спрос на квартиры продолжает оставаться сдержанным: за I полугодие 2023 г. на первичном рынке было заключено 18,6 тыс. ДДУ
- Спрос в основном сосредоточен на малогабаритных лотах — до 35 кв. м.
- Лидерами спроса стали Невский (15%), Красносельский (13%), Пушкинский и Приморский (по 11%) районы.
- На конец июня 2023 г. в Санкт-Петербурге средневзвешенная цена квадратного метра на рынке первичной жилой недвижимости составила 248 тыс. руб., что на 2% ниже аналогичного показателя по итогам II квартала 2022 г.
- Цена 1 кв. м квартир в локации объекта оценки варьируется в диапазоне от 231 до 1 060 тыс. руб./кв. м²¹. Данный диапазон цен приведен без учета корректировки на торг, корректировок на этаж расположения, видовые характеристики или стадию готовности. Кроме того, у объектов-аналогов не предусмотрено расположение квартир на первых этажах. Таким образом, с учетом корректировки на торг (порядка -5,00% в текущих экономических и политических обстоятельствах) стоимость квартир в оцениваемом жилом комплексе может находиться в диапазоне 214–361 тыс. руб. за кв. м.

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

РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Основные положения и терминология

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- МСО 101 "Задание на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценки";
- МСО 103 "Составление отчета";
- МСО 230 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 300 "Оценка для финансовой отчетности".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)²².

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 цен²³.

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

²² IFRS 1, п. 3.

²³ 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 выгоды²⁴.

Основные средства²⁵ 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 услуги²⁶.

Балансовая стоимость²⁷ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость²⁸ — 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 актива²⁹.

Инвестиционное имущество³⁰ — 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

²⁴ IAS 38, п. 8.

²⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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

²⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6

³⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях³¹.

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 факторами³².

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и целям задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное мнение о стоимости³³.

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 принуждения³⁴.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон³⁵.

Справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами, с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.³⁶

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.³⁷

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

³¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

³² IAS 1, п. 7.

³³ П. 10.1 МСО 2020

³⁴ П. 30.1 МСО 2020

³⁵ П. 50.1 МСО 2020

³⁶ П. 50.2 МСО 2020

³⁷ П. 50.3 МСО 2020

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование³⁸.

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 актив³⁹.

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.

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 активом⁴⁰.

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

³⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

³⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

⁴⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:⁴¹

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

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой⁴²:

- 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.

⁴¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

⁴² 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 активами⁴³.

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 актива⁴⁴.

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"⁴⁵.

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

⁴³ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

⁴⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴⁵ Фонд МСФО.

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)⁴⁶.

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 стоимости⁴⁷.

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 таковых⁴⁸.

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 условиях⁴⁹.

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 обязательства⁵⁰.

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 образом⁵¹.

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 обязательства⁵².

⁴⁶ IFRS 13, п. 2.

⁴⁷ IFRS 13, п. 3.

⁴⁸ IFRS 13, п. 11.

⁴⁹ IFRS 13, п. 15.

⁵⁰ IFRS 13, п. 16.

⁵¹ IFRS 13, п. 27.

⁵² 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 инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).⁵³

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 дохода⁵⁴.

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 сделаны⁵⁵.

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

⁵³ IFRS 13, п. 38.

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

⁵⁵ 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:⁵⁶

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

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита⁵⁷.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России⁵⁸.

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

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

7.6. Характеристика подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки⁵⁹.

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

⁵⁶ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

⁵⁷ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

⁵⁸ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

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

применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик **может использовать один подход и метод оценки**, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки⁶⁰.

7.6.1. Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения⁶¹.

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

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан⁶².

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 целей⁶³.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁶⁴:

- 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);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки⁶⁵.

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 РФ⁶⁶.

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод⁶⁷ определения стоимости земли.

7.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения⁶⁸.

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

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

⁶⁶ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

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

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать⁶⁹:

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

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

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

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁷⁰:

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

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

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

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

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

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

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

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

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

7.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод⁷¹.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать⁷²:

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

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

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

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁷⁴:

- 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

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

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

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

⁷⁴ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 23.

этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

Методы, которые могут быть использованы в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества, описаны в Приложении 2 к Отчету.

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

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

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

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода,

относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

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

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

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

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

7.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

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

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

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

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании одного подхода к расчету стоимости оцениваемых квартир — **сравнительного**. Ниже представлено обоснование применения используемых подходов. В таблице ниже по тексту Отчета представлено обоснование применения используемых методов в рамках выбранных подходов к оценке (Таблица 7.1).

Затратный подход при расчете справедливой стоимости объекта недвижимости не используется, так как его применение Исполнитель счел нецелесообразным по следующим причинам:

- Одним из важнейших требований к применению затратного подхода является возможность объективной оценки затрат на строительство, что применительно к объекту может быть крайне затруднительным, поскольку объект оценки представляет собой часть здания/встроенные помещения. В результате чего не представляется возможным выделить затраты, приходящиеся на часть здания, и невозможно независимое воспроизведение объекта как части этого здания.
- В рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, а также этот подход не учитывает рыночную конъюнктуру региона, т. к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на

воссоздание сопоставимых объектов, и наоборот — создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Кроме того, согласно подпункту (а) пункта 24 Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)": "затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений".

Вследствие этого, с целью обеспечения уровня обоснованности и достоверности получаемых результатов, затратный подход к оценке рассматриваемых Объектов не применялся.

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что по состоянию на дату оценки квартиры находятся в состоянии "без отделки" и 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-аналогов⁷⁵, 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"

⁷⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

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

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

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

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

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

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

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

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

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

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

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

Этап 4. Определение значения единицы сравнения для базового помещения непосредственно из выявленной ее статистической зависимости от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов и определение значения стоимости базового помещения, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) базового помещения в рамках сравнительного подхода.

Этап 5. Последовательное внесение корректировок на площадь, этаж расположения, видовые характеристики, и расчет справедливой стоимости оцениваемых помещений.

В соответствии с условиями задания на оценку рамках настоящего Отчета оценке подлежат жилые помещения (квартиры) в количестве 27 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1, а также жилые помещения (квартиры) в количестве 10 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1. Полный перечень приведен в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 3.2 и Таблица 3.3).

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании технико-экономических параметров, предоставленных Заказчиком, для определения справедливой стоимости 1 кв. м квартир Исполнителем были выбраны базовые квартиры. В качестве базовых были выбраны квартиры со следующими характеристиками, предоставленными в таблице ниже:

Таблица 8.1. Характеристики базового помещения

№ Параметр	1-комнатная квартира	2-комнатная квартира	многокомнатная квартира
1 Адрес	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1
2 № квартиры по ПИБ	225	292	105
3 Этаж расположения базового помещения	1	4	3
4 Количество комнат базового помещения	1	2	3
5 Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	51,70	76,80	120,70
6 Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус
7 Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

На основании анализа соответствующего сегмента рынка Санкт-Петербурга⁷⁶, к которому принадлежит объект оценки, за август 2023 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами. В качестве объектов недвижимости признаются:

- 1-комнатные квартиры;
- 2-комнатные квартиры;
- многокомнатные квартиры.

По данным анализа рынка, количество комнат в квартире не влияет в большой степени на стоимость 1 кв. м, так как в последнее время существует множество вариантов различных планировок, в том числе и совмещенная планировка, объединяющая две или три комнаты⁷⁷. В рамках дальнейших расчетов для многокомнатных квартир (более трех комнат) фактор количества комнат не учитывался.

8.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

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

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

⁷⁶ Информационные порталы: www.cian.ru, <https://realty.yandex.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://www.rbi.ru/> и др.

⁷⁷ http://metallischekiy-portal.ru/articles/raznoe/nedvijimost/xarakteristiki_nedvijimosti_vliayshie_na_ee_stoimos

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в таблицах ниже (Таблица 8.3, Таблица 8.4, Таблица 8.5), где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление оцениваемых объектов недвижимости (базовых объектов) и объектов-аналогов. Информация о подобранных объектах-аналогах (состояние отделки, класс жилья, дата ввода в эксплуатацию, и т. д.), была уточнена Исполнителем в процессе общения с отделом продаж Застройщика.






Таблица 8.2. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 8.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости 1 кв. м базовой 1-комнатной квартиры в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Функциональное назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
2	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Familia"	ЖК "Tesoro"	ЖК "Петровский квартал на воде"	ЖК "The One"
3	Фото/макет					
4	Период предложения	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
5	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
7	Способ реализации	ДКП	ДКП	ДКП	ДКП	ДКП
8	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 22, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Лодейнопольская ул., д. 7	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 24, корп. 2	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, корп. 2
	Район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
	Станция метро	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"
9	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
10	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
11	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Отсутствуют ⁷⁸	Отсутствуют ⁷⁹	Отсутствуют ⁸⁰	Отсутствуют ⁸¹

⁷⁸ Окна аналога выходят во внутренний двор жилого комплекса согласно тексту объявления о продаже, а также схеме расположения квартиры в жилом комплексе

⁷⁹ Окна аналога выходят на соседние дома согласно дополнительному источнику: схеме расположения квартиры аналогичной площади и планировки на 3-м этаже ЖК "Tesoro". Копия дополнительного источника приведена в Приложении 4 к настоящему Отчету

⁸⁰ Окна аналога выходят во внутренний двор жилого комплекса согласно тексту объявления о продаже, а также фотографиям вида из окон в объявлении о продаже

⁸¹ Окна аналога выходят на соседние дома согласно дополнительному источнику: схеме расположения квартиры на этаже и в жилом комплексе. Копия дополнительного источника приведена в Приложении 4 к настоящему Отчету

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
12	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
13	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум ⁸²	Премиум
14	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
15	Техническая оснащенность	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы
16	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
17	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию ⁸³	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
18	Этаж	1	5	6	6	8
19	Количество комнат	1	1	1	1	2
20	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь с учетом коэффициента для балкона, лоджии, установленного конкретным застройщиком)	51,70	46,87 ⁸⁴	43,17	44,01 ⁸⁵	42,73 ⁸⁶
21	Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
22	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	341 370	372 944	352 193	392 042
23	Цена предложения, руб.	-	16 000 000	16 100 000	15 500 000	16 750 000
24	Источник данных	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/291015123/ , +7 967 537-25-15	Информационный портал "Домклик", https://spb.domclick.ru/card/sale_flat_1688436746 , +7 905 200-76-40	Информационный портал "Домклик", https://spb.domclick.ru/card/sale_flat_1468420298 , т. +7 905 224-22-37	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/277609691/ , т. +7 968 189-66-26

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

⁸² В объявлении указано, что жилой комплекс представляет собой комплекс бизнес-класса, однако он относится к премиум-классу, что подтверждается данными дополнительных источников (<https://zhk-petrovskiy-kvartal-na-vode-spb-i.cian.ru/>; <https://pn.ru/buildings/petrovskii-kvartal/gallery?ysclid=ll010172wk558770591>)

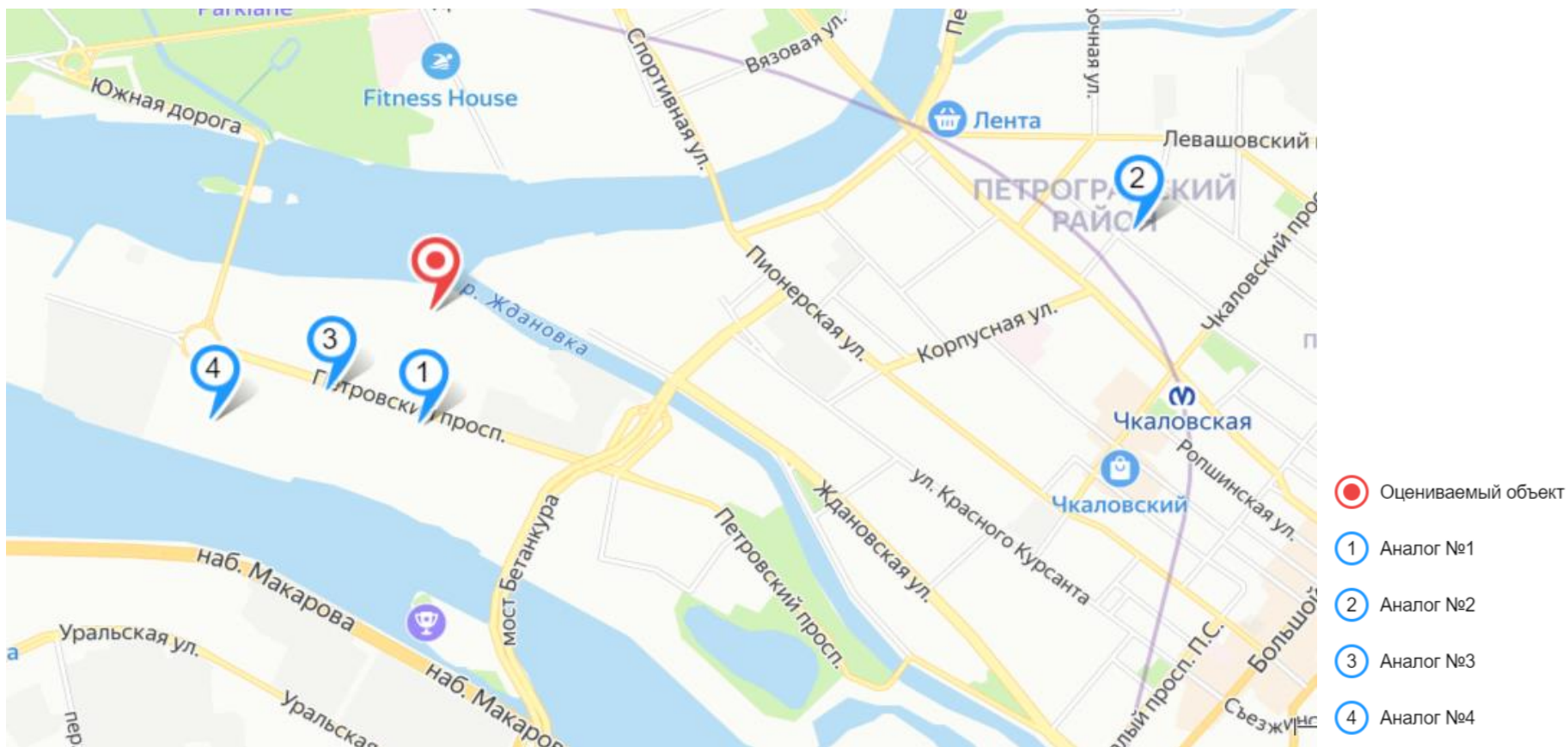
⁸³ Согласно данным официального сайта жилого комплекса по состоянию на дату оценки дом сдан (<https://tesoro.spb.ru/?ysclid=ll6dg9vasq140815910>)

⁸⁴ Площадь уточнена по плану, приведенному в объявлении о продаже данного аналога

⁸⁵ Площадь, указанная в объявлении о продаже (46 кв. м), представляет собой общую площадь квартиры с учетом площади лоджии. Поскольку в качестве единицы сравнения используется приведенная площадь, площадь была пересчитана с учетом понижающего коэффициента для площади лоджии в размере 0,5






⁸⁶ Площадь уточнена по плану, приведенному в объявлении о продаже данного аналога

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Функциональное назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
2	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "The One"	ЖК "Петровский квартал на воде"	ЖК "Familia"	ЖК "Tesoro"
3	Фото/макет					
4	Период предложения	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
5	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
7	Способ реализации	ДКП	ДКП	ДКП	ДКП	ДКП
8	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, корп. 2	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 24, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 22, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Лодейнопольская ул., д. 7
	Район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
9	Станция метро	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"
	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком
10	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
11	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Отсутствуют ⁸⁷	Вид на соседний корпус ⁸⁸	Отсутствуют ⁸⁹	Отсутствуют ⁹⁰

⁸⁷ Окна аналога выходят во внутренний двор жилого комплекса согласно схеме расположения квартиры в жилом комплексе, приведенной в объявлении о продаже

⁸⁸ Окна аналога выходят на соседний корпус и на соседние жилые комплексы (ЖК "Петровская Ривьера" и ЖК "Familia" согласно схеме расположения квартиры в жилом комплексе, приведенной в объявлении о продаже

⁸⁹ Окна аналога выходят во внутренний двор жилого комплекса и на соседний жилой комплекс (ЖК "Петровская Ривьера") согласно фотографиям вида из окна, приведенным в объявлении о продаже, а также дополнительному источнику: схеме расположения квартиры в жилом комплексе. Копия дополнительного источника приведена в Приложении 4 к настоящему Отчету

⁹⁰ Окна аналога выходят на соседние дома согласно схеме расположения квартиры в жилом комплексе, приведенной в объявлении о продаже

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
12	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
13	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
14	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
15	Техническая оснащенность	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы
16	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
17	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию ⁸³
18	Этаж	4	8	5	7	9
19	Количество комнат	2	2	2	3	2
20	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь с учетом коэффициента для балкона, лоджии, установленного конкретным застройщиком)	76,80	69,79 ⁹¹	82,05 ⁹²	85,85 ⁹³	86,33 ⁹⁴
21	Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
22	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	340 020	304 899	309 150	389 783
23	Цена предложения, руб.	-	23 730 000	25 017 000	26 540 548	33 650 000
24	Источник данных	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/2-k_kvartira_678m_89et._2229398200?src=catalog_jk_card , т. +7 911 086-63-49	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/2-k_kvartira_807m_58et._286916477 , т. +7 911 782-01-02	Информационный портал "Домклик", https://spb.domclick.ru/card/sale_flat_1816429850 , т. +7 969 211-79-66	Информационный портал "Яндекс.Недвижимость", https://realty.ya.ru/offer/3305605465223721217/ , т. +7 969-36-71

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

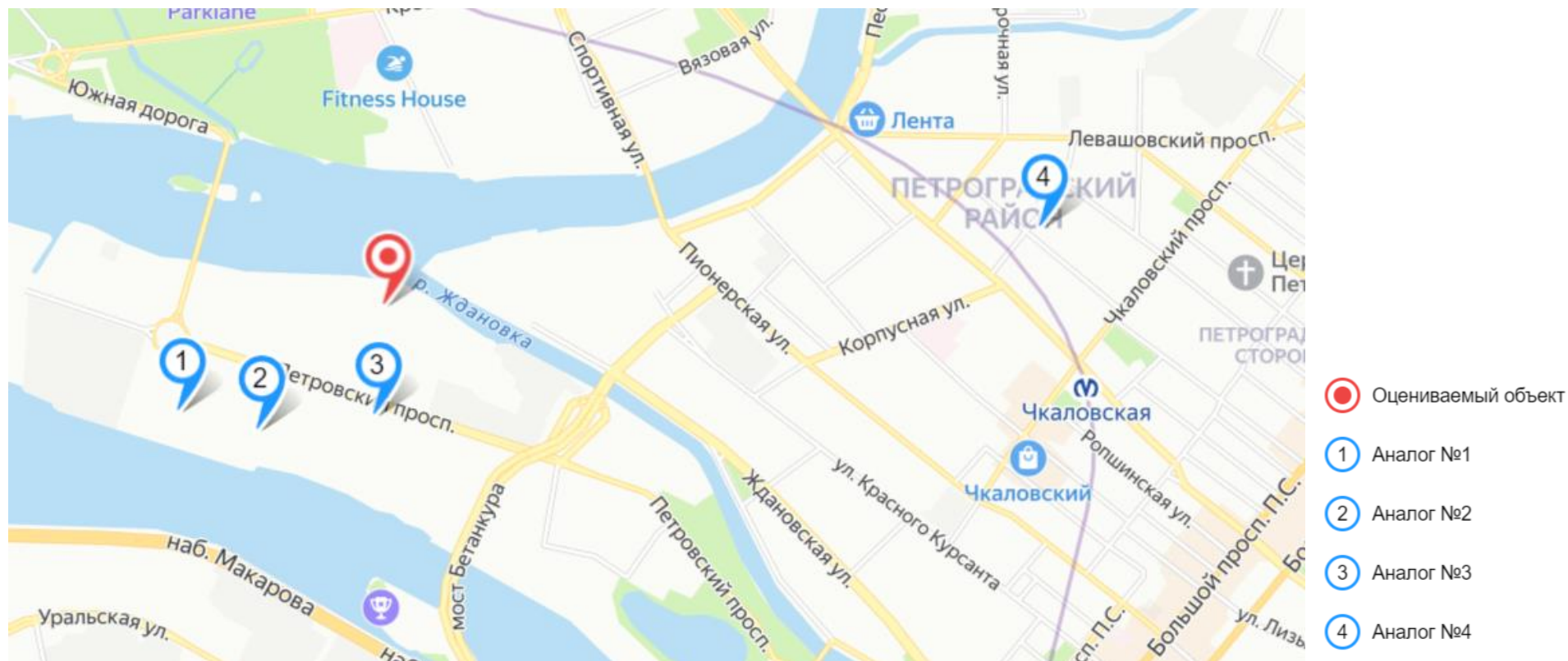
⁹¹ Площадь, указанная в объявлении (67,8 кв. м), представляет собой площадь без учета площади лоджии. Площадь уточнена по плану, приведенному в объявлении о продаже данного аналога

⁹² Площадь, указанная в объявлении (80,7 кв. м), представляет собой площадь без учета площади лоджии. Площадь уточнена по плану, приведенному в объявлении о продаже данного аналога

⁹³ Площадь получена путем суммирования всех помещений в квартире согласно приведенному в объявлении о продаже плане квартиры






⁹⁴ Площадь уточнена по плану, приведенному в объявлении о продаже данного аналога

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Функциональное назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
2	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Familia"	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Tesoro"	ЖК "Петровский квартал на воде"
3	Фото/макет					
4	Период предложения	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
5	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
7	Способ реализации	ДКП	ДКП	ДКП	ДКП	ДКП
8	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 22, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Лодейнопольская ул., д. 7	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 24, корп. 2
	Район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
	Станция метро	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"	ст. м. "Крестовский остров"
9	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
10	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
11	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Отсутствуют ⁹⁵	Отсутствуют ⁹⁶	Отсутствуют ⁹⁷	Отсутствуют ⁹⁸
12	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
13	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум ⁸²
14	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
15	Техническая оснащенность	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы
16	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
17	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
18	Этаж	3	6	6	5	8
19	Количество комнат	3	3	3	3	2
20	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь с учетом коэффициента для балкона, лоджии, установленного конкретным застройщиком)	125,80	105,95 ⁹⁹	109,30	108,26 ¹⁰⁰	124,30 ¹⁰¹
21	Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
22	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	311 468	290 000	331 609	295 897
23	Цена предложения, руб.	-	33 000 000	31 697 000	35 900 000	36 780 000

⁹⁵ Окна аналога выходят во внутренний двор жилого комплекса и на соседний жилой комплекс (ЖК "Петровская Ривьера") согласно фотографиям вида из окна, приведенным в объявлении о продаже, а также дополнительному источнику: схеме расположения квартиры в жилом комплексе. Копия дополнительного источника приведена в Приложении 4 к настоящему Отчету

⁹⁶ Окна аналога выходят во внутренний двор жилого комплекса и на соседние жилые комплексы (ЖК "Петровский квартал на воде" и ЖК "Familia") согласно схеме расположения квартиры в жилом комплексе

⁹⁷ Окна аналога выходят во внутренний двор жилого комплекса и на соседние дома согласно схеме расположения квартиры в жилом комплексе

⁹⁸ Окна аналога выходят во внутренний двор жилого комплекса и на соседний жилой комплекс согласно тексту объявления о продаже, а также дополнительному источнику: схеме расположения квартиры в жилом комплексе. Копия дополнительного источника приведена в Приложении 4 к настоящему Отчету

⁹⁹ Площадь, указанная в объявлении (102,0 кв. м), представляет собой площадь без учета площади лоджии. Площадь уточнена по плану, приведенному в объявлении о продаже данного аналога

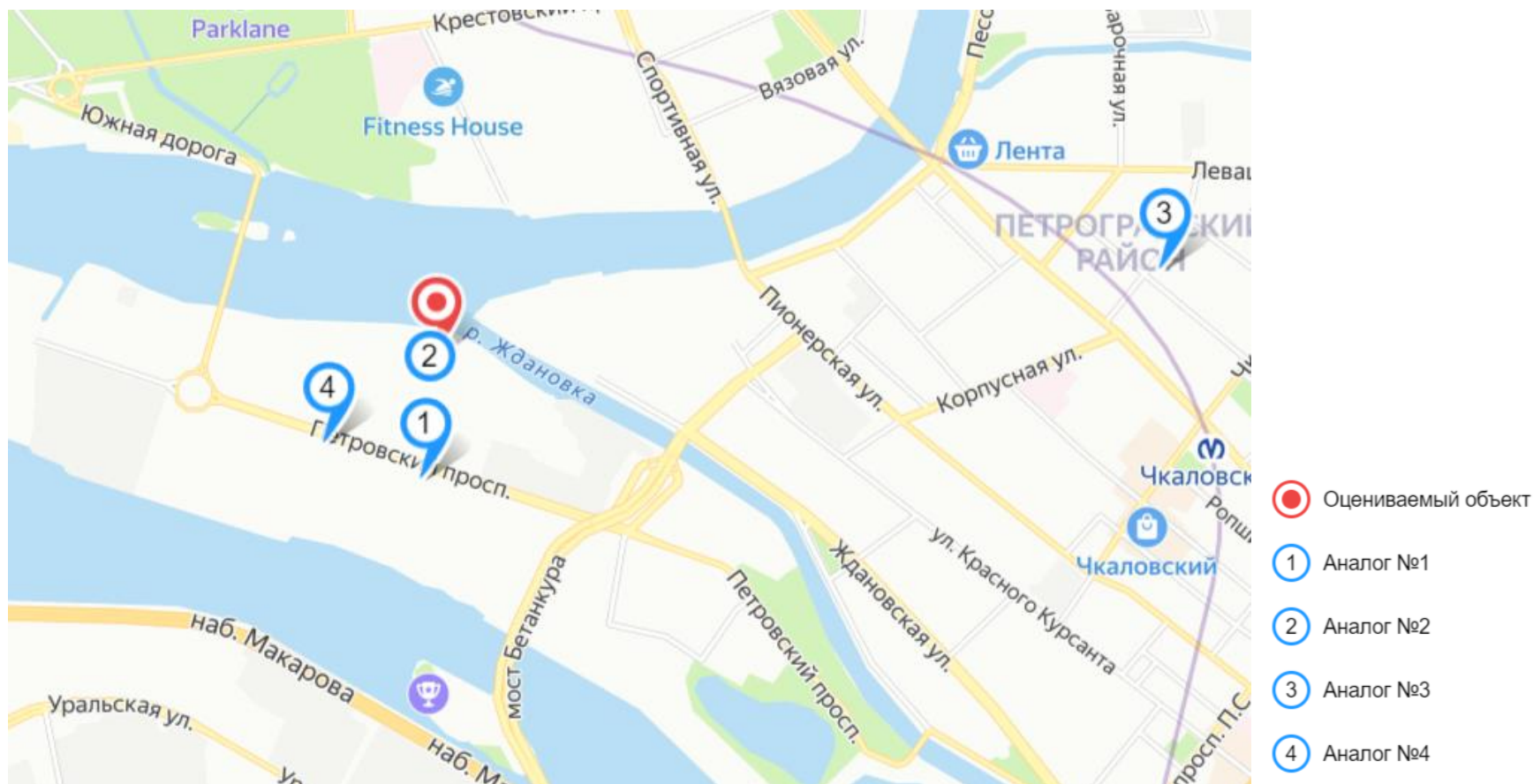
¹⁰⁰ Площадь уточнена по плану, приведенному в объявлении о продаже данного аналога

¹⁰¹ Площадь, указанная в объявлении (102,0 кв. м), представляет собой площадь без учета площади лоджии. Площадь уточнена по плану, приведенному в объявлении о продаже данного аналога (с учетом понижающего коэффициента в размере 0,5 для лоджий)

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
24	Источник данных	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "Домклик", https://spb.domclick.ru/card/sale_flat_1788240839 , т. +7 967 965-49-23	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/266904356/ , т. +7 (812) 502-42-36	Информационный портал "Яндекс.Недвижимость", https://realty.ya.ru/offer/3990057947499033380/ , т. +7 911 714-58-86	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/279549208/ , +7 905 226-93-51

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

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

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

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

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
<ul style="list-style-type: none"> • Фактор цены предложения (торг); • Удаленность от метро; • Этаж; • Общая площадь объекта недвижимости 	<ul style="list-style-type: none"> • Корректировка на фактор цены предложения; • Корректировка на удаленность от метро; • Корректировка на этаж расположения; • Корректировка на общую площадь квартиры 	Таблица 8.20-Таблица 8.22

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости выбранных базовых помещений (1-комнатных и 2-комнатных квартир), по части объектов аналогов (аналоги №N2-4 при расчете базовой стоимости 1-комнатной квартиры и аналог №4 при расчете базовой стоимости 2-комнатной квартиры) превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемого объекта ограничен в силу общей площади, удаленности от метро, этажа расположения, видовых характеристик. Ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО I-VI, №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.

Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости оцениваемых объектов

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

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании данных, представленных в "Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-32" под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича

Таблица 8.8. Величина корректировки на торг для квартиры

Показатель	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Корректировка на уторговывание (жилые помещения, продажа, г. Санкт-Петербург)	-6,00%	-9,00%	-7,50%

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-32, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича

Таким образом, в рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной среднему значению корректировки на торг для жилых помещений и составляет **-7,50%**.

Корректировка на удаленность от метро

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

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

Таблица 8.9. Величина корректировки на удаленности от метро жилой недвижимости

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

Источник: http://www.novostroy-m.ru/statyi/novostroyki_zh_mkad_u_metro; расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Корректировка на этаж расположения

Как правило, стоимость 1 кв. м квартиры, расположенной на нижних этажах, ниже стоимости квартиры, расположенной в том же доме на средних и верхних этажах. По мнению экспертов, в сегменте более дорогого жилья разница между ценами на первые и последние этажи может достигать 20 — 70%¹⁰², Полученные результаты и расчет корректировки на этаж представлены в таблице ниже по тексту. В расчете использовалось среднее значение.

Таблица 8.13. Корректировка на этаж (относительно этажа расположения базовой квартиры)

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

Источник: расчет и анализ АО "НЭО Центр"

¹⁰² <https://www.realestate.ru/usefuls/kak-menyaetsya-cena-zhilija-v-zavisimosti-ot-etazha-68/>

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

Таблица 8.14. Расчет корректировки на этаж расположения квартиры (для базовой 1-комнатной квартиры)

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж	1	5	6	6	8
Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	-18,37%	-21,95%	-21,95%	-28,25%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.15. Расчет корректировки на этаж расположения квартиры (для базовой 2-комнатной квартиры)

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж	4	8	5	7	9
Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	-16,14%	-4,59%	-12,62%	-19,40%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.16. Расчет корректировки на этаж расположения квартиры (для базовой многокомнатной квартиры)

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж	3	6	6	5	8
Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	-13,17%	-13,17%	-9,18%	-20,18%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

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

Величина данной корректировки для квартир была определена Исполнителем на основании данных, представленных на портале Statrliet¹⁰³. 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.

¹⁰³ <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3154-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

Таблица 8.17. Расчет корректировки на общую площадь квартиры (для базовой 1-комнатной квартиры)

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь квартиры, кв. м	51,70	46,87	43,17	44,01	42,73
Величина корректировки на общую площадь, %	-	-1,17%	-2,14%	-1,91%	-2,26%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.18. Расчет корректировки на общую площадь квартиры (для базовой 2-комнатной квартиры)

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь квартиры, кв. м	76,80	69,79	82,05	85,85	86,33
Величина корректировки на общую площадь, %	-	-1,14%	0,80%	1,35%	1,41%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.19. Расчет корректировки на общую площадь квартиры (для базовой многокомнатной квартиры)

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь квартиры, кв. м	125,80	105,95	109,30	108,26	124,30
Величина корректировки на общую площадь, %	-	-1,55%	-1,18%	-1,30%	0,35%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

8.2.4. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель произвел расчет величины рыночной стоимости.

Справедливая стоимость оцениваемых объектов определялась как средневзвешенная величина скорректированных цен объектов-аналогов. Данная схема применена, т. к. она, по мнению Исполнителя, наилучшим образом позволяет учесть отличия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами. Алгоритм данной схемы выглядит следующим образом:

- рассчитывается показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- рассчитывается коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);
- рассчитывается вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия (коэффициент соответствия каждого объекта-аналога делится на сумму коэффициентов соответствия всех объектов-аналогов);
- рассчитывается средневзвешенная величина стоимости единицы измерения оцениваемых объектов (сумма произведений скорректированных цен объектов-аналогов и их веса, рассчитанного ранее); рассчитанная Исполнителем средневзвешенная величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемых объектов, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае;
- рассчитывается стоимость оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода путем произведения средневзвешенной величины стоимости единицы измерения оцениваемых объектов и его площади в соответствующих единицах измерения.

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов в виде последовательного внесения корректировок и расчета стоимости 1 кв. м базового объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода представлены в таблице ниже (Таблица 8.20, Таблица 8.21, Таблица 8.22).

Расчет справедливой стоимости оцениваемых жилых помещений (квартир) в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.24).

Таблица 8.20. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м базовой 1-комнатной квартиры в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Familia"	ЖК "Tesoro"	ЖК "Петровский квартал на воде"	ЖК "The One"
2	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	341 370	372 944	352 193	392 042
	Период предложения	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Способ реализации	ДКП	ДКП	ДДУ	ДКП	ДКП
3	Корректировка на время продажи / предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на рыночные условия, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на фактор цены предложения, %	-	-7,50%	-7,50%	-7,50%	-7,50%
	Корректировка на способ реализации объекта недвижимости, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	315 767	344 973	325 778	362 639
4	Местоположение	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 22, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Лодейнопольская ул., д. 7	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 24, корп. 1	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, корп. 2
		Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
		ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"
	Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	315 767	344 973	325 778	362 639
5	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро, %	-	0,00%	-11,11%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	315 767	306 643	325 778	362 639
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	-	315 767	306 643	325 778	362 639
7	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	Корректировка на видовые характеристики, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	315 767	306 643	325 778	362 639
8	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на развитость инфраструктуры, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	315 767	306 643	325 778	362 639
	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
9	Техническая оснащенность объекта	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы
	Корректировка на класс дома, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	315 767	306 643	325 778	362 639
	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
10	Корректировка на наличие паркинга, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	315 767	306 643	325 778	362 639
	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
11	Корректировка на срок сдачи ГК, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	315 767	306 643	325 778	362 639
	Этаж	1	5	6	6	8
12	Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	-18,37%	-21,95%	-21,95%	-28,25%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	257 769	239 331	254 266	260 189
	Количество комнат	1	1	1	1	2
	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь)	51,70	46,87	43,17	44,01	42,73
13	Корректировка на количество комнат / площадь квартиры, %	-	-1,17%	-2,14%	-1,91%	-2,26%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	254 753	234 208	249 399	254 304
	Состояние отделки объекта (квартиры)	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
14	Корректировка на состояние отделки, руб. за 1 кв. м	-	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	254 753	234 208	249 399	254 304
15	Показатель совокупной корректировки	-	27,04%	42,70%	31,37%	38,01%
16	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	3,70	2,34	3,19	2,63
17	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	31,19%	19,75%	26,88%	22,18%
18	Средневзвешенная справедливая стоимость 1 кв. м, руб./кв. м (в условно готовом состоянии, состояние отделки "без отделки")					249 200

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.21. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м базовой 2-комнатной квартиры в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	
1	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "The One"	ЖК "Петровский квартал на воде"	ЖК "Familia"	ЖК "Tesoro"	
2	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	340 020	304 899	309 150	389 783	
3	Период предложения	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	
	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	
	Способ реализации	ДКП	ДКП	ДКП	ДКП	ДДУ	
	Корректировка на время продажи / предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	Корректировка на рыночные условия, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	Корректировка на фактор цены предложения, %	-	-7,50%	-7,50%	-7,50%	-7,50%	
	Корректировка на способ реализации объекта недвижимости, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	314 519	282 032	285 964	360 550		
4	Местоположение	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, корп. 2	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 24, корп. 2 стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 22, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Лодейнопольская ул., д. 7	
		Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	
		ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"	
	Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	314 519	282 032	285 964	360 550	
5	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	
		Корректировка на удаленность от метро, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	-11,11%
		Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	314 519	282 032	285 964	320 489
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	-	314 519	282 032	285 964	320 489
7	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Отсутствуют	Вид на соседний корпус	Отсутствуют	Отсутствуют	
		Корректировка на видовые характеристики, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	314 519	282 032	285 964	320 489

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
8	Корректировка на развитость инфраструктуры, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	314 519	282 032	285 964	320 489
	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
9	Техническая оснащенность объекта	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы
	Корректировка на класс дома, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	314 519	282 032	285 964	320 489
	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
10	Корректировка на наличие паркинга, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	314 519	282 032	285 964	320 489
	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
11	Корректировка на срок сдачи ГК, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	314 519	282 032	285 964	320 489
	Этаж	4	8	5	7	9
12	Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	-16,14%	-4,59%	-12,62%	-19,40%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	263 744	269 082	249 884	258 325
	Количество комнат	2	2	2	3	2
	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь)	76,80	69,79	82,05	85,85	86,33
13	Корректировка на количество комнат / площадь квартиры, %	-	-1,14%	0,80%	1,35%	1,41%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	260 732	271 225	253 247	261 976
	Состояние отделки объекта (квартиры)	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
14	Корректировка на состояние отделки, руб. за 1 кв. м	-	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	260 732	271 225	253 247	261 976
15	Показатель совокупной корректировки	-	24,79%	12,89%	21,46%	39,42%
16	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	4,03	7,76	4,66	2,54
17	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	21,25%	40,86%	24,54%	13,36%
18	Средневзвешенная справедливая стоимость 1 кв. м, руб./кв. м (в условно готовом состоянии, состояние отделки "без отделки")					263 300

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.22. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м базовой многокомнатной квартиры в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Familia"	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Tesoro"	ЖК "Петровский квартал на воде"
2	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	311 468	290 000	331 609	295 897
	Период предложения	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Способ реализации	ДКП	ДКП	ДКП	ДКП	ДКП
	Корректировка на время продажи / предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
3	Корректировка на рыночные условия, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на фактор цены предложения, %	-	-7,50%	-7,50%	-7,50%	-7,50%
	Корректировка на способ реализации объекта недвижимости, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	288 108	268 250	306 738	273 705
4	Местоположение	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 22, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Лодейнопольская ул., д. 7	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 24, корп. 2
		Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
		ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"	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	-	288 108	268 250	306 738	273 705
5	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро, %	-	0,00%	0,00%	-11,11%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	288 108	268 250	272 656	273 705
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	-	288 108	268 250	272 656	273 705
7	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	Корректировка на видовые характеристики, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	288 108	268 250	272 656	273 705

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
8	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на развитость инфраструктуры, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	288 108	268 250	272 656	273 705
9	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
	Техническая оснащенность объекта	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы
	Корректировка на класс дома, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	288 108	268 250	272 656	273 705
10	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
	Корректировка на наличие паркинга, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	288 108	268 250	272 656	273 705
11	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
	Корректировка на срок сдачи ГК, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	288 108	268 250	272 656	273 705
12	Этаж	3	6	6	5	8
	Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	-13,17%	-13,17%	-9,18%	-20,18%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	250 162	232 920	247 616	218 473
13	Количество комнат	3	3	3	3	2
	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь)	120,70	105,95	109,30	108,26	124,30
	Корректировка на количество комнат / площадь квартиры, %	-	-1,55%	-1,18%	-1,30%	0,35%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	246 279	230 163	244 405	219 245
14	Состояние отделки объекта (квартиры)	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
	Корректировка на состояние отделки, руб. за 1 кв. м	-	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	246 279	230 163	244 405	219 245
15	Показатель совокупной корректировки	-	22,22%	21,85%	29,09%	28,03%
16	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	4,50	4,58	3,44	3,57
17	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	27,98%	28,46%	21,38%	22,18%
18	Средневзвешенная справедливая стоимость 1 кв. м, руб./кв. м (в условно готовом состоянии, состояние отделки "без отделки")					235 300

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

8.3. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

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

Итоговая справедливая стоимость каждого помещения была определена по следующей формуле:

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости объекта оценки

Корректировка на видовые характеристики

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

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

Таблица 8.23. 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"

Корректировка на этаж расположения

Описание корректировки было приведено ранее в разделе 8.2.3 при расчете справедливых стоимостей базовых квартир (Таблица 8.13).

Корректировка на площадь квартиры

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

Расчет справедливой стоимости каждого жилого помещения (квартиры), представлен в таблице ниже (Таблица 8.24).

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

1 497 282 000 (Один миллиард четыреста девяносто семь миллионов двести восемьдесят две тысячи) руб.

Таблица 8.24. Расчет справедливой стоимости объекта оценки пообъектно

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (PIB), кв. м	Вид из окна	Базовая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)
1	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1182	3	1	2	78,4	Вид на соседний корпус	263 300
2	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:899	105	3	3	120,7	Вид на соседний корпус	235 300
3	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1198	53	3	4	180,7	Вид на реку	235 300
4	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1230	82	4	3	157,4	Вид на реку	235 300
5	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1125	30	7	3	143,6	Вид на город	235 300
6	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:926	129	9	5	238,00	Вид на город	235 300
7	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:929	132	1	5	205,6	Вид на реку	235 300
8	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:946	148	2	4	211,5	Вид на реку, вид на соседний корпус	235 300
9	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:949	150	3	4	211,5	Вид на реку, вид на соседний корпус	235 300
10	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:934	137	4	4	210,3	Вид на реку, вид на соседний корпус	235 300
11	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:952	153	5	4	157,6	Вид на реку	235 300
12	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:955	156	6	4	208,0	Вид на реку, вид на соседний корпус	235 300
13	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1094	281	1	2	72,5	Вид на соседний корпус	263 300

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (PIB), кв. м	Вид из окна	Базовая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)
14	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1093	280	1	4	171,6	Вид на реку, вид на соседний корпус	235 300
15	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1032	225	1	1	51,7	Вид на соседний корпус	249 200
16	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1067	257	2	4	159,4	Вид на реку	235 300
17	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1099	286	3	4	178,6	Вид на реку	235 300
18	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1106	292	4	2	76,8	Вид на соседний корпус	263 300
19	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1073	262	4	4	200,9	Вид на реку, вид на соседний корпус	235 300
20	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1109	295	5	4	174,3	Вид на реку, вид на соседний корпус	235 300
21	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1048	239	6	3	109,0	Вид на соседний корпус	235 300
22	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:990	188	6	3	156,3	Вид на город	235 300
23	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1119	303	7	4	174,1	Вид на реку, вид на город	235 300
24	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1053	244	7	3	92,2	Вид на город	235 300
25	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1022	216	7	3	93,0	Вид на город	235 300
26	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1122	306	8	4	174,7	Вид на реку	235 300
27	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1057	248	9	3	108,9	Вид на соседний корпус	235 300

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Вид из окна	Базовая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)
28	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:644	140	3	4	184,2	Вид на город	235 300
29	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:819	70	5	4	155,6	Вид на соседний корпус	235 300
30	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:606	106	7	4	140,1	Вид на город	235 300
31	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:632	129	8	3	143,5	Вид на город	235 300
32	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:777	32	8	3	111,9	Вид на реку, вид на город	235 300
33	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:633	130	9	3	111,9	Вид на город	235 300
34	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:680	173	2	3	121,6	Вид на город	235 300
35	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:682	175	2	2	87,4	Вид на город	263 300
36	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:688	180	3	3	121,1	Вид на реку	235 300
37	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:721	209	8	3	117,6	Вид на город	235 300
Итого						5 412,2		

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.24. Расчет справедливой стоимости объекта оценки пообъектно (окончание)

№ п/п	Кадастровый номер	Базовая стоимость при условии 100% готовности, руб./кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	78:07:0003189:1182	263 300	0,00%	-14,44%	-0,25%	224 727	17 619 000
2	78:07:0003189:899	235 300	0,00%	0,00%	0,00%	235 300	28 401 000

№ п/п	Кадастровый номер	Базовая стоимость при условии 100% готовности, руб./кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
3	78:07:0003189:1198	235 300	20,00%	0,00%	-4,73%	269 013	48 611 000
4	78:07:0003189:1230	235 300	20,00%	5,06%	-3,14%	287 335	45 227 000
5	78:07:0003189:1125	235 300	10,00%	20,22%	-2,06%	304 758	43 763 000
6	78:07:0003189:926	235 300	10,00%	30,34%	-7,82%	310 955	74 007 000
7	78:07:0003189:929	235 300	20,00%	-10,11%	-6,19%	238 092	48 952 000
8	78:07:0003189:946	235 300	10,00%	-5,06%	-6,51%	229 747	48 591 000
9	78:07:0003189:949	235 300	10,00%	0,00%	-6,51%	241 982	51 179 000
10	78:07:0003189:934	235 300	10,00%	5,06%	-6,45%	254 390	53 498 000
11	78:07:0003189:952	235 300	20,00%	10,11%	-3,15%	301 118	47 456 000
12	78:07:0003189:955	235 300	10,00%	15,17%	-6,32%	279 245	58 083 000
13	78:07:0003189:1094	263 300	0,00%	-14,44%	0,69%	226 846	16 446 000
14	78:07:0003189:1093	235 300	10,00%	-10,11%	-4,13%	223 037	38 273 000
15	78:07:0003189:1032	249 200	0,00%	0,00%	0,00%	249 200	12 884 000
16	78:07:0003189:1067	235 300	20,00%	-5,06%	-3,28%	259 284	41 330 000
17	78:07:0003189:1099	235 300	20,00%	0,00%	-4,59%	269 390	48 113 000
18	78:07:0003189:1106	263 300	0,00%	0,00%	0,00%	263 300	20 221 000
19	78:07:0003189:1073	235 300	10,00%	5,06%	-5,93%	255 790	51 388 000
20	78:07:0003189:1109	235 300	10,00%	10,11%	-4,31%	272 709	47 533 000
21	78:07:0003189:1048	235 300	0,00%	15,17%	1,23%	274 328	29 902 000
22	78:07:0003189:990	235 300	10,00%	15,17%	-3,05%	288 987	45 169 000
23	78:07:0003189:1119	235 300	15,00%	20,22%	-4,30%	311 331	54 203 000
24	78:07:0003189:1053	235 300	10,00%	20,22%	3,28%	321 400	29 633 000
25	78:07:0003189:1022	235 300	10,00%	20,22%	3,18%	321 067	29 859 000
26	78:07:0003189:1122	235 300	20,00%	25,28%	-4,34%	338 390	59 117 000
27	78:07:0003189:1057	235 300	0,00%	30,34%	1,24%	310 493	33 813 000
28	78:07:0003189:644	235 300	10,00%	0,00%	-4,95%	246 028	45 318 000
29	78:07:0003189:819	235 300	0,00%	10,11%	-3,00%	251 317	39 105 000
30	78:07:0003189:606	235 300	10,00%	20,22%	-1,77%	305 661	42 823 000
31	78:07:0003189:632	235 300	10,00%	25,28%	-2,05%	317 601	45 576 000

№ п/п	Кадастровый номер	Базовая стоимость при условии 100% готовности, руб./кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
32	78:07:0003189:777	235 300	15,00%	25,28%	0,91%	342 097	38 281 000
33	78:07:0003189:633	235 300	10,00%	30,34%	0,91%	340 430	38 094 000
34	78:07:0003189:680	235 300	10,00%	-5,06%	-0,09%	245 524	29 856 000
35	78:07:0003189:682	263 300	10,00%	-9,63%	-1,54%	257 721	22 525 000
36	78:07:0003189:688	235 300	20,00%	0,00%	-0,04%	282 248	34 180 000
37	78:07:0003189:721	235 300	10,00%	25,28%	0,31%	325 279	38 253 000
Итого							1 497 282 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объектов оценки

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

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

1 497 282 000 (Один миллиард четыреста девяносто семь миллионов двести восемьдесят две тысячи) руб.

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

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

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб., НДС не облагается	Удельный вес подхода, в долях	Справедливая стоимость оцениваемого объекта, руб., НДС не облагается
1	Стоимость оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода	1 497 282 000	1,0	1 497 282 000
Справедливая стоимость оцениваемого объекта (НДС не облагается)				1 497 282 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в отношении объекта оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, а также с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; ФСО I-VI, утвержденных приказом №200 Минэкономразвития России от 14.04.2022 г.; ФСО №7, утвержденного приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенных в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.12.2015 г. №217н.
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям "Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО)".

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

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



С. С. Окунев

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78-13-09-2022 от 28.11.2022 г.;
- копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78-13-27-2021 от 10.11.2021 г.;
- копии поэтажных планов БТИ и экспликаций к поэтажным планам БТИ;
- копии выписок из ЕГРН от 04.05.2022 г. на жилые помещения (квартиры) в количестве 10 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1;
- копии выписок из ЕГРН от 17.05.2023 г., 29.05.2023 г. и 11.07.2023 г. на жилые помещения (квартиры) в количестве 27 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, д. 11, корп. 3, стр. 1;
- справка б/н от 14.08.2023 г. о видовых характеристиках жилых помещений.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты оценки;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. №217н;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Саморегулируемой межрегиональной ассоциацией оценщиков (СМАО).

Научная литература:

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

Порталы:

- www.cbonds.ru
- www.cbr.ru
- www.cian.ru
- www.avito.ru
- www.domclick.ru
- www.realty.ya.ru
- www.nikoliers.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, Россия

«30» ноября 2022 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/500020/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 08305/776/500020/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

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

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

3.1. С 00:00 часов «01» января 2023 г. по 24:00 часов «31» декабря 2023 г. (Период страхования).
3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «01» января 2016 г.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

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

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

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

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

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан, Белоруссия

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

Горин Александр Эдуардович

должность

Ф.И.О.

Доверенность №8363/22N от 20.11.2022

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: 29 июня 2023 г.

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

Генеральный директор Ассоциации СМАО



Суслова С. В.



DOVERIE. PARTNERSTVO. REZULTAT.

ДОВЕРЕННОСТЬ №46/22

Десятое декабря две тысячи двадцать второго года

город Москва

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


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

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

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

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

Генеральный директор

 **П. Ф. Сергеев**

+7 (495) 739-39-77

info@neoconsult.ru



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

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Окунев Сергей Сергеевич

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер	3956
дата включения в реестр	08 февраля 2019

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

Генеральный директор



Демчева А.Г.

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

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



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

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения 08305/776/0000001/21-01 к Договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/0000001/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **оценщик Окунев Сергей Сергеевич**
Местонахождение: 140108, Московская обл., гор. Раменское, ул. Гурьева, д. 11,
кв. 43
ИНН 504013895871

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

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

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

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

Полис № 08305/776/0000001/21-01

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

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

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



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

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

Безусловная франшиза: не установлена.

Срок действия Договора страхования:

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

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

Случай признается страховым при условии, что:

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

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/ Орлов Д. А./

Страхователь:



/ Окунев С. С./

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

Полис № 08305/776/0000001/21-01

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

2

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 031660-1 « 15 » ноября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

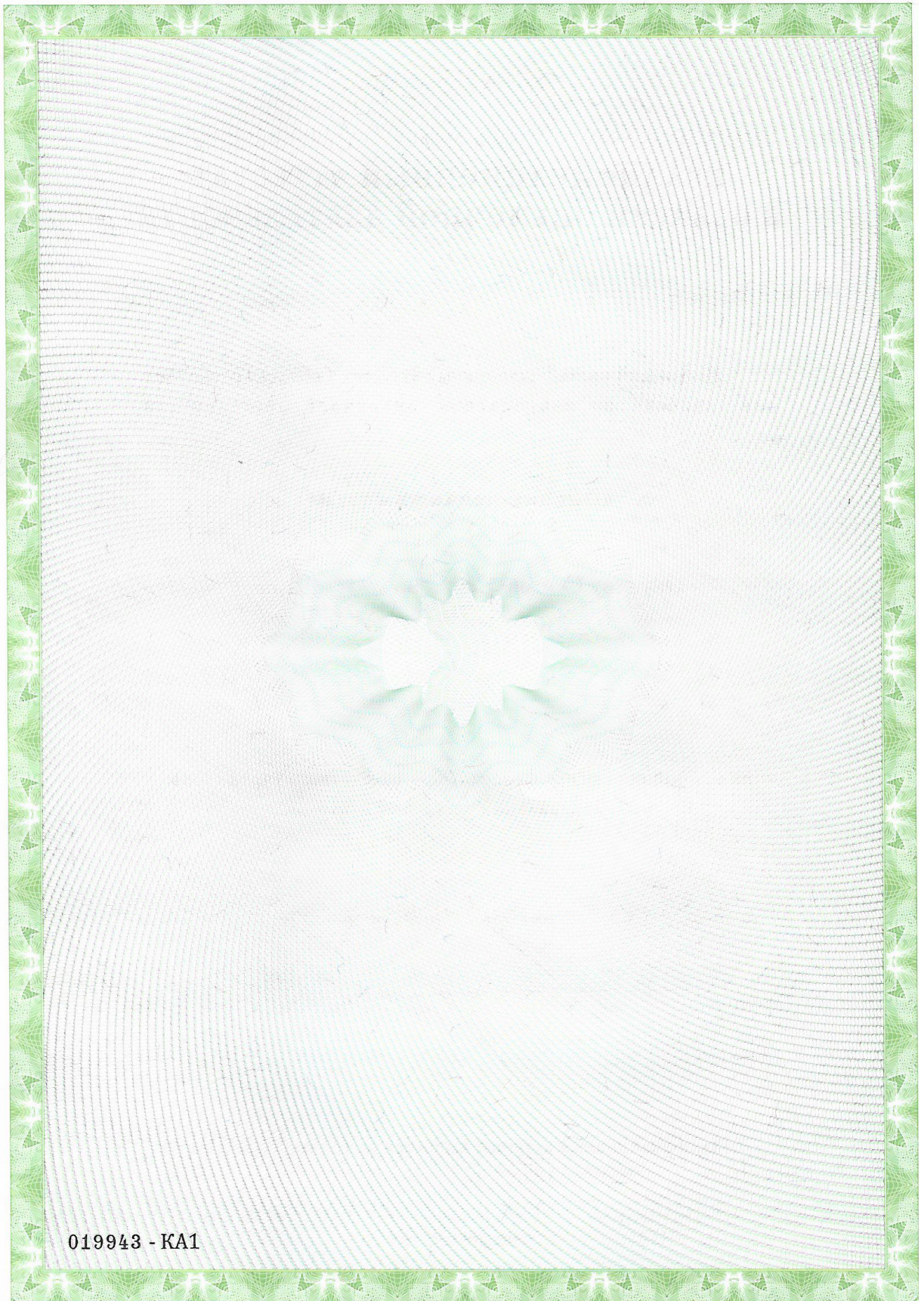
выдан **Окуневу Сергею Сергеевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » ноября 20 21 г. № 226

Директор  А.С. Бункин

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



019943 - KA1



№ 1144 от 20.03.2023

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

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

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на «20» марта 2023.

Дата составления выписки «20» марта 2023.

Генеральный директор СМАО



С. В. Сулова

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

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

Виды стоимости — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете¹⁰⁴.

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 принуждения¹⁰⁵.

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей¹⁰⁶.

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 инвестиций¹⁰⁷.

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.

¹⁰⁴ П. 10.1 МСО 2020

¹⁰⁵ П. 30.1 МСО 2020

¹⁰⁶ П. 60.1, 60.1 МСО 2020

¹⁰⁷ П. 60.1, 60.2 МСО 2020

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

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга¹⁰⁸.

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 оценки¹⁰⁹, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком¹¹⁰

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих¹¹¹.

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна¹¹².

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, денежного¹¹³.

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 устаревания¹¹⁴.

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 принуждения¹¹⁵.

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

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

¹⁰⁸ П. 80.1 МСО 2020

¹⁰⁹ П. 200.2 (а) МСО 2020

¹¹⁰ П. 200.3 МСО 2020

¹¹¹ П. 200.4 МСО 2020

¹¹² П. 20.1 МСО 2020

¹¹³ П. 40.1 МСО 2020

¹¹⁴ П. 60.1 МСО 2020

¹¹⁵ П. 40.1 МСО 2020

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

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

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹¹⁶.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹¹⁷.

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 дохода¹¹⁸.

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 дату¹¹⁹.

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 перепродаже¹²⁰.

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 риска¹²¹.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹²².

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹²³

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей¹²⁴.

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

¹¹⁶ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹¹⁷ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

¹¹⁸ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

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

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

¹²¹ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹²² <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

¹²³ Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

¹²⁴ Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости" (ФСО II), п. 6.

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

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

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

Ликвидация¹²⁵ представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация.

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

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

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

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

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

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

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

¹²⁵ Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости" (ФСО II), п. 7.

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

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

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

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

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

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

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

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

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

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)¹²⁶.

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.

¹²⁶ IFRS 1, п. 3.

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

- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен¹²⁷.

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 выгоды¹²⁸.

Основные средства¹²⁹ 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 услуги¹³⁰.

Балансовая стоимость¹³¹ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹³² — 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 актива¹³³.

¹²⁷ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹²⁸ IAS 38, п. 8.

¹²⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹³⁰ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹³¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹³² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹³³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Инвестиционное имущество¹³⁴ – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

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

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹³⁵.

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 факторами¹³⁶.

Виды стоимости – (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете¹³⁷.

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 принуждения¹³⁸.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон¹³⁹.

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 рынка¹⁴⁰.

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 заинтересованностью¹⁴¹.

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

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

¹³⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹³⁶ IAS 1, п. 7.

¹³⁷ П. 10.1 МСО 2020

¹³⁸ П. 30.1 МСО 2020

¹³⁹ П. 50.1 МСО 2020

¹⁴⁰ П. 50.2 МСО 2020

¹⁴¹ П. 50.3 МСО 2020

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

Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование¹⁴².

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 актив¹⁴³.

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.

¹⁴² IAS 16 "Основные средства", п. 37.

¹⁴³ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться¹⁴⁴.

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды¹⁴⁵.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹⁴⁶:

- 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 финансовой¹⁴⁷:

- 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.

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

¹⁴⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹⁴⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

¹⁴⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

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

Инвестиционное имущество

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

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества¹⁴⁸:

- 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 стандарта¹⁴⁹:

- 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.

¹⁴⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

¹⁴⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹⁵⁰.

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 активами¹⁵¹.

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 актива¹⁵².

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.

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

¹⁵¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁵² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости¹⁵³ объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

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

"**Справедливая стоимость** — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"¹⁵⁴.

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)¹⁵⁵.

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 стоимости¹⁵⁶.

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;

¹⁵³ Фонд МСФО.

¹⁵⁴ Фонд МСФО.

¹⁵⁵ IFRS 13, п. 2.

¹⁵⁶ IFRS 13, п. 3.

- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых¹⁵⁷.

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 условиях¹⁵⁸.

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 обязательства¹⁵⁹.

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 образом¹⁶⁰.

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 обязательства¹⁶¹.

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).¹⁶²

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 дохода¹⁶³.

¹⁵⁷ IFRS 13, п. 11.

¹⁵⁸ IFRS 13, п. 15.

¹⁵⁹ IFRS 13, п. 16.

¹⁶⁰ IFRS 13, п. 27.

¹⁶¹ IFRS 13, п. 32.

¹⁶² IFRS 13, п. 38.

¹⁶³ 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:¹⁶⁴

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

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита¹⁶⁵.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России¹⁶⁶.

¹⁶⁴ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

¹⁶⁵ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

¹⁶⁶ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

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

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

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения¹⁶⁷.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности¹⁶⁸:

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

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать¹⁶⁹:

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

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

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

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

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

¹⁶⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

¹⁶⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

¹⁶⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

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

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы¹⁷⁰:

- 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 цену¹⁷¹.

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

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

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

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

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

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

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

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

¹⁷⁰ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹⁷¹ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов¹⁷².

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

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

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

Классификация и суть корректировок (поправок)

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

Корректировки (поправки) делятся:

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

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

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

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

где:

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

C_{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

¹⁷² Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

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

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

где:

Сед. ср. — стоимость объекта-аналога;

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

Пст. — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

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

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

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

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

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

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

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

Метод валового рентного мультипликатора

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

Для применения метода ВРМ необходимо:

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

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

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

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

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия: согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определения итоговой стоимости объекта оценки¹⁷³.

Согласно п. 2 ФСО V: "В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки и вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки."¹⁷⁴.

Согласно п. 3 ФСО V: "При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки¹⁷⁵.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита¹⁷⁶.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть предоставлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления¹⁷⁷.

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

¹⁷³ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

¹⁷⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 2

¹⁷⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

¹⁷⁶ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 2.

¹⁷⁷ Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и общие понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14.

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

Краткая характеристика затратного подхода

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

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

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

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп¹⁷⁸:

- 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.

¹⁷⁸ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

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

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

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

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

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

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

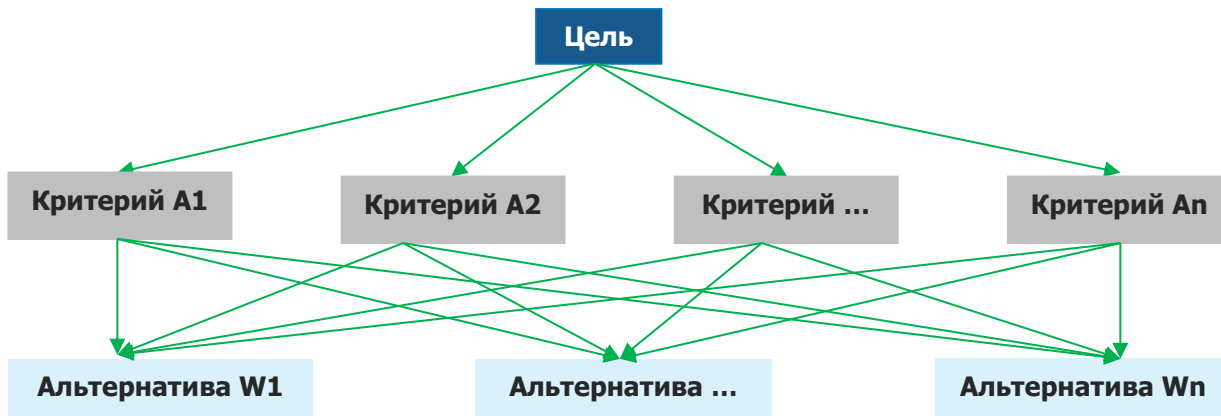
Для этого разработаны специальные анкеты:

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

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

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

Рисунок 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

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

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

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

Итоговое согласование результатов

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

Таблица 1. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

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

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

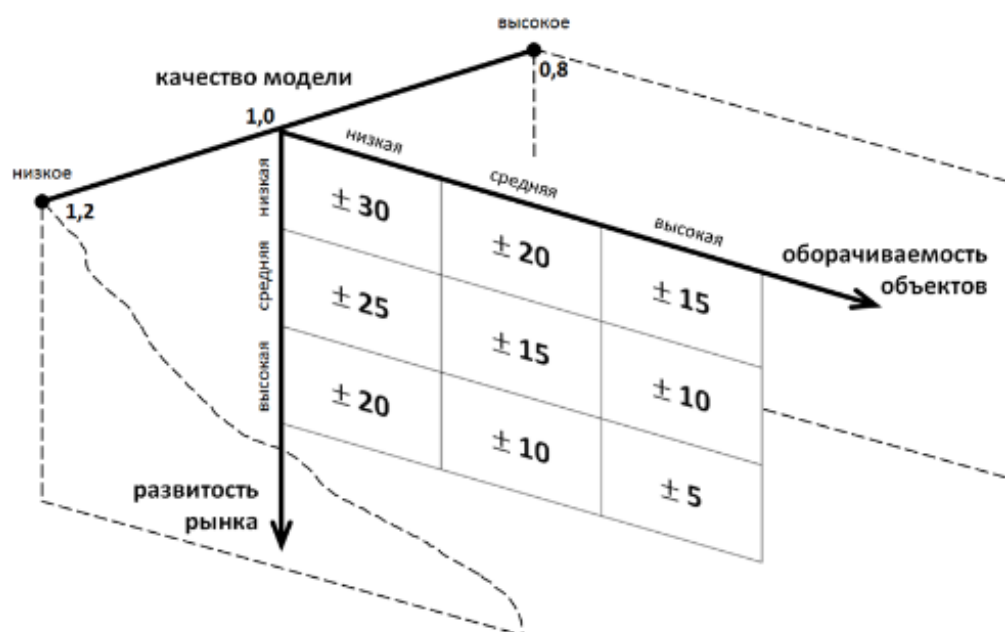
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"¹⁷⁹ и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %¹⁸⁰



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.

¹⁷⁹ <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

¹⁸⁰ Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

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

где:

d_% – диапазон стоимости, %;

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

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

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

где:

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

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d\%$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



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

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

РАЗРЕШЕНИЕ
НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

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

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

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

счета кадастрового инженера, подготовившего
технический план:



Начальник Службы
(должность)

(подпись)

В. Г. Болдырев
(расшифровка подписи)

28.11.2022 г.

Примечание.

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





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

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

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

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

Piskalenko.YF@lsrgroup.ru

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

Дата 10 ноября 2021 г.

№ 78-13-27-2021

I. СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА,
руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации,
разрешает ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой,

расположенного по адресу:

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

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

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

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

II. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
<i>Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1</i>			
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб.м	164493,0	161905,0
в том числе надземной части	куб.м	128183,0	125530,0
Общая площадь	кв.м	46689,0	44703,7
Площадь нежилых помещений	кв.м	10886,82	10758,0
Площадь встроенно-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 подъёмники	шт.	4	4
Материалы фундаментов		монолитная железобетонная плита на свайном основании	монолитная железобетонная плита на свайном основании
Материалы стен		монолитный железобетон с утеплением фасадов минеральной ватой	монолитный железобетон с утеплением фасадов минеральной ватой
Материалы перекрытий		монолитный железобетон	монолитный железобетон
Материалы кровли		рулонный битумно-полимерный материал	рулонный битумно-полимерный материал
Иные показатели			
Количество парковочных мест в подземной автостоянке	шт.	181	181
5.Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащённости приборами учета используемых энергетических ресурсов			
Класс энергоэффективности здания - корпус 1		Высочайший (A+)	Высочайший (A+)
Класс энергоэффективности здания - корпус 2		Высочайший (A++)	Высочайший (A++)
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м площади	кВт ч/м2	100,2	99,87
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м площади	кВт ч/м2	84,0	83,08
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций		минеральная вата	минеральная вата
Заполнение световых проемов		оконные блоки дерево-алюминиевые с 2-камерным стеклопакетом	оконные блоки дерево-алюминиевые с 2-камерным стеклопакетом

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



Начальник Службы
(должность)

(подпись)

В. Г. Болдырев
(расшифровка подписи)

10 ноября 2021 г.

Примечание.

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



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Лист № 1 раздела 1	Всего разделов: 3
Лист № 1 раздела 1	Всего листов выписки: 5
17.05.2023г.	
Кадастровый номер:	78:07:0003189:1048
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1, квартира 239
Площадь, м2:	107,5
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 6
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	29020073.07
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003189:891
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"

полное наименование должности лица, подписавшего документ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сторожица, зона ВР78:07:0003189:1048

Владелица: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Д.У. ЗПИФН "Нева Хаус"
Д.У. ЗПИФН "Нева Хаус"

ЛОБАНОВА

19.09

инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение	
Лист № 2 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
17.05.2023г.	
Кадастровый номер:	78:07-0003189:1048
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, № 3414-2, выдан 07.05.2018 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3114-8, выдан 28.04.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022
сведения об управлении заложенным и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой.	данные отсутствуют
	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 30948797485456187424754867478
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023

ПОЛНОМОЧЕННЫЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ
С.А. ИФЦН «ВЕВЕРТ»
Д.У. ЗПИФН «НЕВА ХАУС»
ЛОБАНОВА ИРИНА АЛЕКСАНДРОВНА
13.13

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 3 раздела 2	Всего листов выписки: 5
17.05.2023г.	Кадастровый номер: 78:07-0003189:1048
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной; сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	данные отсутствуют
6 Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют
8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют
11 Правовые ограничения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют

ВЕДУЩИЙ АУДИТОР
ПОДПИСАТЕЛЬ ДОКУМЕНТА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
С П Е С К - 1
Д. 63 К. 1
ЛОБАНОВА О. С.

13.43

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 309487046345618742573456789
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
г. Санкт-Петербург, с 17.05.2002 по 10.08.2023

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 5 Лист 5

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

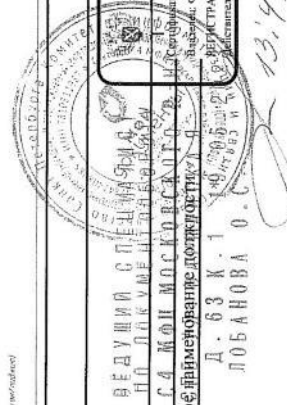
Помещение	
Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
17.05.2023г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1048	Всего листов выписки: 5
Помещение	
Вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 5: 1	
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
Номер этажа (этажей): 6	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН
План этажа (общая площадь)
Фрагмент (Листа 5 этажа, 7ЛК, 8ЛК, 9ЛК)
Изд. 09/2007

Масштаб 1:200

Масштаб 1:200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ПО ПЛЕЧМЕНИ	
С.А. ЛОБАНОВА	
полное наименование должности: Д.У. ЗПИФН "Нева Хаус"	
Д. 63 К. 1	
ЛОБАНОВА О.С.	
инициалы, фамилия	



В настоящем документе проведена
С.И.Иванов
С.И.Иванов
Специалист по обороту
Невского р-на
С.И.Иванов
19.05.2023
С.И.Иванов

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего листов выписки: 5	
17.05.2023г.	
Кадастровый номер:	78:07:0003189:1053
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1, квартира 244
Площадь, м2:	90,8
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 7
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	25587156,72
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003189:891
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"
полное наименование должности:	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
полное наименование должности:	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
полное наименование должности:	СЕРТИФИКАТ: 3094В7УЛ4В5АМЕ16УАЛ4ТС6АВ6А78
полное наименование должности:	С П Б У Ф Н М О С К О В С К О Г О
полное наименование должности:	РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ
полное наименование должности:	Д. 63 К. 1
полное наименование должности:	ЛОБАНОВА О.С.
полное наименование должности:	инициалы, фамилия

Раздел 1 Лист 1

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

Раздел 2 Лист 2

Помещение			
Лист № 1 раздела 2		Вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 3	
17.05.2023г.		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1053			

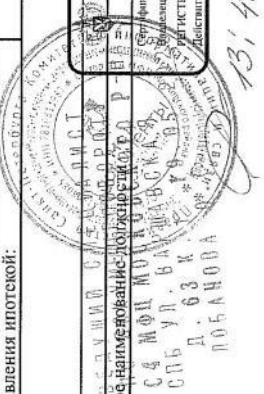
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:1053-78/011/2023-1 17.05.2023 11:36:05
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	17.05.2023 11:36:05
		номер государственной регистрации:	78:07:0003189:1053-78/011/2023-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017

<p>НЕДУШКА СМЕНА ЦЕЛИ</p> <p>полное наименование должности:</p> <p>С.А. МУХОМЕТОВ</p> <p>С.ОБ. УП. БАШВАКОВА</p> <p>Д. 63 К. 05</p> <p>РОБАНОВА</p>	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</p> <p>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>С Сертификатом: ЭРБ/УЛ/ЕС/МЕ/ЕЮ/А/З-ТС/РА/БР/678</p> <p>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Электронный документ подписан: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>
<p>инициалы, фамилия</p>	

Лист 3

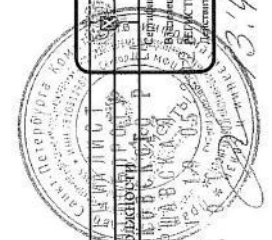
Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
17.05.2023г.		
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1053		
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018	выдан
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018	выдан
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019	выдан
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021	выдан
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021	выдан
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021	выдан
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022	выдан
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022	выдан
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022	выдан
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование документа	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
СЧ №	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЧ №	3094879748САВЕИП07АН7СГАДБГА78
СЧ №	Федеральная служба государственной
СЧ №	РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И БЪРТОГРАФИИ
СЧ №	Действительна с 17.05.2022 по 10.08.2023
СЧ №	инициалы, фамилия



Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 3 раздела 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
17.05.2023г.	Кадастровый номер: 78:07:0003189:1053
6	Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной: сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: данные отсутствуют
7	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
9	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
10	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют



полное наименование документа: ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

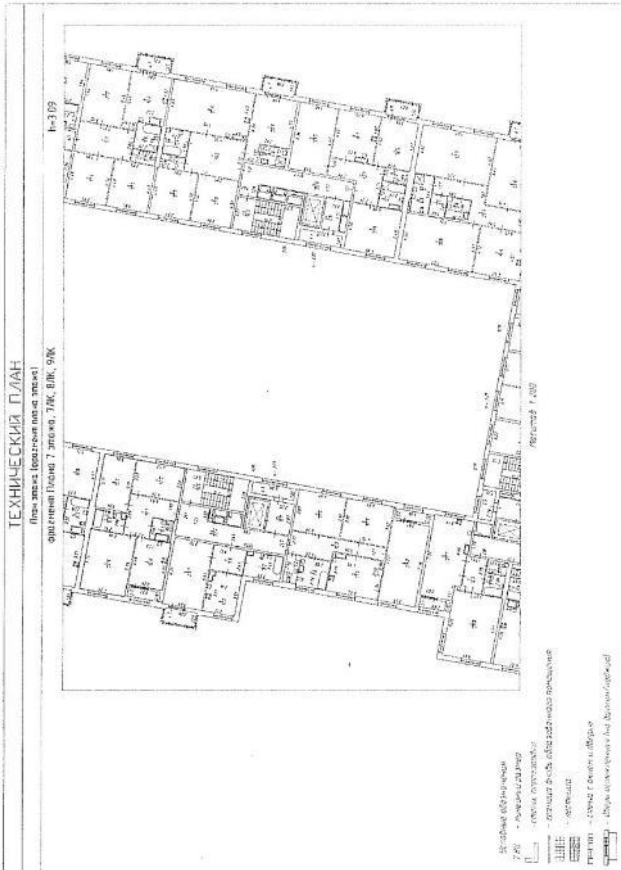
инициалы, фамилия

СЧ МФЧ МОУЧУВКЗУР
СПБ, УЛ. БАЧУВСКАЯ, 19
Д. 63 К. 1
ЛОБАНОВА
Средств: 30487974834ВЕИГОЛГАРТСГАБГУН
Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии
Подписан: с 17.05.2023 по 10.08.2023

Раздел 5 Лист 5

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

Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
17.05.2023г.	Кадастровый номер: 78:07:0003189:1053	Номер этажа (этажей): 7
		Всего листов выписки: 5



Масштаб 1:200

ВЕДУЩИЙ СЛУЖБЫ
ПУ ДОКУМЕНТАЛЬНОСТИ
полное наименование должности: **ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**
СИБИРЬ УЛ. СВАБОДЫ, 100
Д. БОБАНОВА
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ЭЛЕКТРОННО-ЦИФРОВОЙ
ПОДПИСИ: ЭРЯНОВ АЛЕКСАНДР АЛЕКСАНДРОВИЧ
ОБЛАСТНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Датированная с 17.05.2022 по 10.08.2023

13.48

инициалы, фамилия

В настоящем документе прощито
2 листа



СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТАМ
С.4, М.Ф.И. МОСКОВСКОГО Р-НА
СРЕД. УЛ. ВЕРШАВСКАЯ
К.1 19.05.2023
ЛОБАНОВА О.С.

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1	
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 5
17.05.2023г.	
Кадастровый номер:	78:07:0003189:1057
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1, квартира 248
Площадь, м2:	107.3
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 9
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	28966419.02
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003189:891
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", 7825489723

ВЕДУЩИЙ
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ
САМОНОВЕРДИТЕЛЬ
ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНО СОВПАДАТЬ С ПОДПИСАНИЕМ В СЕРТИФИКАТЕ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Д. 63 И
ЛОБАНОВ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
С ИДЕНТИФИКАЦИОННЫМ КОДЕКСОМ
СЕРТИФИКАТА ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ
78:07:0003189:1057
СЕРВИС ЦЕНТРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Санкт-Петербург, с 17.05.2022 по 10.08.2023

13.05

инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 5	
17.05.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1057	
1	Правообладатель (правообладатели): Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: 1.1.1 данные отсутствуют
4	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.1 Общая долевая собственность 78:07:0003189:1057-78/011/2023-1 17.05.2023 11:27:03
5	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 Доверительное управление 17.05.2023 11:27:03 78:07:0003189:1057-78/011/2023-2 Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
	ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723, ОГРН: 1027809213596 данные отсутствуют
	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017

ВЕДУЩАЯ СЛУЖБА ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ДИРЕКТОРА КОМПЕТЕНТНО-ОЦЕНОЧНОГО ЦЕНТРА

ПО ДОКУМЕНТАЛЬНОМУ

САМОУДОВЕРЕНИЮ

полное наименование организации

ДОБАТОВА

Д.У. ЗПИФН "НЕВА ХАУС"

полное наименование организации

инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ

ЗОНА УТВЕРЖДЕНИЯ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ

ВЕДУЩАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ ЗАДАНИЯ И КАТОГР.АМИ

Д.У. ЗПИФН "НЕВА ХАУС"

17.05.2023, до 10.08.2023

3.95

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
17.05.2023г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	78:07-0003189:1057
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022	данные отсутствуют
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

ВЕДУЩАЯ СП
ПО ДОКУМЕНТАМ
САИФН МОСКОВСКОГО
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ: ДОКТОРСКИЙ ЦЕНТР
Д. 63 К. 1
ЛОБАНОВА О.С.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ИД: 7974F5C6E1E4257A06F478
Идентификационный номер государственной
информационной системы «Единый федеральный реестр
недвижимости, кадастра и картографии»
ОГРН/ОГРНИП: 5017050222 по 10.08.2023

13.35

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.05.2023г.				
Кадастровый номер: 78:07-0003189:1057				
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной закладной;			
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;			
6	Заявления в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют		
7	Сведения о возращении в отпощении зарегистрированного права;	данные отсутствуют		
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют		
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют		
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют		

ВЕДУЩИЙ СЛУЖБЫ
ПО ПОКУПКЕ НЕДВИЖИМОСТИ
полное наименование должности
СПБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ
Д. 63 К. 1
ЛОБАНОВА О

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Директор ТКБ Инвестмент Партнерс (АО)
Валерий Федорович Лобанов
Исполнительный директор государственной кадастра и картографии
Санкт-Петербург, 19.09.2023 № 10.08.2023

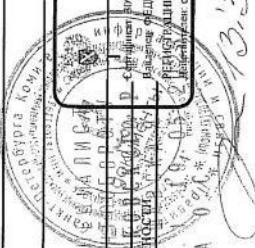
ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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	
17.05.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1057	
Номер этажа (этажей): 9	
Масштаб 1:200	

полное наименование должности лица, подписавшего документ	
<p>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ПО ДОКУМЕНТАЦИИ И ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕДАКТИРОВАНИЮ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p>	
<p>Д. БЗ К. ЛОБАНОВА</p>	
инициалы, фамилия	



В настоящем документе проинформирован
Ирина

СПЕЦИАЛИСТ
ПО ОБОРУДОВАНИЮ
САМОСТОЯТЕЛЬНОГО РАБОЧЕГО
СПЕЦИАЛИСТА
19.05.2023

Ирина

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

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

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего листов выписки: 5	Всего разделов: 3
29.05.2023г.	
Кадастровый номер:	78:07:0003189:1093
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1, квартира 280
Площадь, м2:	171,6
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	39546674,17
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003189:891
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Удальцов Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Граждообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
полное наименование должности	080807703САМЕВЕРАЛТАСГАДМКАЗ 080807703САМЕВЕРАЛТАСГАДМКАЗ Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Д.У. ЗПИФН "Нева Хаус" 17.08.2023 по 10.08.2023
полное наименование должности	ЛОБАНОВА О.С. 15.15
полное наименование должности	инициалы, фамилия

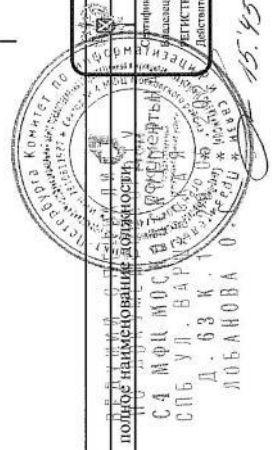
Раздел 1 Лист 1

Раздел 2 Лист 2

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

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:1093-78/011/2023-1 29.05.2023 13:55:25
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	29.05.2023 13:55:25
		номер государственной регистрации:	78:07:0003189:1093-78/011/2023-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017



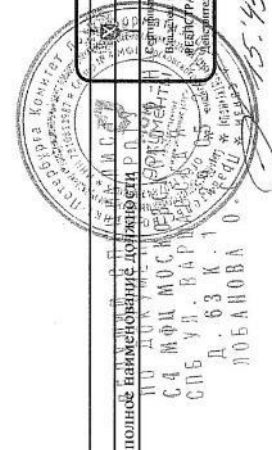
полное наименование должности:	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
С.А. МФЦ МОСЦЕНТР	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СПБ, УЛ. ВАРЬЯНОВСКОГО, Д. 63 К. 1		
ЛОБАНОВА О.А.		

Лист 3

Помещение		Вид объекта недвижимости
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
29.05.2023г.	78:07-0003189:1093	
Кадастровый номер:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
полное наименование должника	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ИНН должника	3084879743	
ОГРН должника	5040000000000000000	
С/ЧФД МОСКОВСКОГО ЦЕНТРА ЭКСПЕРТИЗЫ	ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
СПБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ, Д. 63 К. 1 29	С/ЧФД МОСКОВСКОГО ЦЕНТРА ЭКСПЕРТИЗЫ	
ЛОБАНОВА О.С.	15.145	
	инициалы, фамилия	

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 5	
29.05.2023г.	
Кадастровый номер:	78:07:0003189:1093
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

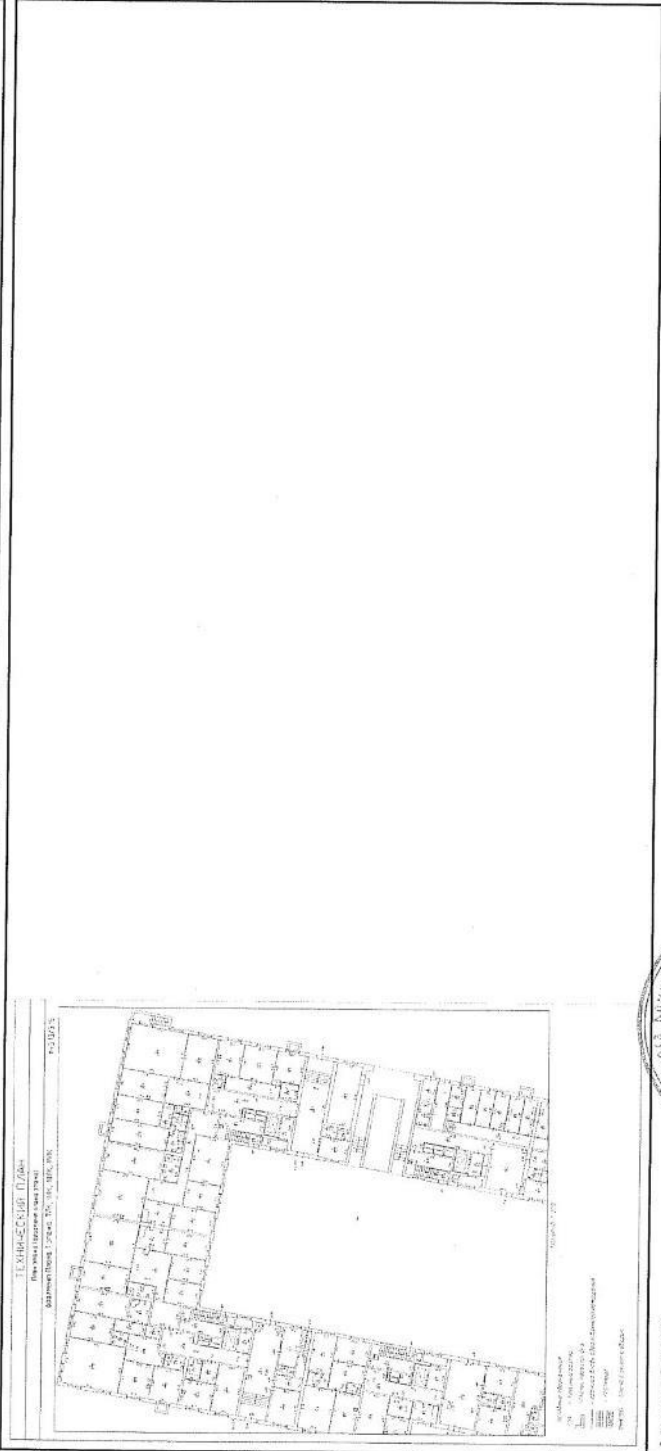


полное наименование должности	ЛОБАНОВА О.А.
инициалы, фамилия	ЛОБАНОВА О.А.

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

Помещение	
Лист № 1 раздела 5	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	

29.05.2023г.
 Кадастровый номер: 78:07:0003189:1093
 Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1:200


полное наименование объекта недвижимости

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 инициалы, фамилия

ПО ДОКУМЕНТУ СЕРИИ И/ИЛИ
 С4 МФЦ М/УР В.П.И.С.С.С.С.С.С.С.С.С.С.
 Д. 63 К 13.45
 ЛОБАНОВА

РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

В настоящем документе проведено
2 (два) листа



05.09.2023

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.			
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1094			
Номер кадастрового квартала: 78:07:0003189			
Дата присвоения кадастрового номера: 13.01.2023			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург; внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1, квартира 281			
Площадь, м2: 72.5			
Назначение: Жилое			
Наименование: данные отсутствуют			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1			
Вид жилого помещения: Квартира			
Кадастровая стоимость, руб: 1925824.75			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 78:07:0003189:891			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Меньков Андрей Анагольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"			
ВЕДУЩИЙ СЛУЖБЫ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
С.А. МЕНЬКОВ		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
С.ОБ. УЛ. ВАРШАВСКАЯ, Д. 63 К. 1		ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
ЛОБАНОВА О.С.		Санкт-Петербург, 17.05.2022 г. 10.08.2023	

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
29.05.2023г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1094	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:1094-78/011/2023-1 29.05.2023 13:54:36
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1	Вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	29.05.2023 13:54:36
		номер государственной регистрации:	78:07:0003189:1094-78/011/2023-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
С.А. МОСКОВЦЕВА	
СПб Ул. ВАРЬЯНОВА	
Д. 63 Ж. 10	
ЛОБАНОВА	

Специализированный центр Электронного Подписания
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Республика Ингушетия, г. Педомосковский, с. 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 3

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.			
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1094			
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022		данные отсутствуют	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
полное наименование должности
С.А. МФЦ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
СНБ, УЛ. ВАРШАВСКАЯ
Д. 63 К. 1
ЛОБАНОВА О.С.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА
СНБ, УЛ. ВАРШАВСКАЯ
Д. 63 К. 1
ЛОБАНОВА О.С.
Должность: с 17.08.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 5	
29.05.2023г.	Кадастровый номер: 78:07:0003189:1094
Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют
6 Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11 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



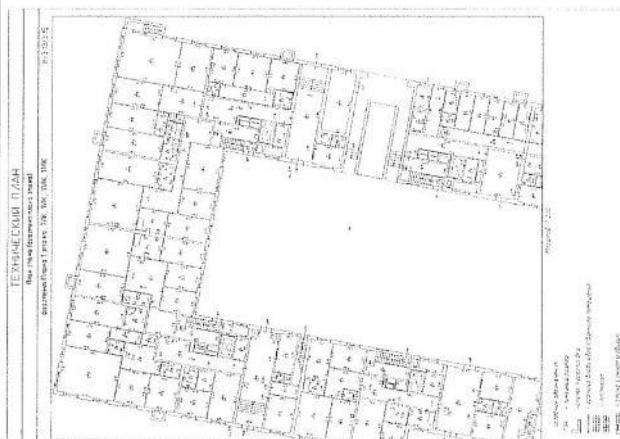
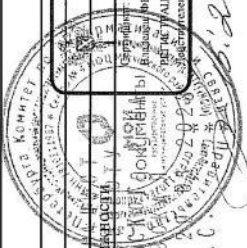
полное наименование должности
С 4 МФЦ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
СПБ УЛ. ВАРЬЯНОВСКОГО Д. 63 К. 1
ЛОБАНОВА О
15.09.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
30819794ВСАМЕИ87427СГАИ874Ж
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
СТРУКТУРАЛИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Средствами: с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 5

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
29.05.2023г.		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1094		
Номер этажа (этажей): 1		
		
Масштаб 1:200		
		
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ КОМПЕТЕНТНЫМ ЦЕНТРОМ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ТЕХНИЧЕСКОЙ РЕГУЛЯЦИИ И КОНТРОЛЯ КАЧЕСТВА С 4 МФЦ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ С П Б У Л . В А Р Ш А В С К О Е Д . 6 3 К . 1 Л О Б А Н О В А О . С .		
		инициалы, фамилия

В настоящем документе прощито
5/11/2026 лист



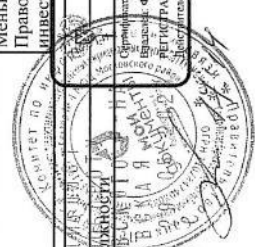
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
29.05.2023г.	
Кадастровый номер:	78:07:0003189:1106
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1, квартира 292
Площадь, м2:	76,8
Назначение:	Жилос
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.	21774024,22
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003189:891
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
С 4 ЖИЛ. ДУМКА (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ КАДАСТР)	
С ПБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ МОУНТ	
Д. 63 К. 1	
ЛОБАНОВА О	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

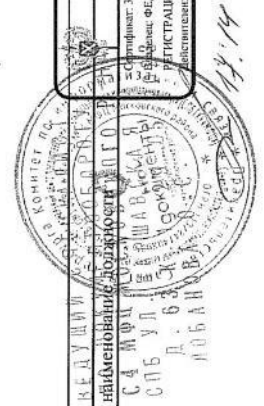


Раздел 2 Лист 2

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
29.05.2023г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	78:07-0003189:1106

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:1106-78/011/2023-1 29.05.2023 13:55:01
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	Вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		29.05.2023 13:55:01
	номер государственной регистрации:		78:07-0003189:1106-78/011/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017



полное наименование должности: _____
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 ФИЛИАЛ: ИМВТРУВЭСМЕТЕРОЛОГИСТАНДРТ
 Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Инициалы, фамилия _____
 Дата: 17.09.2023 10:08:2023

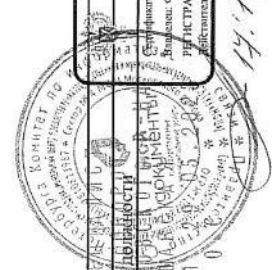
Лист 3

Помещение	
Лист № 2 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
29.05.2023г.	
Кадастровый номер:	78:07:0003189:1106
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование: СП "ТКБ ИНВЕСТМЕНТ ПАРТНЕРС"
 СЧ МФЦ МОСКВЫ
 СПб, УЛ. ВАРШАВСКАЯ, Д. 63 К. 1
 ЛОБАНОВА О. В.
 ДОЛЖНОСТЬ: АДВОКАТ
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 ЗОНИД/7918/СЧ.МФЦ.МОСКВА/ТСП/23/08/04/01
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Место подписи: с 17.08.2022 по 10.08.2023
 17.11.23

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 5	
29.05.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1106	
6	Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной: сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: данные отсутствуют
7	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
9	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
11	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




ВЕЛУЧЕВА СПАСИБО
полное наименование организации
СПБ УИ, ВАРШАНСКОЕ РАЙОННОЕ ОТДЕЛЕНИЕ
Д. 63 К. 1
ЛОБАНОВА О

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сторожнев: 394В791КСАМЕ19АЛТСГАДБГАХ
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

В настоящем документе пропущено
3 (три) листа

Специалист
ТКБ МОСКОВСКОГО Р-НА
Д.У. ЗПИФН "НЕВА ХАУС"
19.05.2023



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.			
Кадастровый номер:	78:07:0003189:1125		
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1, квартира 30		
Площадь, м2:	142.3		
Назначение:	Жилые		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 7		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:	37657952.72		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003189:891		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"		

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
С.А. МОСКВАЛОВА
полное наименование должности
Д. 63 К. 1 2023.08.23
ЛОБАНОВА О.С.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
МОСКВАЛОВА СЕРГЕЯ АЛЕКСАНДРОВИЧА
Выдана федеральной службой государственной
регистрации, кадастра и картографии
Санкт-Петербурга с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Имение	
Лист № 1 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Лист № 2 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
29.05.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1125	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:1125-78/011/2023-1 29.05.2023 13:53:29
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		29.05.2023 13:53:29
	номер государственной регистрации:		78:07:0003189:1125-78/011/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723 данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017

НЕВАШКА СПЕЦИАЛЬНЫЙ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РЕГИСТР
ПО ДОКУМЕНТАЛЬНОМУ ОБОЗНАЧЕНИЮ
ПОИСКЕ НЕИЗВЕСТНЫХ ДОЛЖНИКОВ
СНБ УН. ВАНШУКОВСКОГО РАЙОНА
Д. 63 К. 1
ЛОБАНОВА О.С.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ
ВЫДАН ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБой ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Датой подписания: с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
Кadaстровый номер: 78:07:0003189:1125		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022		
данные отсутствуют		
данные отсутствуют		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ
полное наименование должности, Ф.И.О. Инициалы, фамилия
СНПБ УЛ. ВЧРШЛД. УПРАВЛЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И
Д. 63 К. 1
ЛЮБАНОВА О.С.
Добавлено: 17.05.2022 до 10:08:2023

Лист 4

Помещение		Вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.			
Катастровый номер: 78:07:0003189:1125			
6	Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной; сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	данные отсутствуют	
7	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица;	данные отсутствуют	
10	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	

ВЕДУЩИЙ СУБЪЕКТА КОМПЕТЕНТНО-ОЦЕНОЧНОГО ЦЕНТРА
ПО ДАННЫМ
САМОУПРАВЛЕНИЯ ГОРОДА МОСКВЫ
полное наименование должности
Д. Б. С. М.
ЛОБАНОВА
15:00

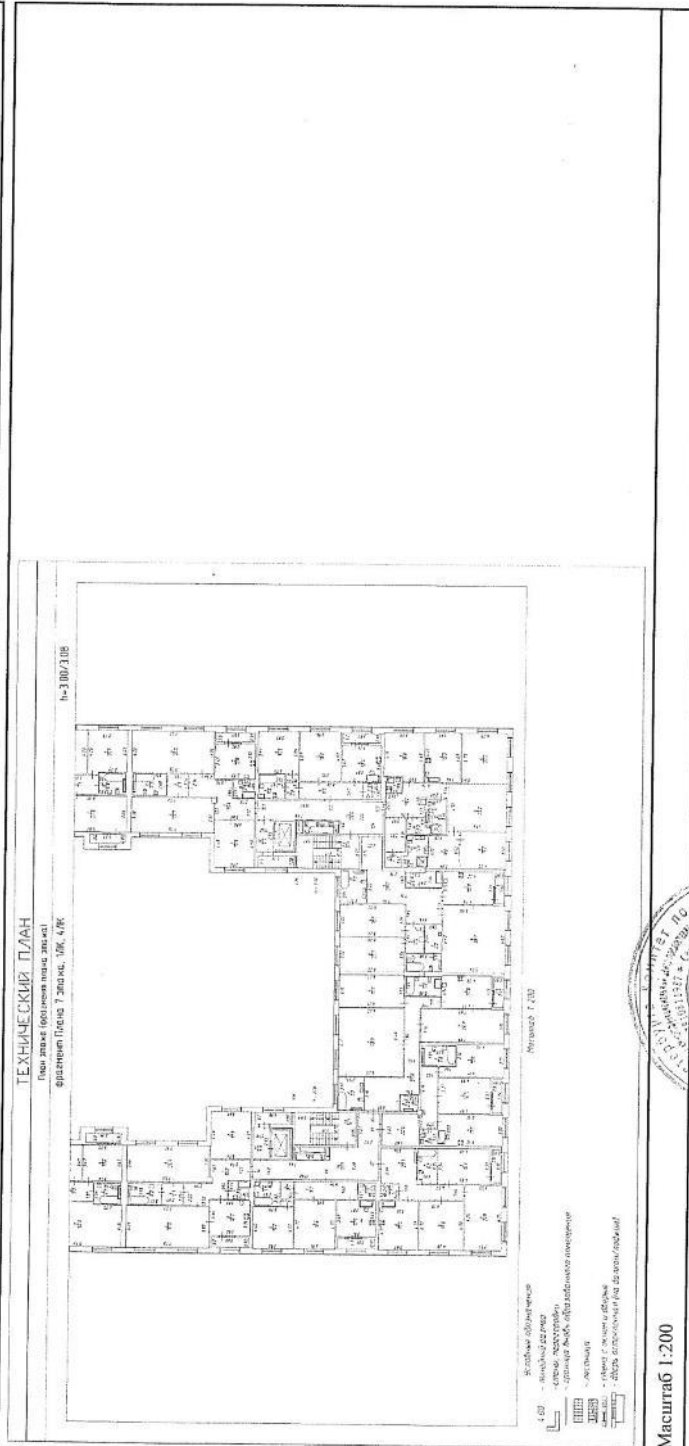
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
309-В/У/ВКС/ЕИ/Р/Л/З/С/Д/Б/А/78
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
СТАТИСТИКИ КАДАСТРА И СЪЕМОЧНОЙ
ТЕХНИКИ
Д. 05.2023 № 10.09.2023

Инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 5

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
29.05.2023г.	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1125	
Номер этажа (этажей): 7	



ВЕДУЩАЯ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ПРОЦЕДУРЕ ОЦЕНОЧНОГО
ОБОЗНАЧЕНИЯ ЦЕЛЕЙ И
СПБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ, Д. 63 К. 1 20
ЛОБАНОВА О.С.

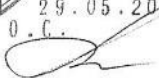
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ЭЛЕКТРОННО-ЦИФРОВОЙ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Датой подписания: 01.09.2023

инициалы, фамилия

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ
КОД ДОКУМЕНТА

В настоящем документе прощито
5/12286/ лист 04


КОМПЕТЕНТНЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМПОРТИРОВАННЫМ
ВЕДУЩИМ СПЕЦИАЛИСТАМ
СПОСОБОВ ПОСРЕДСТВАМИ ИМПОРТУ
С.4 КОМП.МТ.К.В.КОГО Р-НА
СПб-У.Л.Ж.А.К.У.С.КАЯ
Д.06.03.2023 29.05.2023
ЛОБАНОВА О.С.



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

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

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

Помещение		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер:	78:07-0003189:929		
Номер кадастрового квартала:	78:07-0003189		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1, квартира 132		
Площадь, м2:	205.6		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:	50857325.42		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07-0003189:891		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"		
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОМ ОБОЗНАЧЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ СЛУЖЕБНОЕ ПОДПИСАНИЕ МАРНА КИСЕЛОВА		инициалы, фамилия	
Сертификат: 3094879748XСАВЕИ607АЛТСГА68А78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023			

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение	
Лист № 1 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
11.07.2023г.	
Кадастровый номер: 78-07-0003189-929	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78-07-0003189-929-78/011/2023-1 11.07.2023 13:34:20
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	11.07.2023 13:34:20
		номер государственной регистрации:	78-07-0003189-929-78/011/2023-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017

ВЕДУЩИЙ СВЕДЕТЕЛЬ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
С/УФД МОСКОВСКОГО РАЙОНА ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА ГОРОДА МОСКВЫ	Сертификат: 30461974834561607447576A86F478
С/ВБ УЛ. ЗАРШАВСКАЯ Д. 15А	Число: 06.08.2023 10:08:2023
ЯЯНУНОВА АЛЕКСАНДРА АЛЕКСАНДРОВНА	ВЕЕРСТРАШНИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
МАРША ДИДЕНКО 15.08.1983	Сертификат: с 17.05.2022 по 10.08.2023
	инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 5	Всего разделов: 3
11.07.2023г.	78-07:0003189-929
Кадастровый номер:	78-07:0003189-929
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

РЕПУБЛИКА САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
Полное наименование должности: _____
СЧЕТЧИК КОСОВОБОСКОГО РАЙОНА
СНБ УПРАВЛЕНИЯ ЗАДАВАЮЩИМ РАБОТАМИ
ИМУЩЕСТВА
МАРГАРИТА АЛЕКСАНДРОВНА
11.07.2023г. 15:42

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3984879748348E607A375CFAB6A78
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023

инициалы, фамилия

Лист 4

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

ВЕДУЩАЯ СВЕДЕТЕЛЬСКАЯ

ПО ПЛ. ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

С4 МФЦ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
СНБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ, 10
125080, г. МОСКВА

МАРГАРИТА АЛЕКСАНДРОВНА
14.07.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Содержит: 3048797480348197034378487478
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 19.08.2023

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 5
Лист № 1 раздела 5	Всего разделов: 3
11.07.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07-0003189-929	
Номер этажа (этажей): 1	
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН План этажа (разделов кадастра) Формат: План 1 этаж, 5/9к, 5/9к, 12/9к № 376/258	
Масштаб 1:200	
Масштаб 1:200	
полное наименование должности	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 3094879483САМЕ1607437САД8А78	
Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
инициалы, фамилия	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТОБОРОТУ
САМОЕ МОСКОВСКОГО РОДА
СНЕГУЛА ВАРШАВСКАЯ Д.
МАРНИ АНДРЕЕВНА

[Handwritten signature]

В удостоенном документе проделано
лист №



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

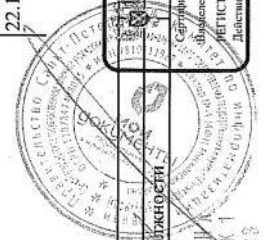
Помещение		Всего листов выписки: 5	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер:	78-07-0003189-934		
Номер кадастрового квартала:	78-07-0003189		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1, квартира 137		
Площадь, м2:	210.3		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:	55713334.26		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78-07-0003189-891		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым пасвым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"		
В документе наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
Инициалы, фамилия	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
	Сертификат: 304619744545610704375640678		
	Юридическое лицо: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
	Действителен с: 17.05.2022 по: 10.08.2023		

Раздел 2 Лист 2

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

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:934-78/011/2023-1 11.07.2023 12:27:20
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		11.07.2023 12:27:20
	номер государственной регистрации:		78:07:0003189:934-78/011/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017



ВЕДУЩЕЕ ПОЛНОМОЩЕННОЕ ЛИЦО	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
----------------------------	--	-------------------

ПО ДОКУМЕНТОБОРОДУ
С 4 МФЦ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА
С/Б УЛ. ЗАРШАВКА Д. 5 К. 1
ЛЯУНОВА
МАРЕНА АНДРЕЕВНА 1973

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 5	
11.07.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:934	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022
данные отсутствуют	данные отсутствуют
данные отсутствуют	данные отсутствуют
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Стор. Фирма: 304487948348181870437564868478 Владель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

ВЕД. ПОДПИСИ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
 ПО ДОКУМЕНТООБОРОТ
 С Ч. МФЦ МОСКОВСКОЙ
 С ПБ УЛ. ВАРШАВСКОГО
 ЛЯНУНОВА Н.О. 07.2023
 МАРЯН АНДРЕЕВНА 15.03

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

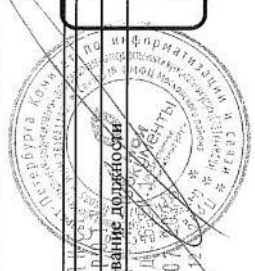
Раздел 1 Лист 1	
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.	
Кадастровый номер:	78-07-0003189-946
Номер кадастрового квартала:	78-07-0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург; внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1, квартира 148
Площадь, м2:	211.5
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	56031242.02
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78-07-0003189-891
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3994879483A8E1F07A37CFA08FA78
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности
СЛЕДУЮЩИЕ СВЕДЕНИЯ НЕ ЯВЛЯЮТСЯ ПУБЛИЧНЫМИ
ЯНУЧУВА 11.07.2023
МАРИЯ АЛЕКСЕЕВНА

инициалы, фамилия



Раздел 2 Лист 2

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.	
Кадастровый номер:	78:07:0003189:946

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:946-78/011/2023-1 11.07.2023 11:20:52
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1		Доверительное управление
	вид:		11.07.2023 11:20:52
	дата государственной регистрации:		78:07:0003189:946-78/011/2023-2
	номер государственной регистрации:		Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017

полное наименование должности
С 4 МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
С 5 УЛ. ЗАРШАВСКАЯ Д
ЛЯНУНОВА И.О.
МАРИЯ АНДРЕЕВНА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3040879453A6E1670A37C8FAD6F478
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

Лист 3

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

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТНЫМ ИНСТРУМЕНТАМ
САФУ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
СБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ
ВЯЧУНОВА И.О.
МАРИЯ АНДРЕЕВНА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 300487974534561603425CFAD6FA78
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с: 17.05.2022 по: 10.08.2023

Лист 4

Помещение		Вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер: 78:07:0003189:946			
Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной; сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
Нольсе **наименование должности**
 СЕБЬ УЛ. ЗАРШАВВАСАНЭ АНДРЕЕВНА
 ЛЯНУНОВА
 МАРИЯ АНДРЕЕВНА
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СЕРТИФИКАТ: 3048E79465A8E167A34E5C8A06FA78
 Функция: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2023
 инициалы, фамилия

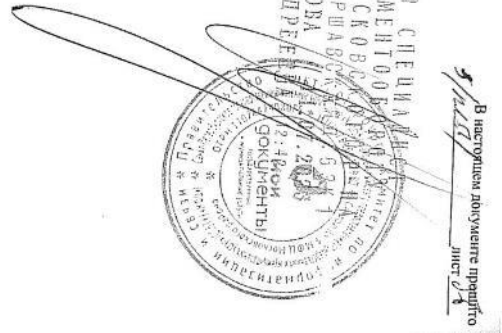
Раздел 5 Лист 5

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	Вид объекта недвижимости
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:946	
Номер этажа (этажей): 2	
<p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН План этажа (полученный из ИЖК) Фрагмент Плана 2-этажа, БКР, БКЖ №300</p> <p style="text-align: right;">Масштаб 1:200</p>	
<p>Символы обозначения: 7 М - лифтовый узел - лестничная клетка - лестница - лифт - лифт с кабиной - лифт с кабиной и шахтой - лифт с кабиной и шахтой (лифт)</p>	
Масштаб 1:200	
<p>РЕПУБЛИКА САНКТ-ПЕТЕРБУРГ П О Л Н О М О Ч И Е Н А И М Е Н О В А Н И Е Д И Р Е К Т О Р А С 4 М Ф Ц М О С К О В С К О Г О У П Р А В Л Е Н И Я С П Б У Л. ЗАВАКАВА 20/2 ЛЯНУНОВА МАРНА АНДРЕЕВНА</p>	
<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094E7945C46E160A47C56A0F6A78 Федерация: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
Инициалы, фамилия	

ВЕНУША СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТОБРАТОВАЩИ
САМОЛМОСКОВОК
СПЕ УЛ. ЗАРШАВ
ДЕНУНОДА
МАРИЯ АНДРЕЕВНА
2023.09.18
5371
ГОКРМЕНТЫ

В настоящем документе проведено
лист 2/8



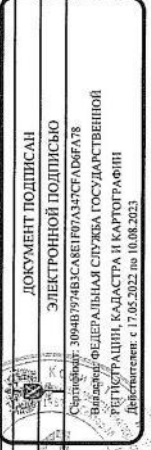
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.		
Кадастровый номер:	78:07-0003189:949	
Номер кадастрового квартала:	78:07-0003189	
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципального округа Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1, квартира 150	
Площадь, м2:	211.5	
Назначение:	Жилое	
Наименование:	данные отсутствуют	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3	
Вид жилого помещения:	Квартира	
Кадастровая стоимость, руб:	56031242.02	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07-0003189:891	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"	
РЕДУШКА СРЕДСТВ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ПО полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
С/А ФЦ МУСКОВО	Сертификат: 30948797463CA8E1807A375FA06A78	
С/Б УЛ. ЗАРШАВСКАЯ Д. 1107.201	Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
МАРИЯ АНДРЕЕВНА 12:42	Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2023	

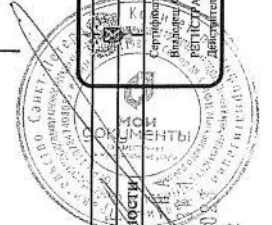


Раздел 2 Лист 2

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

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:949-78/011/2023-1 11.07.2023 10:45:50
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		11.07.2023 10:45:50
	номер государственной регистрации:		78:07:0003189:949-78/011/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
3094879748САВЕИ107А37СГА06А78
Федеральная служба государственной
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности
С А Ф Ц М О С К О В С К О Е О Б Л А С Т Ъ
С И Б У Л. ЗАРЯДОВСКИЙ
11.07.2023 12:12
МАРИЯ АЛЕКСАНДРОВНА

инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:949	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

<p>С 4 МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА С/Б УЛ. ЗАРШАВСКАЯ Д. 20/1 ЛЯНУНОВА МАРИЯ АНДРЕЕВНА 12.42</p> <p>полное наименование должности</p>	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809487974634561607434756486478 Выдана Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Республика Индия, Кадастра и картографии Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	<p>инициалы, фамилия</p>
--	--	--------------------------

Лист 4

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

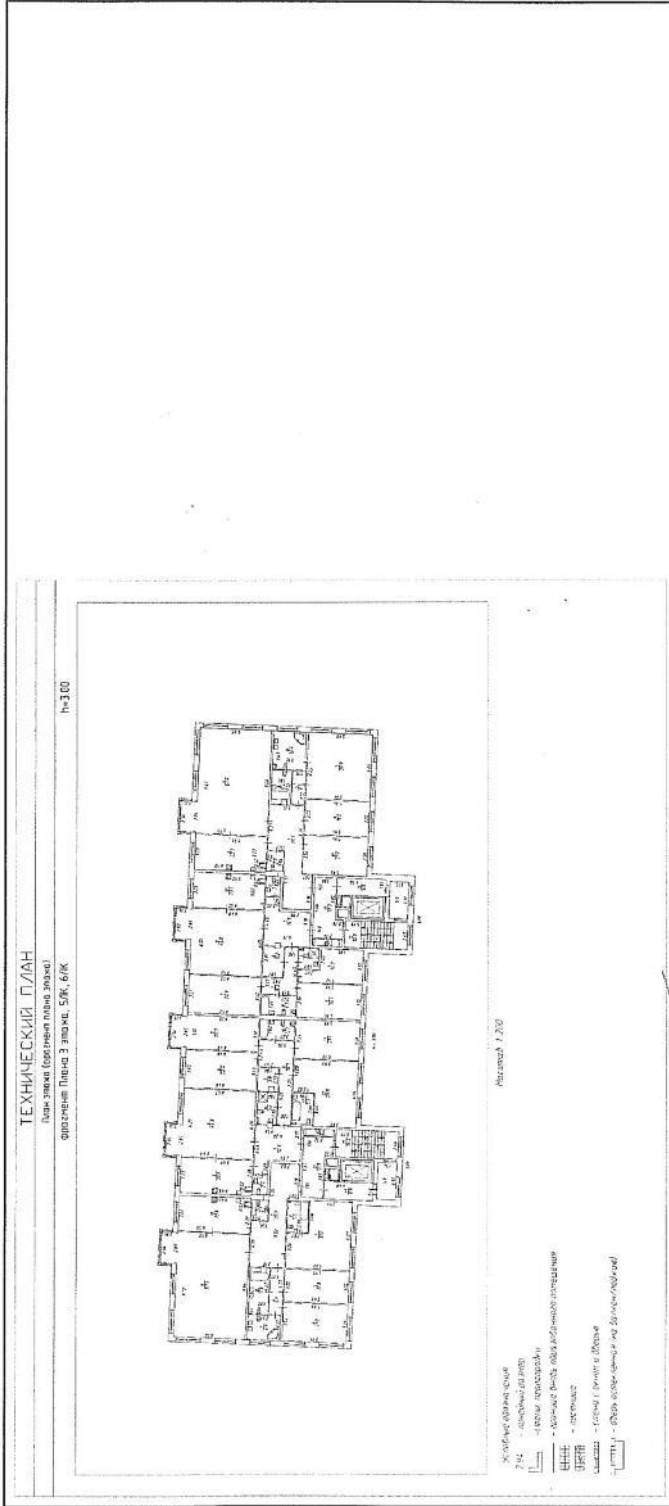
полное наименование должности:
Исполнительный директор
С 4 МФЦ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
С/Б УЛ. ЗАРЯЗОВСКАЯ Д. 60/60/6
ЛЯГУНОВА 11.07.2023
МАРИЯ АНДРЕЕВНА 12.42

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
С/Б УЛ. ЗАРЯЗОВСКАЯ Д. 60/60/6
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 5 Лист 5

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего листов выписки: 5	
11.07.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:949	
Номер этажа (этажей): 3	

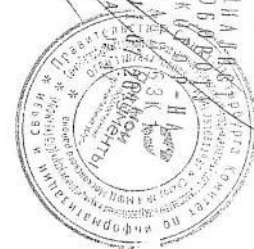
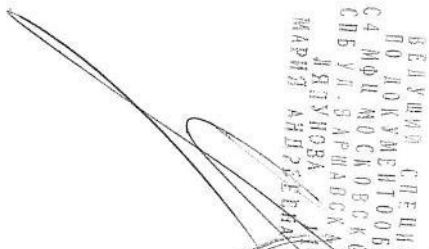


Масштаб 1:200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ПОЛУЧЕНИЮ ДОКУМЕНТОВ
СА ПРОВЕРКА ИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
СНБ УЛ ЗАПЯТОВСКАЯ Д.107/003
ЯНУЧОВА А.И.ОТЧУЖ
МАРИЯ АНАТОЛЕВНА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 304679744545616074375764567478
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Добавить сертификат: с 17.05.2022 по 10.08.2023

ВНЕШНЯЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТНОСТИ
САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ
СВЕТЛАНА ВАРШАВСКАЯ
Д.У. ЗПИФН "НЕВА ХАУС"
МАРИЯ АНДРЕЕВНА



В настоящем документе приложено
5/клс
лист

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

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

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

Помещение		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер:	78-07-0003189-952		
Номер кадастрового квартала:	78-07-0003189		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург; внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1, квартира 153		
Площадь, м ² :	155.6		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 5		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	41177372.57		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78-07-0003189-891		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН			
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
Сертификат: 30948797463A5E1E707A3476AD8F478			
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023			

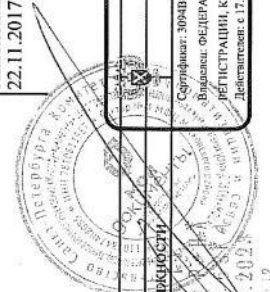
С 4 МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
С/Б УЛ. ЗАРШАВСКАЯ Д. 11-07-0003189-952
МАРИЯ АНДРЕЕВНА 15-12

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 5	
11.07.2023г.	
Кадастровый номер:	78:07:0003189:952

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:952-78/011/2023-1 11.07.2023 13:47:12
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		11.07.2023 13:47:12
	номер государственной регистрации:		78:07:0003189:952-78/011/2023-2
	срок, на который установлены права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017



полное наименование должности:
С.А. МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
С.В. УЛ. ЗАРШАКСКАЯ
ЛЯПУНОВА
МАРИЯ АНДРЕЕВНА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 304087974653461607437424DF4F78
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 5	
11.07.2023г.	
Кадастровый номер:	
78-07-0003189-952	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и в договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

ВСАУШНЦА СПЕЦИАЛЬНАЯ
 полное наименование должности
 СА ФЦ МОСКОВСКОГО
 СВБ УЛ. ВАРШАВКА Д. 5/А
 ЯНУЧОВА 11.07.2023
 МАРИЯ АНДРЕЕВНА 18-42


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 3004819746545616074375CFAD6A78
 Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
 РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Деловые центры с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 3 раздела 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
11.07.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:952	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

С.А. МОСКОВСКАЯ
С.Б. УЛ. ЗАРШАВСКАЯ
МАРИЯ АНДРЕЕВНА



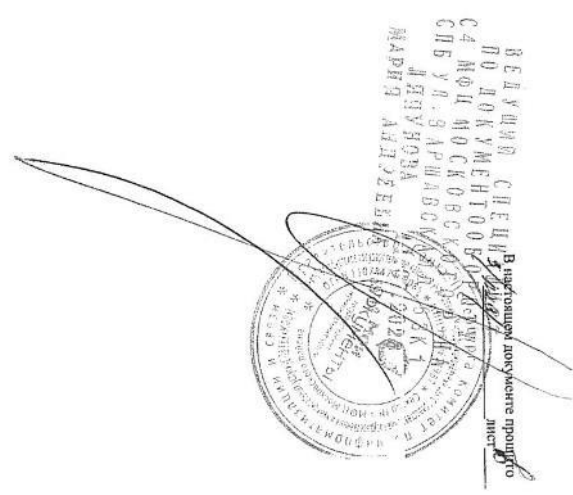
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 30948794B3A5A61E070A347C87A06A78
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 5 Лист 5

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего листов выписки: 5	Всего разделов: 3
11.07.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:952	Номер этажа (этажей): 5
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН	
План-этаж (без учета пола этажа) в разрезе: План 5 этажа, 5/ЛК, 5/К	
Масштаб 1:200	
<p>Условные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> 7/К - лифтовый шахтер □ - стены, перегородки ▭ - двери, окна, атриумного назначения ▭ - лестнич □ - стены с окнами и балконами ▭ - стены перегородки из блоков/панелей 	
<p>ВЕДУЩАЯ СПЕЦИАЛИСТКА ПО П. полное наименование должности</p> <p>С.А. МУСКОУКОВА СЫУЛ ЗАРША СКАДОВА ЛЯУНОВА А.А. 07.2018 МАРЗА А.Д. РЕЧНА 15.11</p>	
<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094879493A8E1F07A37C8F8A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ В сфере оценки документов
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ
САМОИ МОСКОВСКОГО
СПЕЦИАЛИСТА
ИЛЬИНСКОГО
МАРИЯ АЛЕКСЕЕВНА



Государственный технический университет архитектуры и строительства
Москвы

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер: 78:07-0003189-955			
Номер кадастрового квартала: 78:07-0003189			
Дата присвоения кадастрового номера: 13.01.2023			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1, квартира 156			
Площадь, м2: 206			
Назначение: Жилое			
Наименование: данные отсутствуют			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 6			
Вид жилого помещения: Квартира			
Кадастровая стоимость, руб: 54574164.8			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 78:07-0003189-891			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"			
<p>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</p> <p>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 7841974632ASB160437CFAD8A78</p> <p>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2023</p> <p>ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ</p>			

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 5	
11.07.2023г.	
Кадастровый номер:	78-07:0003189:955

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78-07:0003189:955-78/011/2023-1 11.07.2023 11:31:08
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		11.07.2023 11:31:08
	номер государственной регистрации:		78-07:0003189:955-78/011/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017
			Изменения исполнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
Исполняет обязанности должности
С.А. МОСКОВИЦА
С.Б. УИ. ЗАРШАВСКАЯ
Л.А. ЧУНОВА
МАРИЯ АНДРЕЕВНА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
С.А. МОСКОВИЦА
С.Б. УИ. ЗАРШАВСКАЯ
Л.А. ЧУНОВА
МАРИЯ АНДРЕЕВНА
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
УФРС по Республике Коми
УФРС/Ижевск, с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 5	
11.07.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:955	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

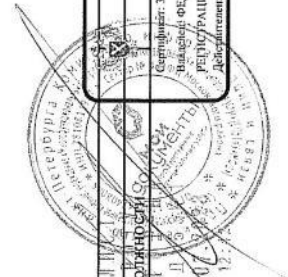
БЕЛУШИЦА СЕДЦАКОВА
 ПРОЦЕДУРА ИМЕНОВАНИЯ ДОКТОРА
 С4 МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
 СБС УЛ. ЗАРШАВСКАЯ Д. 1
 ДЯЧУНОВА
 АРД.У.ЗПИФН "НЕВА ХАУС"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 30448797483A8E1F07A37CFAD8FA78
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 4

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер: 78:07:0003189:955			
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования;	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	Сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;		отсутствуют	отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 308487946345616034378264878
Выдана: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Дата подписания: с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

ВЕДУЩЕГО СПЕЦИАЛИСТА
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ
САМОСКОВ
СИБИРЬ УЛ. ЗАРШАВ
МАРИЯ АНДРЕЕВНА

В удостоверяющемся документе прописано
26.09.23 лист 06



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1	
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.	
Кадастровый номер:	78-07-0003189:1067
Номер кадастрового квартала:	78-07-0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1, квартира 257
Площадь, м2:	159.4
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	42182969.92
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78-07-0003189:891
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"
ВЕДУЩАЯ СПЕЦИАЛИСТ ПО ДОКУМЕНТАЦИИ ПОДЛИСЬИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
С4 МФЦ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ СПб УЛ. ВАРШАВСКАЯ Д. 10 ЯЧЕЙКА 111-07-2023 МАРИЯ АНДРЕЕВНА 13:25	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3046F274B3C4A61E07A47C5FAD8A78 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023
	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 5	
11.07.2023г.	
Кадастровый номер:	78-07:0003189:1067

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78-07:0003189:1067-78/011/2023-1 11.07.2023 12:38:45
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:		11.07.2023 12:38:45
	номер государственной регистрации:		78-07:0003189:1067-78/011/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017

РЕПУБЛИКА СЕВЕРНАЯ ДВОРЬЯНА	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
ПОДПИСЬ ИЛИ ПОДПИСАТЕЛЯ	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
С.А. МОСКОВСКОГО	309497946546160424564878	
С.Б. УЛ. ЗАРШАВСКАЯ, 53	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
Л.Я. ЧУНОВА	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
РЕГИОНАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
11.07.2023		

Лист 3

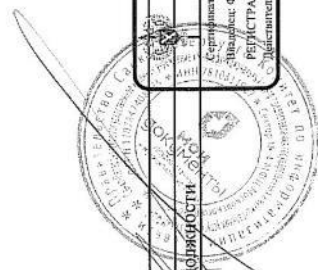
Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер: 78-07-0003189:1067			
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		

РЕПУБЛИКА СЕВЕРНАЯ ДВОРЬЯНА
П.О. П.К. УПРАВЛЕНИЕ НЕИМУЩЕСТВЕННОСТИ
С4 МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
СПБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ Д. 23К1
ВАНУЧОВА 11.07.2023
МАРИЯ АНДРЕЕВНА 13:23

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3040E794B5C5A8E1F07A37CFAD6A78
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с: 17.05.2022 по: 10.08.2023

Лист 4

Помещение	
Лист № 3 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
11.07.2023г.	
Кадастровый номер: 78-07:0003189:1067	
6	Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной: сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: данные отсутствуют
7	Заявленные в судебном порядке права требования: сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
11	Правоприязная и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют



ВЕДУЩИЙ СЛУЖАВЩИЙ
ПО ЛОКУММЕНТАЦИОННОМУ
СЧЕТУ ЧО-ПОЛНОЕ МАГИСТРОВИ ДОЖИВНОСТИ
СЧЕТ УЛ. САРШАВСКАЯ Д. 11
СНБ ДЯЧУНОВА А. П. 11.08.2023
МАРША АНДРЕЕВИЧ 13:35

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИКАТ: 094B7974B3A5E1904347C8A0B6A78
Адрес: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 5 Лист 5

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	Вид объекта недвижимости
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
11.07.2023г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1067	Всего листов выписки: 5
№ 308	Номер этажа (этажей): 2

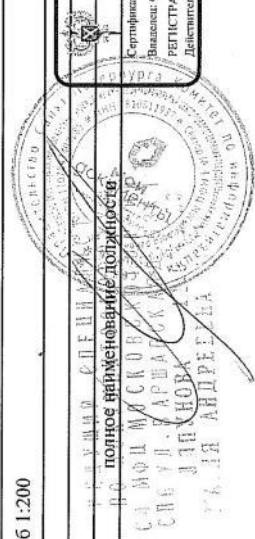
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН
План этажа (общий план этажа)
физический План 2 этаж, КОК, ТИК
№308

Масштаб 1:200

Условные обозначения:
 - 308 - номер этажа
 - стены перегородки
 - двери
 - окна
 - лестничная клетка
 - лифт
 - сан. узлы
 - другие помещения (не обозначены)

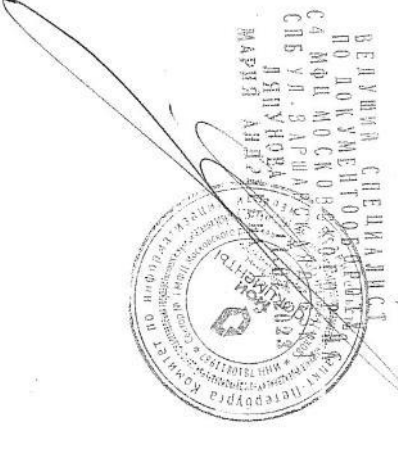
Масштаб 1:200

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
СВЕТОВ АНДРЕЕВНА	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
УЛ. АНДРЕЕВНА	К.ЭП: 7804087974ВАСАВЕ1604АТСГАД6А78
СВЕТОВ АНДРЕЕВНА	Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УЛ. АНДРЕЕВНА	Действительна с 17.05.2022 по 10.08.2023



ВЕДУЩИЙ СЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБРАБОТКЕ
САМОНОВА СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ
СПБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ, Д. 123
ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛ.
МАРИНСКАЯ РАЙОН
МАРИНСКАЯ Д. 123

В настоящем документе проштамповано
9/2023
лист 9



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел I Лист I			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № I раздела I	Всего листов раздела I:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
11.07.2023г.		3	5
Кадастровый номер: 78:07-0003189:1073			
Номер кадастрового квартала: 78:07-0003189			
Дата присвоения кадастрового номера: 13.01.2023			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1, квартира 262			
Площадь, м2: 200.9			
Назначение: Жилое			
Наименование: данные отсутствуют			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 4			
Вид жилого помещения: Квартира			
Кадастровая стоимость, руб.: 53223056.84			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 78:07-0003189:891			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Меншков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"			
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ПОЛНОМОЧЕННОЕ ПОЛНОМОЩИЕ		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
С/Д.М.Ф. МОСКОВСКОГО РАЙОНА		С/Д.М.Ф. МОСКОВСКОГО РАЙОНА	
С/Б.У.Л. ВАРШАВСКАЯ		С/Б.У.Л. ВАРШАВСКАЯ	
Л.А.У.Н.О.З.А.		Л.А.У.Н.О.З.А.	
МАРИЯ АНДРЕЕВНА		МАРИЯ АНДРЕЕВНА	
17.08.2023		17.08.2023	
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Санкт-Петербургское территориальное управление Средствами: 3094974563456160434756345678 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Санкт-Петербургское территориальное управление Действительно с 17.05.2022 по 10.08.2023			

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.		
Кадастровый номер:	78:07:0003189:1073	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:1073-78/011/2023-1 11.07.2023 12:03:13
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	11.07.2023 12:03:13
		номер государственной регистрации:	78:07:0003189:1073-78/011/2023-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017

ВЕДУЩАЯ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТАЛЬНОМУ Исполнение должности

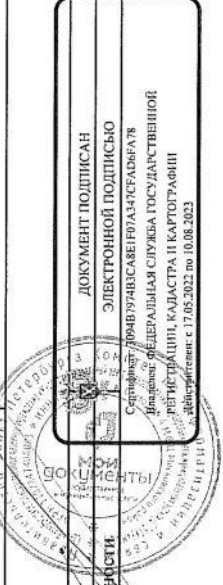
С4 МФЦ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
С/Б УЛ. ВАРШАВСКАЯ Д. 50А/1
11.07.2023
ЛЯНУНОВА И.А.
МАРША АНДРЕЕВНА 19:20

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Оператор: 304679456.АВЕ1070425САДМБ478
Заказчик: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Деятельность с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего разделов: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.	
Кадастровый номер: 78-07-0003189-1073	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

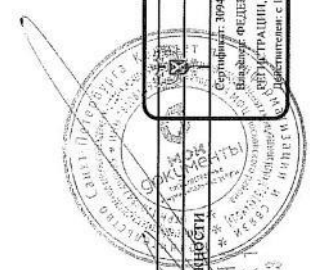


Служба технического регулирования
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
С 4 МФЦ МОСКОВСКОГО ЦОУР-ИИ
С/Б УЛ. ЗАРШАВСКАЯ Д. 53
125080
13.07.2023
14:20
МАРИЯ АЛЕКСЕВНА

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1073			

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной; сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	данные отсутствуют
6	Заявления в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют

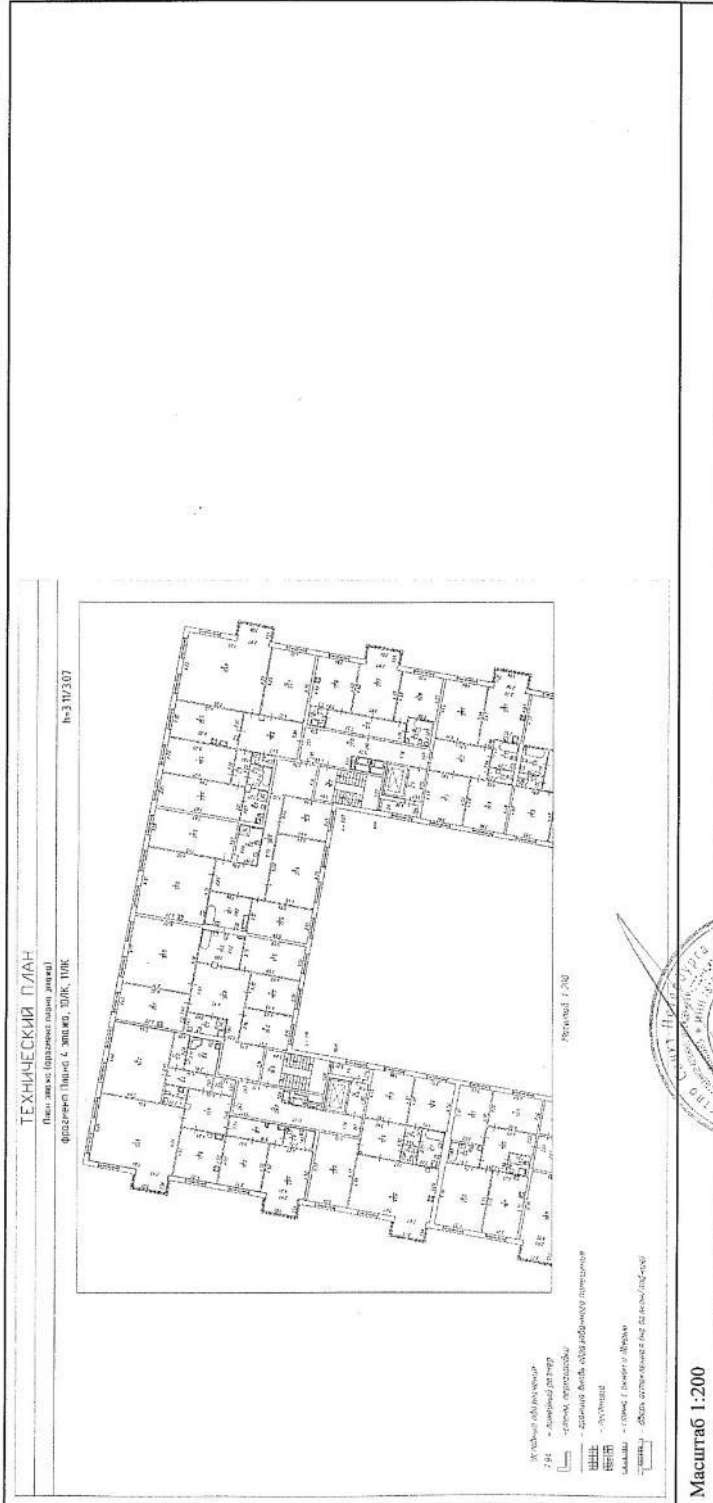


ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ПО ДОКУМЕНТАЦИИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
С/4 МФЦ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ С/Б УЛ. ЗАРШАДСКАЯ, 53К1 ЛЯНУНОВА А.О.Т.2023 МАРИН АНДРЕЕВНА 12:20	Сертификат: 304679485A8E160A4A1C78A086A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2023	

Раздел 5 Лист 5

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

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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
С.А.М. ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	
СПБ УЛ. ЗАРШАВСКАЯ Д. 50/1	
ЛЯГУНОВА 11.07.2023	
МАРИЯ АНДРЕЕВНА 18:20	
Федеральное казначейство Федеральное управление Федеральный центральный архив Федеральный центральный реестр недвижимости Федеральный центральный реестр недвижимости Федеральный центральный реестр недвижимости Федеральный центральный реестр недвижимости Федеральный центральный реестр недвижимости	
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
Инициалы, фамилия	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ
САМОН МОСКОВСКОГО РАЙОНА
СНБ УЛ. ЗАРШАДКА ДЗК
ИПТВОДА
МАРИЯ АНДРЕЕВНА
01.09.2023



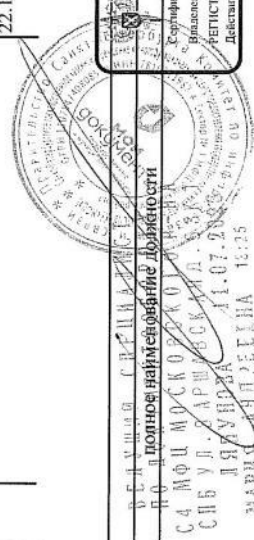
В настоящем документе проделано
лицензия

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
11.07.2023г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	78:07:0003189:1099

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:1099-78/011/2023-1 11.07.2023 12:19:09
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		11.07.2023 12:19:09
	номер государственной регистрации:		78:07:0003189:1099-78/011/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017



полное наименование Должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
инициалы, фамилия	

Лист 3

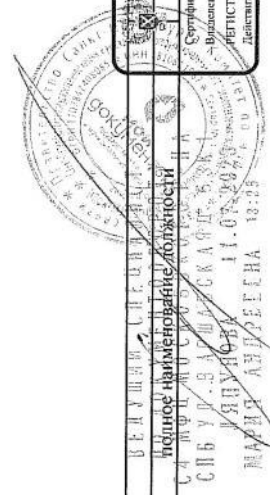
Помещение	
Лист № 2 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Лист № 2 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.	78:07:0003189:1099
Кадастровый номер:	78:07:0003189:1099
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой.	данные отсутствуют

СЛУЖБА СПЕЦИАЛЬНЫХ ПОСОЛКОВ
ПО ДОКУМЕНТАЛЬНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ
СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОБЫЧНЫЕ
СЛУЖБЫ ЗАРШАСКИНСКАЯ ОБЛАСТЬ
ДЛЯ НОВАЯ А.С. 2022
МАРИЯ АНДРЕЕВНА
СЕРТИФИКАТ: 09407945САВЕИ6042ТЭСАДМГАУК
Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии
Добавлено: с 17.05.2022 по 10.08.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
инициалы, фамилия

Лист 4

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



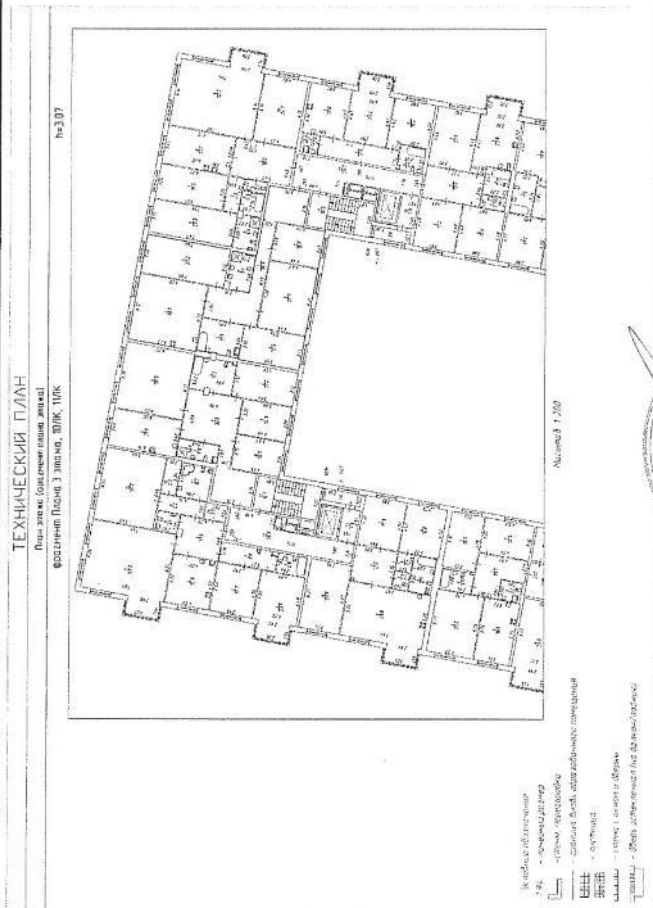
ВЕДУЩИЙ СРЕДСТВ РАБОТЫ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
ПОДПОИСАТЕЛЬ	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Служба: 3904879485/САВЕЛ/БО/СА/СТ/СА/Д/КА/У/Ж
 -> Бизнес: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

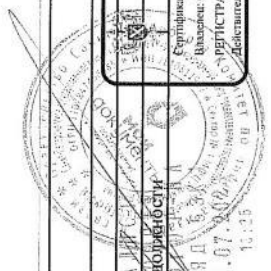
Раздел 5 Лист 5

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
11.07.2023г.		
Кадастровый номер: 78:07-0003189:1099		
Номер этажа (этажей): 3		



Масштаб 1:200

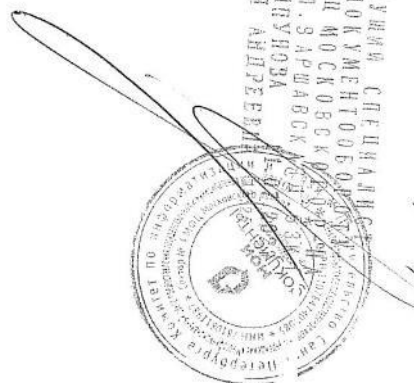


ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
Полное наименование должности
С.А. МОЖОВИЧ
СНБ У.Д. ВАРШАВСКИЙ
11.07.2023
МАРИЯ АЛЕКСАНДРОВНА
10:33

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3046197413САМЕ160347СГА06АУ8
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ
САМОН МОСКОВСКАЯ
СПБ УЛ. ЗАРЕЧЬЯЯ
МАРИЯ АНДРЕЕВНА



В настоящем документе применено
лицо 

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

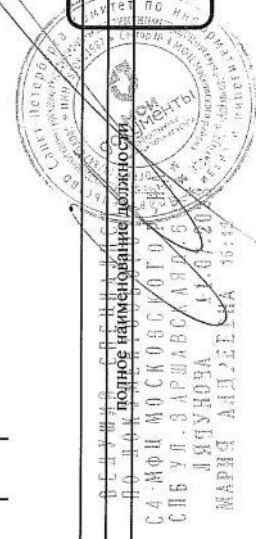
Помещение		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер:	78-07-0003189:1109		
Номер кадастрового квартала:	78-07-0003189		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1, квартира 295		
Площадь, м2:	173		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 5		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	42700036.62		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78-07-0003189:891		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"		
ПОДПИСЬ СОВЕЩАТЕЛЯ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
ПОДПИСЬ ПОЛНОМОЩЕННОГО НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
С4 МФЦ МОСКОВСКОГО РАИОНА	Сертификат: 3941679483САВЕЛ1070437САВЕАУ8		
С/Б УЛ. САРДАНОВСКАЯ Д. 53 К1	Место: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ		
ЯЗУНОВА 11.07.2023	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
МАРИЯ АЛЕКСЕЕВНА 15/02	Дополнительно с: 17.05.2022 по 10.08.2023		

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 1 раздела 2	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1109	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:1109-78/011/2023-1 11.07.2023 13:57:21
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		11.07.2023 13:57:21
	номер государственной регистрации:		78:07:0003189:1109-78/011/2023-2
	срок, на который установлены права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
С.А. МОСКОВСКОГО
С/Б УЛ. ЗАРШАВСКАЯ Д.5
ЛЯТУНОВА
МАРИЯ АЛЕКСЕЕВНА 36.04

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Инициалы, фамилия

Идентификатор: 3948794BC5A6E197A347C4D6E478
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

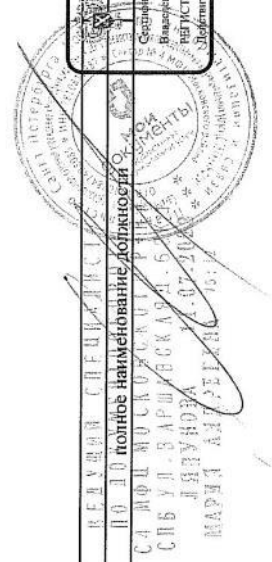
Лист 3

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г. Кадастровый номер: 78-07-0003189:1109			
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		

<p>РОССТАНДАРТ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И СТАНДАРТИЗАЦИИ</p>	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3048797483A8E1670A347CFAD6A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	<p>инициалы, фамилия</p>
--	---	--------------------------

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 3 раздела 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
11.07.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07-0003189:1109	
Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
Сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют



НЕДУВЕРИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ
ПО ДОКУМЕНТАМ СПЕЦИАЛЬНОГО ПОИСКА
САЩОС МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
С/Б УЛ. ВАРШОВСКАЯ Д. 6
ИЗУМОВА
МАРИЯ АЛЕКСАНДРОВНА

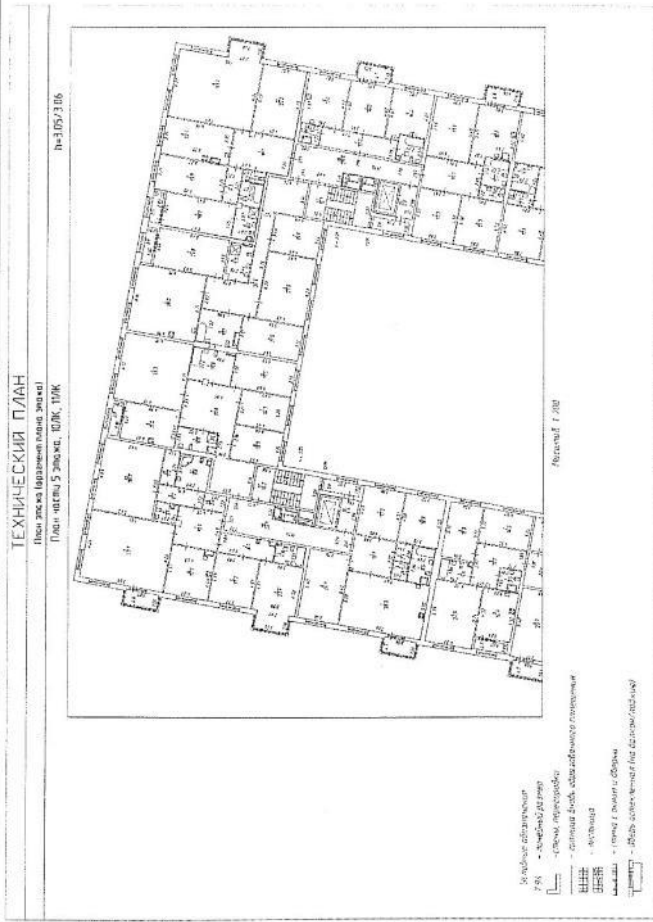
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094879465A6E1970A34CEAD8A78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Удостоверение: с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 5

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

Помещение			
Лист № 1 раздела 5		Вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
11.07.2023г.			
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1109		Номер этажа (этажей): 5	



Масштаб 1:200


ВЕЛЮЖИНА СВЕТЛАНА АЛЕКСАНДРОВНА
полное наименование должности
С.А.ФОН МОСКОВСКОГО
С.Б.УЛ. ВАРШАВСКАЯ Д.1107.2104.83 и 1107.2104.84
МАРЧУ АНДРЕЕВНА 75.42

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 30448797483484E1F07A347CFAD8F478
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
САМОЛМОСКОВО
СНБ УЛ. САРШАВ КВАРТАЛ 1
МАРИЯ АЛЕКСЕЕВНА
МАРИЯ АЛЕКСЕЕВНА

В настоящее время подписано
2 листа



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1		
Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.		
Кадастровый номер:	78:07:0003189:1119	
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189	
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург; внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1, квартира 303	
Площадь, м2:	172.8	
Назначение:	Жилое	
Наименование:	данные отсутствуют	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 7	
Вид жилого помещения:	Квартира	
Кадастровая стоимость, руб.:	42650672.41	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003189:891	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"	
Полное наименование документа	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
Электронный подписью	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 3046979454561074375648678		
Раб.имеет: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
Действителен: с 17.05.2022 по 10.05.2023		
С4 МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА		
СПБ УЛ-ВАРШАВСКАЯ		
ДАТУВЕДА 11.07.2023		
МАРИЯ АЛЕКСЕЕВНА 18-2		
инициалы, фамилия		

Лист 3

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер: 78-07-0003189:1119			
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022	данные отсутствуют		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		

ВЕДУЩЕЕ ИЛИ ИНЫЕ ВАЖИЕ ДОКУМЕНТЫ

ПО ДОКУМЕНТАМ КОРОТКО

С 4 МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА

СБ УЛ - 5 АРШАВСКОГО РАЙОНА

11.07.2023г.

МАРИЯ АНДРЕЕВНА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094E794B5C4A6E1E07A327C6A7A78

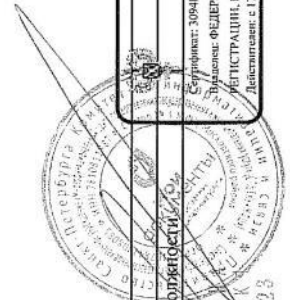
Идентификационный номер субъекта государственной регистрации: КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с: 17.05.2022 по: 10.08.2023

ИНЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 4

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



ВЕДУЩИЙ ПОЛНОМОЩЕННЫЙ ДОЛЖНОСТНЫЙ СОТРУДНИК
ПО ДОКУМЕНТОБОРОТУ
С4 МФЦ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА
СИБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ Д. 107/2023
МАРИЯ АНДРЕЕВНА 12142

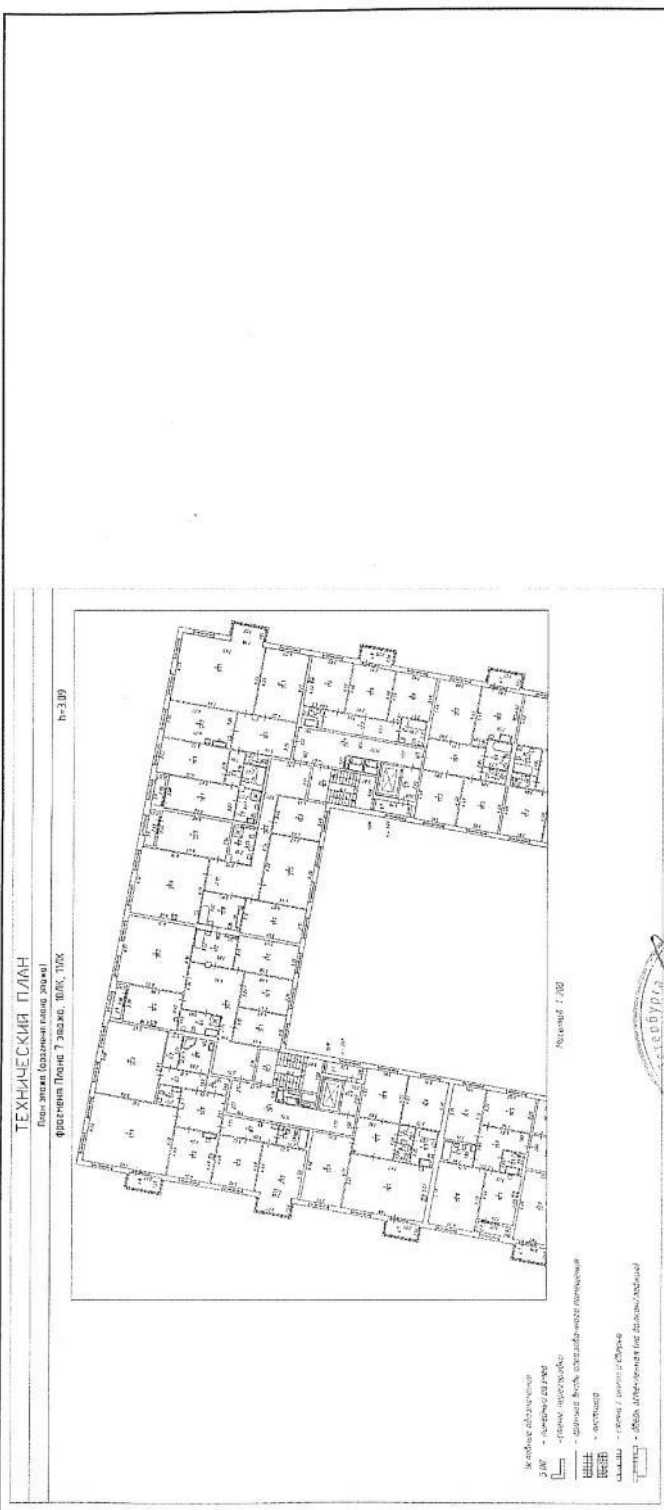
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Инициалы, фамилия

С/сервис: 3094079403/АВЕИ60/А3/ТС/СА/ИБ/578
Управление: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

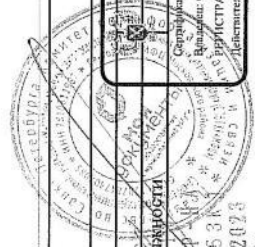
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
Лист № 1 раздела 5	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
11.07.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1119	
Номер этажа (этажей): 7	



Масштаб 1:200


полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
И.О.Ф. МОСКОВСКИЙ	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
С/Б УЛ. ЗАРЯВСКАЯ Д. 53	Сертификат: 3094E794B3CA8E1F0A347CFAD6FA78
ИЯНУНОВА	Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр кадастровых работ»
МАРЕНА АНДРЕЕВНА	Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023
	инициалы, фамилия



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
САМОИ МОСКОВСКОГО
СНБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ
ЛЕНУНОВА 11
МАРИЯ АНДРЕЕВНА

5/11/23

В прилагаемом документе проведено
лицо



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер:	78-07-0003189:1122		
Номер кадастрового квартала:	78-07-0003189		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1, квартира 306		
Площадь, м2:	173.2		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 8		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:	42749400.82		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых разрешен объект недвижимости:	78-07-0003189:891		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым пасвым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"		
<p>ВСДУШЕВ СЕЛЕНА ВАСИЛЬЕВНА ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДЛЖНОСТИ С4 МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА ПЕТРОВСКО-САДОВСКОГО РАЙОНА ГОРОДА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА СПБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ Д. 53 ЛЯНУНОВА АНДРЕЯ АНДРЕЕВИЧА 11.07.2023 МАРНЯ АНДРЕЕВНА 12:12</p>			
<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30487974545461607437СФ46АУ78 Федеральное государственное учреждение ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>			
		инициалы, фамилия	

Раздел 2 Лист 2

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

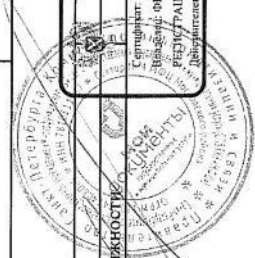
Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.		
Кадастровый номер:	78:07:0003189:1122	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:1122-78/011/2023-1 11.07.2023 11:43:59
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1	Доверительное управление	
	вид:		11.07.2023 11:43:59
	дата государственной регистрации:		78:07:0003189:1122-78/011/2023-2
	номер государственной регистрации:		
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017

ВЕДУЩЕЕ СПЕЦИАЛИСТ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
ПО ДОУМОВУ	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
С.А. Ф. Ц. МОСКОВСКАЯ	Сертификат: 7046797463A6E160A47C5FAD8A678	
С.Б. У. Л. ЗАРШАВСКАЯ	Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
ЛЯНУНОВА	Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2023	
МАРИЯ АНДРЕЕВНА	12:12	

Лист 3

Помещение	
Лист № 2 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1122	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022	данные отсутствуют
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ
С 4 МФЦ МОСКОВСКОГО Р-НА
С ИБ УЛ. ЗАРШАВСКАЯ Д. 63 КС
ЛЯПУНОВА 10.07.2023
МАРИЯ АНДРЕЕВНА

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3040197483A8E1607A327E4D6FA78
Идентификатор: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.07.2023г.			
Кадастровый номер: 78-07-0003189:1122			
6	Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной; сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют	
7	Заявления в судебном порядке права требования; Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ВЕДУЩИЙ СВЕДЕНИЯ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ПО ПОКУПЧЕ	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
С 4 МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА	№ документа: 30408794834861607442156406878
СПБ УЛ. ЗАРЯВСКАЯ Д. 5/К	Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ЛАНУНОВА	Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2023
МАРИЯ АНДРЕЕВНА	
19:42	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 5

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 5
Лист № 1 раздела 5	Всего разделов: 3
11.07.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1122	Номер этажа (этажей): 8

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН
План этажа (общая полезная площадь)
фрагмент плана 8 этажа, ЦОС, ЦОС

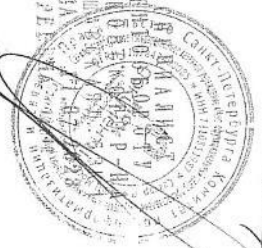
Масштаб 1:200

Условные обозначения:
 ЦОС - общие помещения
 - стены, перегородки
 - двери, оконные проемы
 - лестничные площадки
 - лестницы
 - стены, колонны и балки
 - плиты перекрытия (не за исключением)

Масштаб 1:200

БЕЛУШИН ПОДПИСАНИЕ ПОДПИСАНИЕ С.А.МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА С.Б.УЛ. ВАРШАВСКАЯ Д.13 Д.У. ЗПИФН "НЕВА ХАУС" МАРГА АЗРЕЕВНА	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30040794163САВЕ1007A37CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2023
	инициалы, фамилия

ВЕДУЩАЯ
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ
САМФИЦ МОСКОВСКОЙ
СНБ УЛ. ВАРШАВСКОЙ
БЯЧУНОВА
МАШИН. АДРЕС



В удостоверении достоверности
информации

Раздел 2 Лист 2

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

Положение	
Лист № 1 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Лист № 1 раздела 2	Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.	
Кадастровый номер:	78:07:0003189:899

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:899-78/011/2023-1 29.05.2023 13:52:43
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		29.05.2023 13:52:43
	номер государственной регистрации:		78:07:0003189:899-78/011/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017

полное наименование организации:

ПАО "ДОКУМЕНТ ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ"

С 4 МФЦ МОУВЕДНЕИ

СПБ УЛ. ВАКЦИННОЙ

Д. 63 К. 1

ЛОБАНОВА

15.08

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094879456167425764878

Выдан: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Срок действия: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
29.05.2023г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 78:07:0003189-899	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022	данные отсутствуют
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой.	данные отсутствуют

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

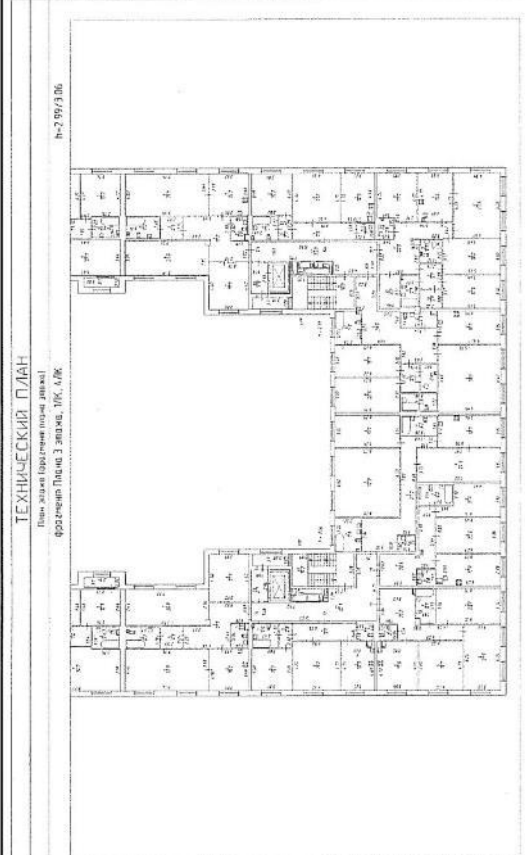
Сертификат: ЭП07В7845САМЕ197424378468747
 в.о.ф.с.: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

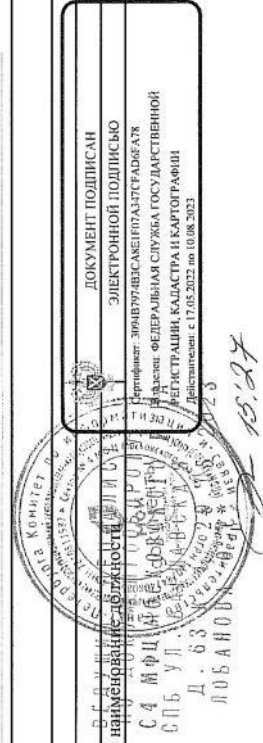
С.А. Мельникова
 Д.У. ЗПИФН "Нева Хаус"
 15.07

инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 5

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

Помещение		Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.			
Кадастровый номер: 78:07:0003189:899			
Номер этажа (этажей): 3			
<p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН План этажа (разделенный по ч. 1 статьи 16.1 Закона № 217-ФЗ от 29.07.2017 г.)</p>  <p>Масштаб 1:200</p> <p>Условные обозначения: - стены - перегородки - двери - окна - лестничные площадки - лифты - санузлы - туалеты - ванные комнаты - кухни - комнаты - коридоры - холлы - вестибюли - лестничные клетки - технические помещения - машино-места - гаражи - балконы - лоджии - террасы - сады - газоны - площадки - дорожки - ограждения - заборы - ограды - стены - перегородки - двери - окна - лестничные площадки - лифты - санузлы - туалеты - ванные комнаты - кухни - комнаты - коридоры - холлы - вестибюли - лестничные клетки - технические помещения - машино-места - гаражи - балконы - лоджии - террасы - сады - газоны - площадки - дорожки - ограждения - заборы - ограды</p>			
Масштаб 1:200			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН			
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
Сертификат: Э04В197483САМЕ102427СГА06АХР			
Идентификатор: Э04В197483САМЕ102427СГА06АХР			
Федеральная служба государственной			
регистрации, кадастра и картографии			
г. Санкт-Петербург			
Д. 63			
ЛОБАНОВ			



В настоящем документе прощито
3 листа листы, подписанные специалистом
по оценке имущества ПРОТУ
С 4 МОИ МОСКОВСКОГО Р-НА
СПБ Д.У. В.А.Р.Ш.А.В.С.К.Я
П.О.Б.А.Н.О.В.И.С.Т.Ь
03 01 09.2023
ОКУ



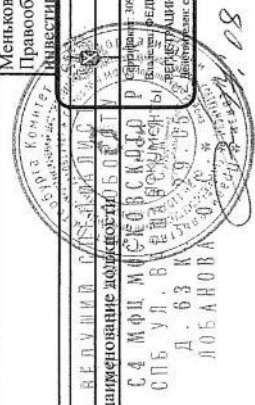
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав

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:

Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 5	
Помещение							
вид объекта недвижимости							
29.05.2023г.		78:07:0003189:926					
Кадастровый номер:		78:07:0003189:926					
Номер кадастрового квартала:		78:07:0003189					
Дата присвоения кадастрового номера:		13.01.2023					
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют					
Адрес:		Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1, квартира 129					
Площадь, м2:		228.7					
Назначение:		Жилое					
Наименование:		данные отсутствуют					
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 9					
Вид жилого помещения:		Квартира					
Кадастровая стоимость, руб:		60587919.85					
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		78:07:0003189:891					
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют					
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют					
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"					
Особые отметки:		данные отсутствуют					
Получатель выписки:		Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"					
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН					
Инициалы, фамилия		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ					



Раздел 2 Лист 2

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
29.05.2023г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 78:07:0003189:926	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:926-78/01/2023-1 29.05.2023 13:53:50
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		29.05.2023 13:53:50
	номер государственной регистрации:		78:07:0003189:926-78/01/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017

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

С А М Ф Ц М О С Ч Е В С К И Й Ц Е Н Т Р
С П Е У Л . В А С Ш И С Т В Е Н Н Ы Й
Д . 6 3 К .
Л О Б А Н О В А

14.08

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 5
Лист № 2 раздела 2	Всего разделов: 3
29.05.2023г.	78:07:0003189:926
Кадастровый номер:	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022	данные отсутствуют
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности

ВЕДУЩИЙ ЭКСПЕРТ

ПО ДОКУМЕНТАЛЬНЫМ СВИДЕТЕЛЬСТВАМ

САМОУЧЕНЫМ

СПБ УЛ. ВАСИЛИЕВСКАЯ, Д. 63 К. 1

РОБАНОВА

19.08

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

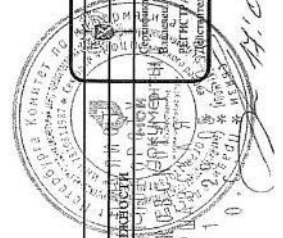
Идентификатор: ЭР04В794В1САВЕ10704376FAD6A78

Издатель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 3 раздела 2	Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:926	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11 Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права); ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют



полное наименование: долевое участие в ООО «ТКБ Инвестмент Партнерс»
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 ФИО ДОКУМЕНТИРУЮЩЕГО ЛИЦА: ЛОБАНОВА О. В.
 САМФЦ МОСКВЫ (СФЕРУ) ЧУ
 СПБ УЛ. ВАРЬЯНОВСКОГО Д. 63 К. 1
 ЛОБАНОВА О. В.
 инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 5

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего листов выписки: 5	
29.05.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:926	
Номер этажа (этажей): 9	
Масштаб 1:200	
<p>полное наименование должности</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>инициалы, фамилия</p>	

полное наименование должности
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
инициалы, фамилия

ПОДПИСАТЕЛЬ: ЛОБАНОВА А.А.
СЧЕТНАЯ ПЕЧАТЬ: КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ
СПБ УЛ. ВЕРХНЯЯ ОЛКА 105
Д. 63
ЛОБАНОВА А.А.

14.08



В настоящем документе прописано
21 место лист

Специалист
С.А. МОСКОВСКОГО Р-НА
УЛ. АКАДЕМИЧЕСКАЯ
Д. 69 К. 1
ОБЛАСТЬ
09.05.2023



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.			
Кадастровый номер:	78:07:0003189:990		
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1, квартира 188		
Площадь, м2:	133.9		
Назначение:	Жилые		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 6		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	40727504.07		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003189:891		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ЗАЧЕРКНУТЫМ ПОДПИСЬЮ
СА.МАН.МОСКОВСКОГО РАЙОНА
С.О.С. Д.У. ЗПИФН "НЕВА ХАУС"
полное наименование государственной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
Д. 63 К 1 2023-05-16
ЛОБАНОВА О.С.
инициалы, фамилия

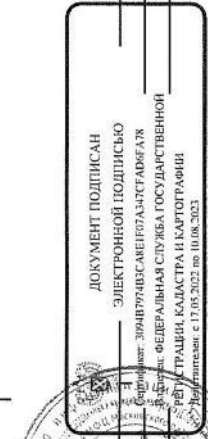
Раздел 2 Лист 2

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

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паявого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07-0003189-990-78/011/2023-1 29.05.2023 13:45:40
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	29.05.2023 13:45:40
		номер государственной регистрации:	78:07-0003189-990-78/011/2023-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017

ВЕДУЩАЯ СПЕЦИАЛИСТ
ДО ДОКУМЕНТАЛЬНЫМ ПОДЛИСКОМ
ПОДРОБНЕЕ НАМНЕВАТЬ ДОКРЕДНОСТИ
СПБ.УИ.ВАШ.1
Д. 63 К. 1
ЛОБАНОВА О. В. В. 180



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Электронный документ создается
с помощью ФЭДОУ (ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ)
Информация: с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
29.05.2023г.	78:07-0003189:990
Кадастровый номер:	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

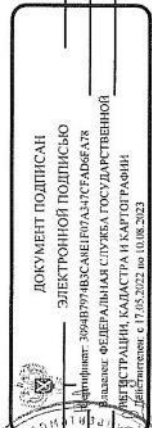
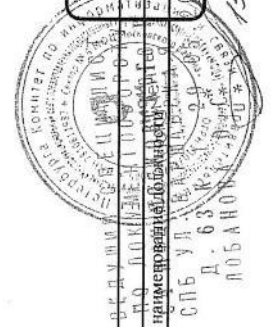
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Информация: Электронная подпись
Выдана: Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии
Д.У. ЗПИФН "Нева Хаус"
Добавлено: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование организации
С.Б.У. Д.У. ЗПИФН "Нева Хаус"
Д.У. ЗПИФН "Нева Хаус"
15.08.2023

инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 5	
29.05.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07-0003189-990	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;	данные отсутствуют
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют
Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют



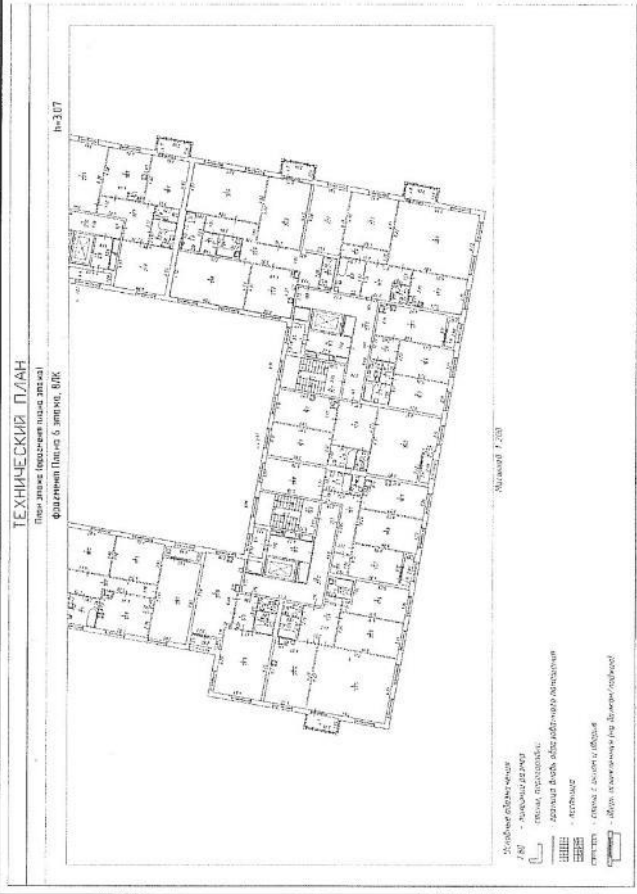
полное наименование объекта недвижимости: _____

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
29.05.2023г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер: 78:07:0003189:990	Всего листов выписки: 5
Номер этажа (этажей): 6	



Документ подписан
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Информация о документе, подтверждающей достоверность документа, доступна по ссылке: <https://www.fts.gov.ru/portal/fts/infocenter>
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТАМОЖЕННО-НАЛОГОВОГО СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Исчисление с 17.05.2022 по 10.08.2023

ВЕДУЩИЙ
полное наименование должности лица, подписавшего документ
СПБ УН ВК
ДОБАНОВА
15.30

инициалы, фамилия

В настоящем документе прошито
3/12/2023 лист *16*
С Е Д У Л И Ц А Комитет по
П О В С Т У П Л Е Н И Я М
С 4 К Ф Н М О С К О В С К О Е
С П Б У Л В А Р Ш А В С К О Е Р - Н А
Д О К У М Е Н Т Ы
Л О Б А Н О Ф 2023

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение	
Лист № 1 раздела 2	Вид объекта недвижимости
17.05.2023г.	Всего листов раздела 2: 3
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 5
78:07:0003189:1022	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	1.1.1	данные отсутствуют
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:1022-78/011/2023-1 17.05.2023 11:51:49
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 5.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации:	4.1	данные отсутствуют
			Доверительное управление 17.05.2023 11:51:49
			78:07:0003189:1022-78/011/2023-2
			Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
			ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723 данные отсутствуют
			Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017

БЕДУШИЙ СПЕЦИАЛИСТ ПО ДОКУМЕНТАЦИИ
С.А. ЛОБАНОВА
полное наименование объекта недвижимости:
Д. 63 К. 1/1 этаж
ЛОБАНОВА

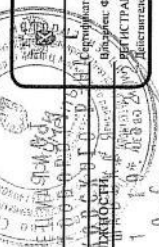
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификационный номер:
304678745САМЕ107425ТРАБЕА78
4.5. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Департамент, с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение	
Лист № 2 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
17.05.2023г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	78:07:0003189:1022
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управителем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 30468797485456160243756A06E478
Идентификатор: 30468797485456160243756A06E478
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Д.У. ЗПИФН "Нева Хаус"
Д. 63 К. 1 П. 04
ЛОБАНОВА О.С.



10.144

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
17.05.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1022	
Номер этажа (этажей): 7	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН
План этажа (включая входы, выходы)
этажей: Писец 7 этаж, Б/К

Масштаб 1:200

См. также планы этажей:
 - лифты
 - лестничные клетки
 - общие коридоры
 - общие входы, выходы, машино-места
 - балконы
 - лестницы
 - общие санузлы
 - общие технические этажи/подвалы

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3064078765.МЕЛ.ПОЛ.СГ.СФ.СФ.78
ИП Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
С.Р.Выдана: 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование документа: ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СПБ УЛ. БАШЕНОВА 19.05.2023
ЛОБАНОВА О.С.

инициалы, фамилия

В настоящем документе прошито
21 лист лист 16



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1	
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.	
Кадастровый номер:	78:07-0003189:1032
Номер кадастрового квартала:	78:07-0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципального округа Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1, квартира 225
Площадь, м2:	51,7
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	14488389,93
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07-0003189:891
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Мельников Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
полное наименование должности	С.П.Е. УЛ. ВАРШАВСКАЯ, Д. 63 К. 1 2. (Федеральное казначейство)
полное наименование должности	ЛОБАНОВА О.С.
полное наименование должности	инициалы, фамилия

СПЕЦИАЛЬНЫЙ АГЕНТ
ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА
ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ
И МЕТРОЛОГИИ
С.П.Е. УЛ. ВАРШАВСКАЯ, Д. 63 К. 1 2.
(Федеральное казначейство)
ЛОБАНОВА О.С.
15.03

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

Раздел 2 Лист 2

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:1032-78/011/2023-1 29.05.2023 13:34:35
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		29.05.2023 13:34:35
	номер государственной регистрации:		78:07:0003189:1032-78/011/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017

полное наименование объекта недвижимости	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
СЧЕТ ДОКУМЕНТОВ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	СЕРИЯ: ЗРВБ78УВСАМЕГР3А2-СТР4БФ4Х	
СПБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ 9	ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНТЕГРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Д. 63 К. 1	Дополнительно с 17.05.2022 по 10.08.2023	
ЛОБАНОВА О.А.	15.133	

Лист 4

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

полномочная подпись: *Лобанова* 15.03

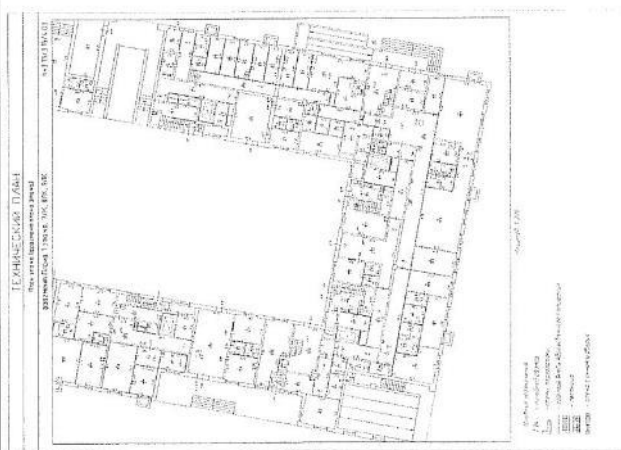
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 304487974456346167042576406478
Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

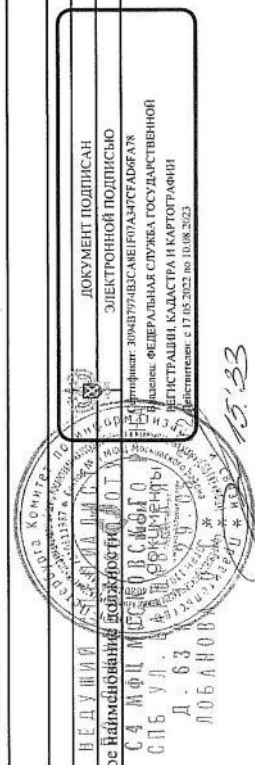
КОМПЕТЕТ ПО И...
САМФИ...
СПБ.УЛ. В...
Д. 63 К...
ЛОБАНОВА

инициалы, фамилия

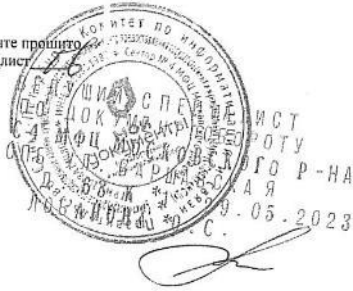
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Раздел 5 Лист 5

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего листов выписки: 5	
Всего разделов: 3	
29.05.2023г.	
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1032	
Номер этажа (этажей): 1	
	
Масштаб 1:200	
ВЕДУЩИЙ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
полное наименование организации	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
С 4 М Ф Ц М П Р О В С С Ф О Т О	Электронный адрес: 5048397483@СВЕИ.ПРАЙМ.СФ.РФ.СХ
СПБ УЛ. ВОСКРЕСЕНСКОГО РАЙОНА	Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
Д. 63	РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ЛОБАНОВ	Дата подписания: с 17.05.2023 по 10.08.2023
	инициалы, фамилия



В настоящем документе пропущено
3 листа лист *46*



Раздел 2 Лист 2

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
29.05.2023г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1182	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:1182-78/011/2023-1 29.05.2023 13:08:45
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:		29.05.2023 13:08:45
	номер государственной регистрации:		78:07:0003189:1182-78/011/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Инициалы, фамилия

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
С 4 МФЦ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
С 06 УЛ. ВАРШАВСКОЙ
Д. 63 К. 1
ЛОБАНОВА О.С.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ
Дата подписания: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
29.05.2023г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1182	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022	данные отсутствуют
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 С 4 МФЦ МОСКВЫ
 СПБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ
 Д. 63 К. 1
 ЛОБАНОВА О.С.
 17.10

Ведущий специалист
по документообороту
С4 МФЦ Московского района
СПб. ул. Варшавская, 109-на
В настоящем документе проинформированы
21.09.2023 г. лист 14
15.2023

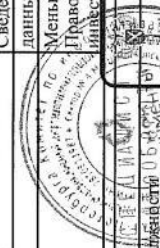


Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав

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

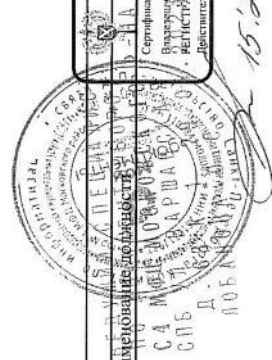
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.	78:07-0003189:1198		
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового квартала:	78:07-0003189		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1, квартира 53		
Площадь, м2:	179,3		
Назначение:	Жилые		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	44255007,6		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07-0003189:891		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилищам помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Меньков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 804870246САМЕЛН042СТА06478 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Санкт-Петербург Д. 63 К. 4 ЛОБАНОВА 15.09.23			

Лист 4

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



полное наименование объекта недвижимости: _____

инициалы, фамилия: _____

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3994879783САМЕРОСАМЕРГОЛЗНТСТРАДИГАХ
Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 5 Лист 5

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
29.05.2023г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1198	Номер этажа (этажей): 3
Масштаб 1:200	

полное наименование должности	инициалы, фамилия
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: ЭП04В794В3САВЕ167А347САДБ6А78	
Полномочия: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
15.05	

Раздел 2 Лист 2

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

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паяв инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:1230-78/011/2023-1 29.05.2023 13:54:12
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	Вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		29.05.2023 13:54:12
	номер государственной регистрации:		78:07:0003189:1230-78/011/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.11.2017 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТАЛЬНОМУ ОБРАБОТКЕ
С. И. МОСКОВЦЕВА

полное наименование должности: _____

Д. 63 К. 1
ДОБАХОВА О. С.

13.03

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
3044774365МЕГЕЛАЗСГБДЖ28
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Добавлено: 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.	
Катастровый номер: 78:07:0003189:1230	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-8, выдан 28.04.2022
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-9, выдан 08.08.2022
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-10, выдан 19.12.2022
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должника:

СЗББ УЛ. ВАРШАВСКАЯ Д. 63 К. 1

ЛОБАНОВА О. В.

15.03

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ЗЕЛЕНЫЙ АЛЕКСАНДР АЛЕКСАНДРОВИЧ

ИНН 78-07-0003189

СЕРИЯ 0048797463 АМЕЮ43767406478

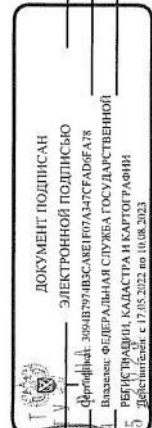
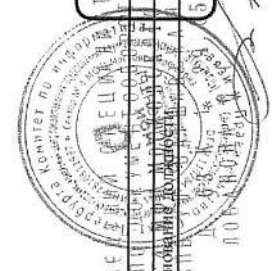
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:07:0003189:1230

КАДАСТРОВЫЙ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И БОРТОВЛАННИ

Создан документ с 17.08.2022 по 10.08.2023

Лист 4

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2023г.			
Кадастровый номер: 78:07:0003189:1230			
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной: сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	отсутствуют



полное наименование должности: _____

инициалы, фамилия _____

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:

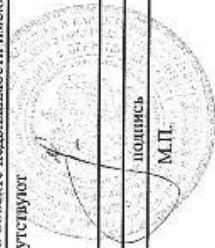
Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 2		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 5	
04.05.2022г.							
Кадастровый номер: 78:07:0003189:606							
Номер кадастрового квартала: 78:07:0003189 Дата присвоения кадастрового номера: 08.12.2021 Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1, квартира 106 Площадь, м2: 136,9 Назначение: Жилое Наименование: квартира 106 Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 7 Вид жилого помещения: Квартира Кадастровая стоимость, руб.: 36174973,48 Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых разрешен 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 земли об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" Особые отметки: данные отсутствуют							

полное наименование должности

подпись

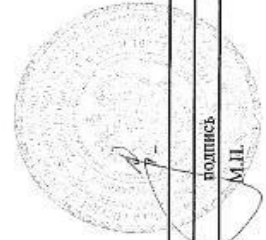
М.П.

инициалы, фамилия



Лист 2

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов: 3
Всего листов выписки: 5		
04.05.2022г.		
Кадастровый номер: 78:07:0003189:006		
Получатель выписки: Лазутина Анастасия Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", 7825489723		



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 3

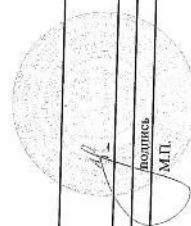
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

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

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 права 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:
	И.С. КУЗЬМЕНКО С.В.
	инициалы, фамилия
	М.П.

Лист 4	
Помещение	
Лист № 2 раздела 2	вид объекта недвижимости
04.05.2022г.	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 78:07:0003189:606	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, 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 таковой договор заключен для управления ипотекой;	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021
6 Заявленные в судебном порядке права требования;	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	Изменения и дополнения в правила доверительного управления №7, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021
8 Сведения о наличии решения об отъятии 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 Правотриггера и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделке в отношении объекта недвижимости;	данные отсутствуют



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

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

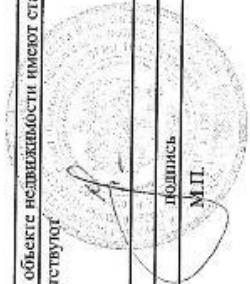
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости

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:	78:07:0003189:632		

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 муниципального 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 социального жилищного использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		



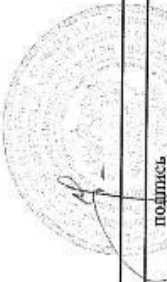
Куликов С.В.
инициалы, фамилия

подпись
М.П.

полное наименование должности

Лист 2

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
04.05.2022г.		Всего листов выписки: 5
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		

	подпись	К.А.Л.И.К.О.В.С.Е.В.
	М.П.	инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Раздел 2 Лист 3

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

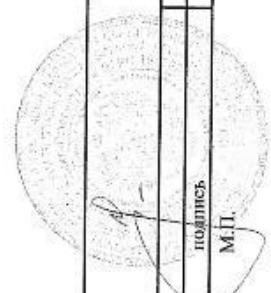
Помещение	
Лист № 1 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
04.05.2022г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 78.07:0003189:632	

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 доля собственности 78.07:0003189:632-78/011/2022-1 04.05.2022 14:53:14
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Отражение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	Вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		04.05.2022 14:53:14
	номер государственной регистрации:		78.07:0003189:632-78/011/2022-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.05.2022 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права 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.
	К.М.П. КОЗЛОВ С.В.
	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение		Лист 4	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2. 2	Всего разделов. 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Катастровый номер: 78:07:0003189:632			
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019		
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021		
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	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	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 _____

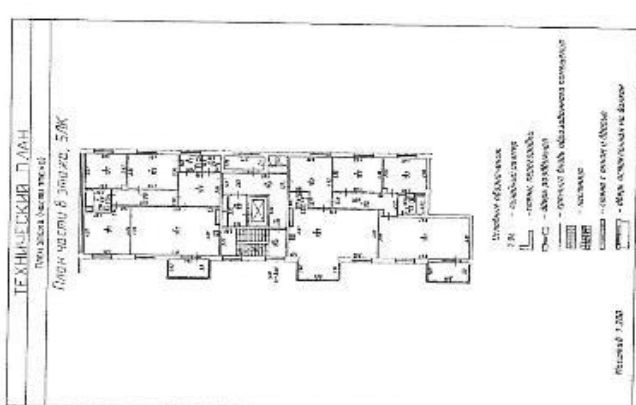
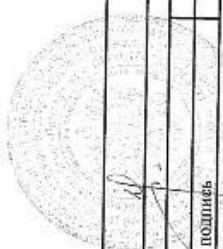
подпись _____

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 (плате этажа)

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

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

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

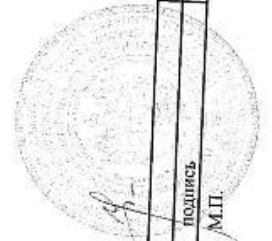
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1	
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
04.05.2023г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 78:07:0003189:633	
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1, квартира 130
Площадь, м ² :	110,2
Назначение:	Жилое
Наименование:	квартира 130
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 9
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	29062537,1
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003189:597
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

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

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



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

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

Раздел 2 Лист 3

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельца инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права.	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:633-78/011/2022-1 04.05.2022 15:52:15
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		04.05.2022 15:52:15
	номер государственной регистрации:		78:07:0003189:633-78/011/2022-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.05.2022 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723, ОГРН: 1027809213596
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018

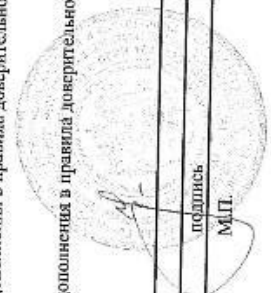
полное наименование должности

Курочкин С.В.

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	
Лист № 1 раздела 5	Вид объекта недвижимости
04.05.2022г.	Всего листов раздела 5: 1
Кадастровый номер: 78:07:0003189/633	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
Номер этажа (этажей): 9	
Масштаб 1:200	
Подпись: _____ М.П. _____	
ПОЛНОЕ ИЛИ ИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
Инициалы, фамилия	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
государственный орган регистрации прав

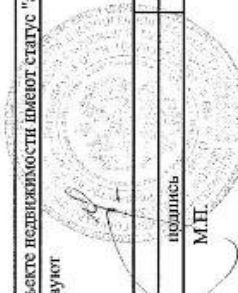
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

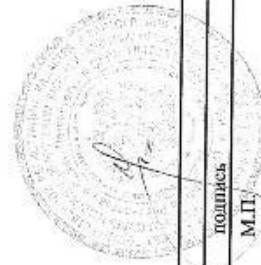
Раздел 1 Лист 1			
Поименное			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Кадастровый номер: 78:07:0003189:644			

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: внутреннее муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1, квартира 140
Площадь, м ² :	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 частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

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

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
04.05.2022г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	78:07:0003189:644
Получатель выписки:	
Ладутина 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	К.У.И.КОБ С.О.О.
	М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

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

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

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

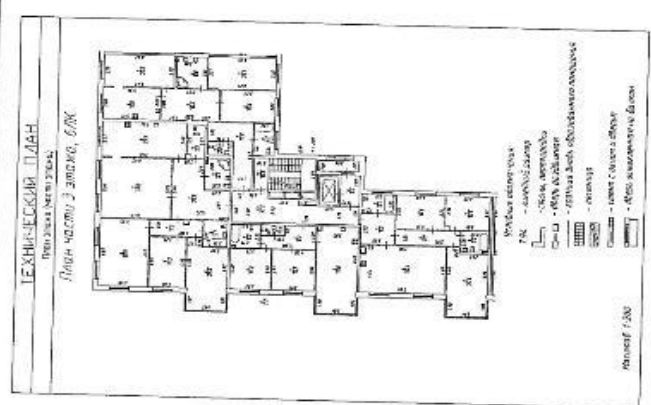
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	
					

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

Помещение		
Лист № 1 раздела 5	Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки 5
04.05.2022г.	Всего листов раздела 5: 1	Всего листов выписки 5
Кадастровый номер: 78:07:0003189:644	Номер этажа (этажей): 3	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН
Привязка к месту

План части 3 этажа, БК



Масштаб 1:200

полное наименование помещения		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	
Поименное вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 5
04.05.2023г.	
Кадастровый номер:	78:07:0003189:680

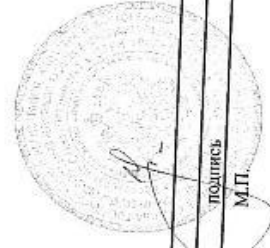
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципального округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1, квартира 173
Площадь, м ² :	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
	М.П.
	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение

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



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ПОЛНОМОЩНОСТИ		ПОЛНОСТЬЮ		ПОЛНОСТЬЮ	
Куликов С.Б.		Куликов С.Б.		Куликов С.Б.	
инициалы, фамилия		инициалы, фамилия		инициалы, фамилия	
М.П.		М.П.		М.П.	

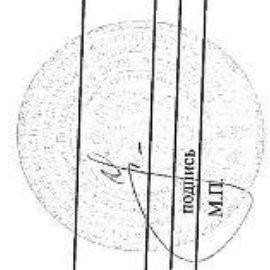
Раздел 2 Лист 3

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

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	
04.05.2022г.		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		78:07:0003189:680	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы паевых инвестиционных фондов "Нева Хаус"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:680-78/011/2022-1 04.05.2022 16:00:57
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		04.05.2022 16:00:57
	номер государственной регистрации:		78:07:0003189:680-78/011/2022-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.05.2022 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом "Нева Хаус", ИНН: 782549723, ОГРН: 1027809213596
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "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.	
		КАТАНОВ В.В. инициалы, фамилия	

Лист 4

Помещение	
Лист № 2 раздела 2	Вид объекта недвижимости
04.05.2023г.	Всего листов раздела 2: 2
Кадастровый номер:	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 5
	78:07:0003189-680
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления №7, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отпущении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10 Правотриазания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют



полное наименование должности	КУДИНОВ Е.Ю.
подпись	инициала, фамилия
М.П.	

Раздел 5 Лист 5

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего листов раздела: 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	
ИНЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
последнее наименование при 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
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 Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1, квартира 175
Площадь, м ² :	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 специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома создающего использование или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	Куликов С.В. инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела I	Всего листов раздела I : 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2022г.			
Катастровый номер: 78:07:0003189:682			
Получатель выписки: Лазутина Анастасия Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ТKB Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", 7823-489723			

	подпись	
	М.П.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

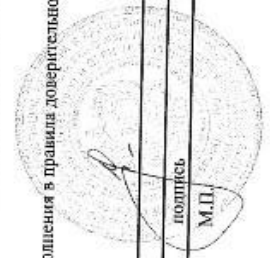
Раздел 2 Лист 3

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


Помещение	
Лист № 1 раздела 2	Вид объекта недвижимости
04.05.2023г.	Всего листов раздела 2: 2
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 5
	78:07:0003189:682

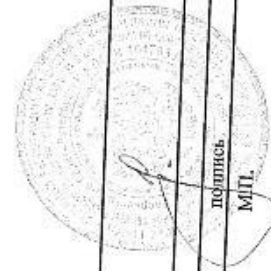
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Зарятого паявого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:682-78/011/2022-1 (04.05.2022 15:03:19)
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1	вил:	
	дата государственной регистрации:		Доверительное управление 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: 782:5489723, ОГРН: 1027809213596
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018

полное наименование должности	подпись
	М.П.
	инициалы, фамилия



Лист 4

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 5	
04.05.2022г.	Всего разделов: 3		
Кадастровый номер: 78:07:0003189-682			
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 34 4-4, выдан 12.12.2019	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 34 4-5, выдан 21.01.2021		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 34 4-5, выдан 21.01.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 34 4-6, выдан 09.08.2021		
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 34 4-6, выдан 09.08.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления №7, зарегистрированные, № 34 4-7, выдан 29.12.2021		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об утратившем залогу и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
6	Завлечены 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
			Супрунов С.В.
			М.П.



Раздел 5 Лист 5

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

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

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

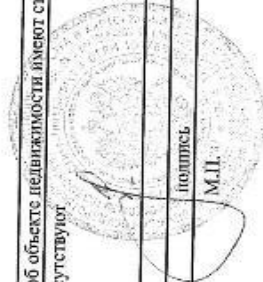
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

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

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ВУРЯКОВ С.А.



Раздел 2 Лист 3

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

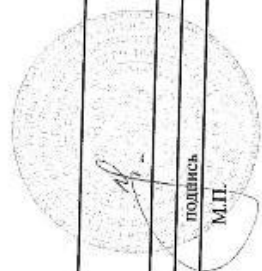
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела: 3
04.05.2022г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	78:07:0003189:688

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных пав. 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	Отражение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		04.05.2022 15:26:42
	номер государственной регистрации:		78:07:0003189:688-78/011/2022-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.05.2022 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", ИНН: 7825489723, ОГРН: 1027809213596
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", № 3414, выдан 02.11.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-1, выдан 22.11.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-2, выдан 07.05.2018
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-3, выдан 15.11.2018

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		С.И.Иванов С.И.Д.
		М.П.

Лист 4

Помещение	
Лист № 2 раздела 2	вид объекта недвижимости
04.05.2022г.	Всего листов раздела 2: 2
Кадастровый номер:	Всего разделов: 3
78:07:000189:688	Всего листов выписки: 5
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-4, выдан 12.12.2019
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-5, выдан 21.01.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные, № 3414-6, выдан 09.08.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления №7, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления №7, зарегистрированные, № 3414-7, выдан 29.12.2021
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6 Занесенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о наличии рецессия об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10 Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

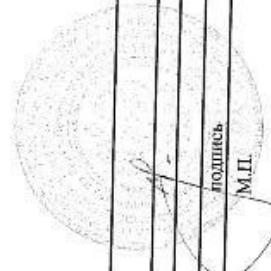


Подпись
М.П.
инициала, фамилия

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

Раздел 5 Лист 5

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



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

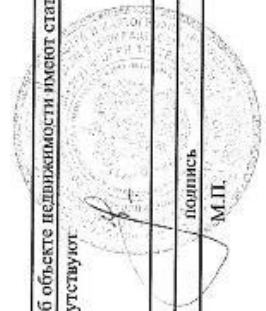
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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

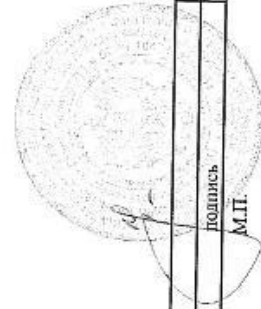
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2021
Рацее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург; внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1, квартира 209
Площадь, м2:	116,2
Назначение:	Жилое
Наименование:	квартира 209
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 8
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	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
		КУДИНОВ С.В.
	М.П.	

Лист 2

Положение			
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:			
Дзуутина Анастасия Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", 7825489723			



ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНЫЕ ДАННЫЕ	ПОДПИСЬ
Кутряков С.В.	инициалы, фамилия
М.П.	

Раздел 2 Лист 3

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

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

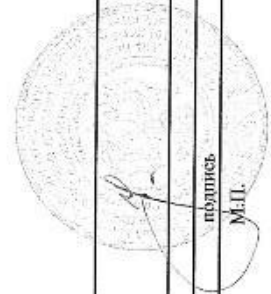
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:07:0003189:721-78/011/2022-1 04.05.2022 15:32:41
4	Сведения об осуществлении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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 4

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
Катастровый номер: 78:07:0003189:721			
	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	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	



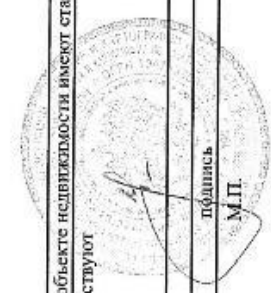
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации права

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

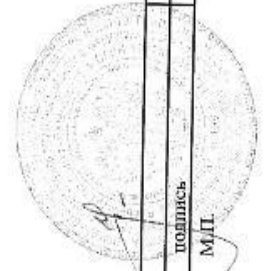
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003189
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1, квартира 32
Площадь, м ² :	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 жилью помещений 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	Иванов С.В.
подпись	Иванов С.В.
М.П.	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.05.2023г.	Кадастровый номер: 78:07:0003189:777		
Получатель выписки: Лагутина Анастасия Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым насым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус", 7825489723			



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

Раздел 2 Лист 3

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

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

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 78:07:0003189:777-78/011/2022-1 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 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.
	КУЛИКОВ С.С.
	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение		Лист 4	
вид объекта недвижимости		всего листов выписки: 5	
Лист № 2 раздела 2		Всего разделов: 3	
04.05.2022г.		78:07:0003189:777	
Кadaстровый 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		
	данные отсутствуют		
6	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
6	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
6	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об истреблении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о палитры 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

Кузнецов С.В.
инициалы, фамилия

подпись
М.П.

полное наименование должности

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		
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 5
04.05.2023г.	78:07:0003189:819	
Кадастровый номер:		


Раздел 1 Лист 1

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

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

Лист 2

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


	
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

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

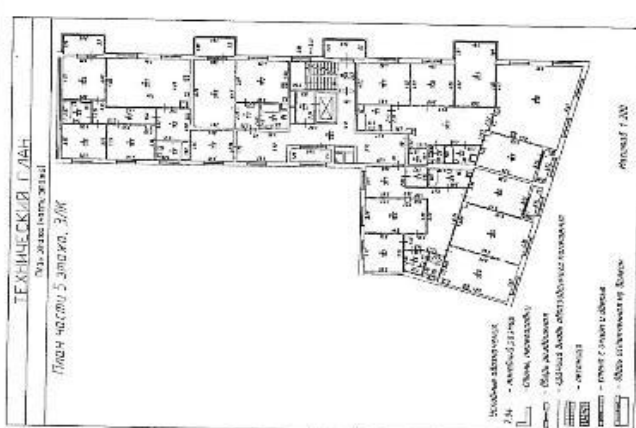
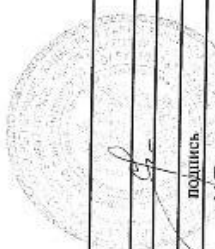
Помещение	
Лист № 1 раздела 2	Вид объекта недвижимости
04.05.2022г.	Всего листов раздела 2: 2
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 5
	78:07:0003189:819

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

полное наименование Должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

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 (плана этажа)

Помещение	
Лист № 1 раздела 5	Вид объекта недвижимости
04.05.2023г.	Всего листов раздела 5: 1
Кадастровый номер: 78:07:0003189-819	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
Номер этажа (этажей): 5	
	
Масштаб 1:200	
	
Подпись _____ М.П. _____	
Полное наименование должности _____ Инициалы, фамилия _____	

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

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

Исх. № ____

От 14 августа 2023 г.

АО "НЭО Центр"

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

- в количестве 27 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1;
- в количестве 10 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1.

Таблица 1. Видовые характеристики жилых помещений (квартир)

№ п/п	Кадастровый номер	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Вид из окна
1	78:07:0003189:1182	3	1	78,4	Вид на соседний корпус
2	78:07:0003189:999	105	3	120,7	Вид на соседний корпус
3	78:07:0003189:1198	53	3	180,7	Вид на реку
4	78:07:0003189:1230	82	4	157,4	Вид на реку
5	78:07:0003189:1125	30	7	143,6	Вид на город
6	78:07:0003189:926	129	9	238,00	Вид на город
7	78:07:0003189:929	132	1	205,6	Вид на реку
8	78:07:0003189:946	148	2	211,5	Вид на реку, вид на соседний корпус
9	78:07:0003189:949	150	3	211,5	Вид на реку, вид на соседний корпус
10	78:07:0003189:934	137	4	210,3	Вид на реку, вид на соседний корпус
11	78:07:0003189:952	153	5	157,6	Вид на реку
12	78:07:0003189:955	156	6	208,0	Вид на реку, вид на соседний корпус
13	78:07:0003189:1094	281	1	72,5	Вид на соседний корпус
14	78:07:0003189:1093	280	1	171,6	Вид на реку, вид на соседний корпус
15	78:07:0003189:1032	225	1	51,7	Вид на соседний корпус
16	78:07:0003189:1067	257	2	159,4	Вид на реку
17	78:07:0003189:1099	286	3	178,6	Вид на реку
18	78:07:0003189:1106	292	4	76,8	Вид на соседний корпус
19	78:07:0003189:1073	262	4	200,9	Вид на реку, вид на соседний корпус
20	78:07:0003189:1109	295	5	174,3	Вид на реку, вид на соседний корпус
21	78:07:0003189:1048	239	6	109,0	Вид на соседний корпус
22	78:07:0003189:990	188	6	156,3	Вид на город
23	78:07:0003189:1119	303	7	174,1	Вид на реку, вид на город
24	78:07:0003189:1053	244	7	92,2	Вид на город
25	78:07:0003189:1022	216	7	93,0	Вид на город
26	78:07:0003189:1122	306	8	174,7	Вид на реку
27	78:07:0003189:1057	248	9	108,9	Вид на соседний корпус
28	78:07:0003189:644	140	3	184,2	Вид на город
29	78:07:0003189:819	70	5	155,6	Вид на соседний корпус
30	78:07:0003189:606	106	7	140,1	Вид на город
31	78:07:0003189:632	129	8	143,5	Вид на город
32	78:07:0003189:777	32	8	111,9	Вид на реку, вид на город
33	78:07:0003189:633	130	9	111,9	Вид на город

№ п/п	Кадастровый номер	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Вид из окна
34	78:07:0003189:680	173	2	121,6	Вид на город
35	78:07:0003189:682	175	2	87,4	Вид на город
36	78:07:0003189:688	180	3	121,1	Вид на реку
37	78:07:0003189:721	209	8	117,6	Вид на город

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

С уважением,
Начальник департамента
взаимодействия с контрагентами



В. А. Ланин

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

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

Аналог №1

<https://spb.cian.ru/sale/flat/291015123/>

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Санкт-Петербурге > Петроградский > Петровский > метро Крестовский остров > Петровский проспект

Обновлено: вчера, 14:23 • 80 просмотров, 7 за сегодня

Хорошая цена

1-комн. квартира, 46,9 м² в ЖК «Familia (Фамилия)»

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 22к2 На карте
Крестовский остров

В избранное Сравнить Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться

16 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 15 520 000

Ипотека от ВТБ со скидкой 3%

Цена за метр 341 151 ₽/м²
Условия сделки свободная продажа

+7 967 537-25-15
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Зеленые крыши
Документы проверены

Общая площадь 46,9 м² Жилая площадь 17,5 м² Площадь кухни 16,8 м²

Этаж 5 из 8 Год постройки 2021

ЖК FAMILIA
Петровский пр-т, д. 22, корп. 2
Общая площадь квартиры 46,9 кв.м.
Этаж: 5 из 8

Продаётся 1-комнатная квартира в ЖК премиум-класса FAMILIA
Квартиры общей площадью 44,9 кв.м. (без учета коэффициента лоджии) включает в себя кухню-гостиную 16,8 кв.м., и комнату 17,5 кв.м. В квартире нет несущих стен, что позволяет сделать перепланировку.
Вид из окон во внутренний двор дома.

FAMILIA камерный проект премиум-класса, где комфортно и безопасно жить, располагается на Петровском острове, в окружении зелени и воды, всего в 700 метрах от Петровского парка.
Дом 2022 года постройки, застройщик ООО "РСТИ-ФАМИЛИЯ"
Близость к Крестовскому острову и историческому сердцу города вместе с низкой интенсивностью автомобильного трафика делают Петровский идеальным местом для тех, кто может себе позволить уединение в центре Петербурга.
Двухуровневый подземный паркинг, спуск на лифте
-700 метров до Петровского парка
- Детский сад на 100 мест
- Дерево-алюминиевые двухкамерные стеклопакеты
- Лобби-бар и роскошная зона ожидания
Стильная лаконичная архитектура
Полная охраняемая территория

16 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 15 520 000

Ипотека от ВТБ со скидкой 3%

Цена за метр 341 151 ₽/м²
Условия сделки свободная продажа

+7 967 537-25-15
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Зеленые крыши
Документы проверены

РИЕЛТОР
Нина Богданова
★ 5.0 · 3

https://spb.cian.ru/sale/flat/291015123/

1-комн. квартира, 46,9 м²

- 100 метров до Петровского парка
- Детский сад на 100 мест
- Дерево-алюминиевые двухкамерные стеклопакеты
- Лобби-бар и роскошная зона ожидания
- Стильная лаконичная архитектура
- Закрытая охраняемая территория

Прямая продажа.
Один собственник.
Юридическое сопровождение сделки.
Одобрения ипотеки на выгодных для вас условиях.

Свернуть

16 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 15 520 000

Ипотека от ВТБ со скидкой 3%

Цена за метр 341 151 ₽/м²
Условия сделки свободная продажа

+7 967 537-25-15
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Зеленые крыши
Документы проверены

РИЕЛТОР
Нина Богданова

О квартире О доме Подписаться на дом

Отзыв о сайте

Вторичка Год постройки 2021

https://spb.cian.ru/sale/flat/291015123/

1-комн. квартира, 46,9 м²

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

16 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 15 520 000

Ипотека от ВТБ со скидкой 3%

Цена за метр 341 151 ₽/м²
Условия сделки свободная продажа

+7 967 537-25-15
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Зеленые крыши
Документы проверены

РИЕЛТОР
Нина Богданова

О структуре Другие ЖК рядом

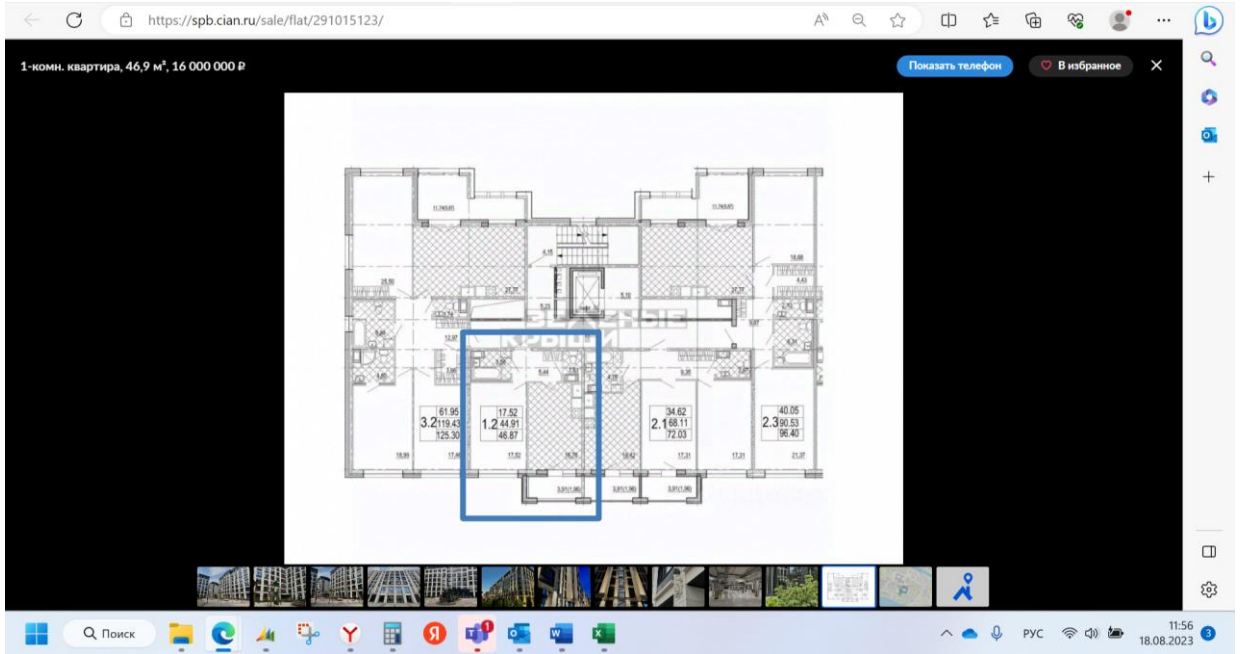
Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2021
Общая площадь	46.9	Строительная серия	Индивидуальный проект
Жилая площадь	17.5	Мусоропровод	Нет
Площадь кухни	16.8	Тип дома	Монолитный
Высота потолков	3 м	Тип перекрытий	Железобетонные
Балкон/лоджия	1 лоджия	Подъезды	20
Ремонт	Без ремонта	Отопление	Центральное
		Аварийность	Нет

https://spb.cian.ru/sale/flat/291015123/

1-комн. квартира, 46,9 м², 16 000 000 ₽

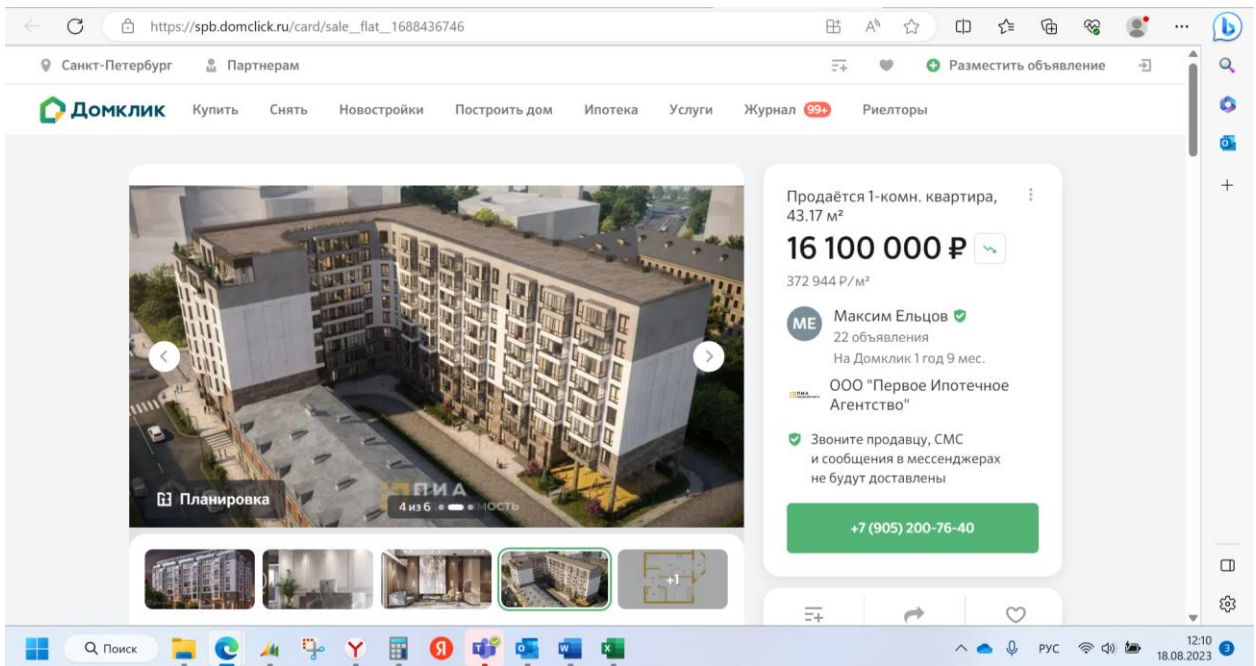
Показать телефон В избранное

11:57 18.08.2023



Аналог №2

https://spb.domclick.ru/card/sale_flat_1688436746



Планировка

4 из 6

Продаётся 1-комн. квартира, 43.17 м²

16 100 000 ₹

372 944 ₹/м²

ME Максим Ельцов ✓
22 объявления
На Домклик 1 год 9 мес.

ООО "Первое Ипотечное Агентство"

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (905) 200-76-40

Сравнить Поделиться Избранное

Рыночная цена
Похожие квартиры стоят столько же

43.17 м² Площадь
13.62 м² Жилая
19.11 м² Кухня
6 из 9 Этаж
2023 Год постройки

ЖК "Тесоро (Тесоро)"
Жилой дом ✓ Корпус сдан
Санкт-Петербург, Лодейнопольская улица, 7

Чкаловская 6 мин.
Петроградская 18 мин.
Спортивная 24 мин.

Обновлено 9 августа 167

На карте

Описание

Арт. 7268957. Продаётся 1 кв в клубном доме премиум-класса "TESORO" Продажа по переуступке. Срок ввода объекта в эксплуатацию: 1 кв. 2023 г. Без обременений, материнский капитал не использовался, взрослый собственник! Возможна любая форма оплаты: ипотека, прямые деньги, мат. капитал, квартира в зачет!

ЖК «Тесоро» — проект застройщика Аквилон. Престижный Петроградский район с развитой инфраструктурой. Множество школ, гимназий, детских садов, спортивных клубов и развивающих кружков в окружении.

В доме сочетаются достойный уровень комфорта и безопасности. Высокие потолки 3-3,4 м. дадут ощущение простора и воздуха. А панорамные алюминиевые окна Schuco будут дарить уют и тепло. Продуманно все до мелочей, прусмотрена система центрального кондиционирования и улучшенная система очистки воды. IP-домофония (контроль доступа, просмотр камер видеонаблюдения, контроль открытия входной двери). Высококласная отделка холлов, лобби-зона, двор без машин.

Шаговая доступность до станции метро «Чкаловская» и в двух шагах от наб. Малой Невки.

Условия продажи
Помощь с дистанционным одобрением ипотеки в любом банке, со скидками по процентной ставке до 0.6%.
Предлагаем лучшие условия обмена вашей старой квартиры на новую по программе

Продаётся 1-комн. квартира, 43.17 м²

16 100 000 ₹

372 944 ₹/м²

ME Максим Ельцов ✓
22 объявления
На Домклик 1 год 9 мес.

ООО "Первое Ипотечное Агентство"

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (905) 200-76-40

Сравнить Поделиться Избранное

система очистки воды. IP-домофония (контроль доступа, просмотр камер видеонаблюдения, контроль открытия входной двери). Высококласная отделка холлов, лобби-зона ,двор без машин.

Шаговая доступность до станции метро «Чкаловская» и в двух шагах от наб. Малой Невки. Условия продажи

Помощь с дистанционным одобрением ипотеки в любом банке, со скидками по процентной ставке до 0.6%.

Предлагаем лучшие условия обмена вашей старой квартиры на новую по программе Квартирный Трейд-Ин. Обе сделки проводятся одновременно.

Квартира прошла юридическую проверку.

При необходимости подключим вас к Сервису безопасных сделок, что гарантирует защиту ваших интересов при покупке.

Звоните, с удовольствием ответим на все Ваши вопросы

Скрыть ^

Продаётся 1-комн. квартира, 43.17 м²
16 100 000 ₽

История изменения цены

Дата	Цена	Изменение
18.07.2023	16 100 000 ₽	-600 000 ₽
29.06.2023	16 700 000 ₽	+500 000 ₽
03.04.2023	16 200 000 ₽	-100 000 ₽

Показать всю историю

Следить за ценой

Агентство*

ценя ивлены

Сравнить | Поделиться | Избранное

Сертификат Метр от Самолет до 150 000 руб. на покупку квартиры

О квартире

- Комнат: 1
- Жилая: 13,6 м²
- Этаж: 6
- Количество балконов: 1
- Площадь: 43,2 м²
- Кухня: 19,1 м²
- Тип сделки: Переуступка
- Количество лифтов: 1

ПИА НЕДВИЖИМОСТЬ

5/6

В избранное

4.86, 4.37, 19.11, 4.02, 13.62

<https://tesoro.spb.ru/?ysclid=ll6dg9vasq140815910>

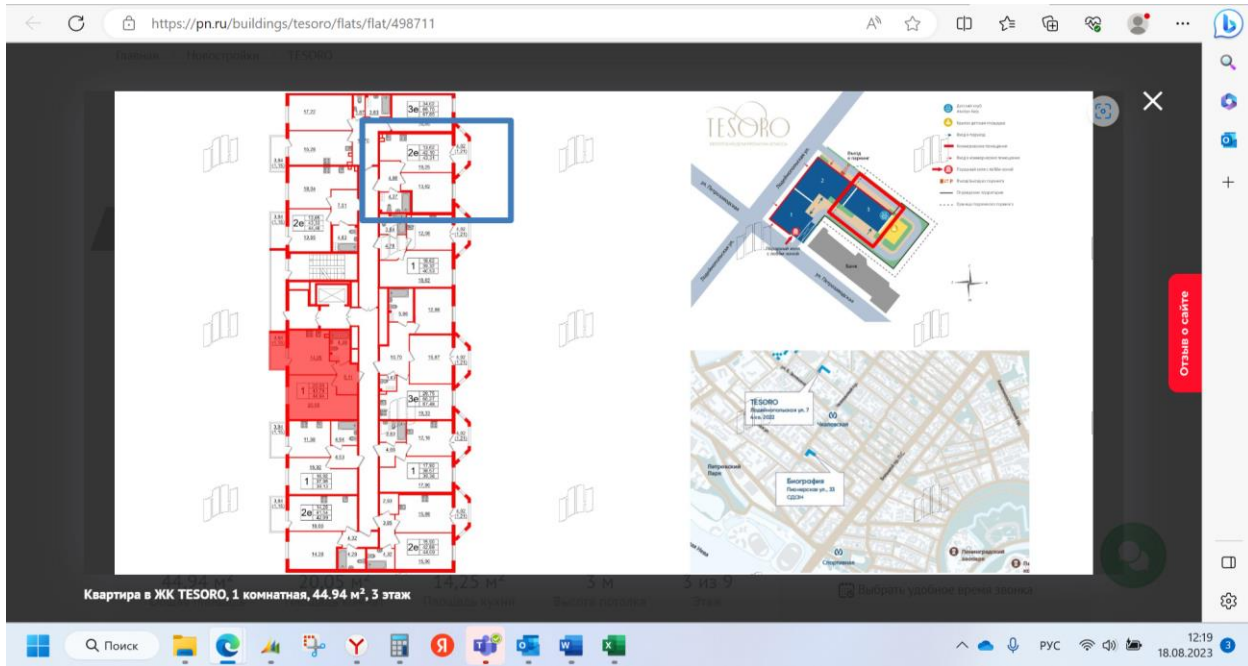
8 812 56110-38

О ДОМЕ | ЛОКАЦИЯ | ПЛАНИРОВКИ | УСЛОВИЯ ПОКУПКИ | АКЦИИ | ХОД СТРОИТЕЛЬСТВА | ДОКУМЕНТЫ | ЗАСТРОЙЩИК | КОНТАКТЫ

Авторский дом
TESORO by Akvilon

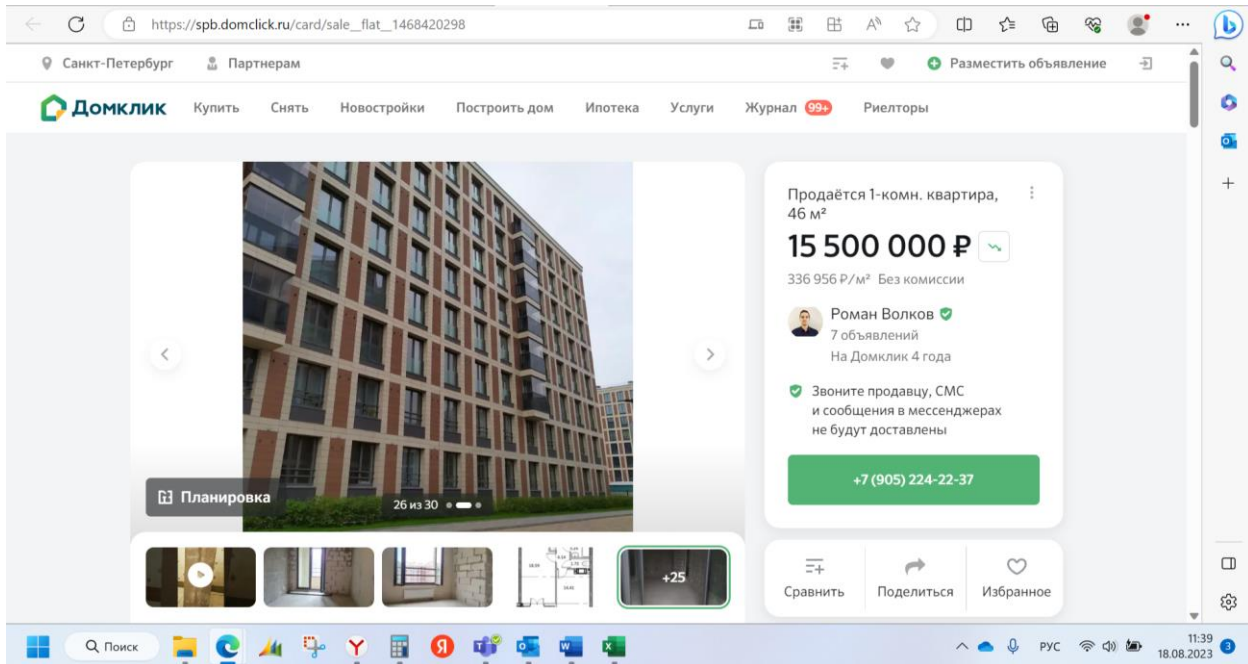
Дом сдан

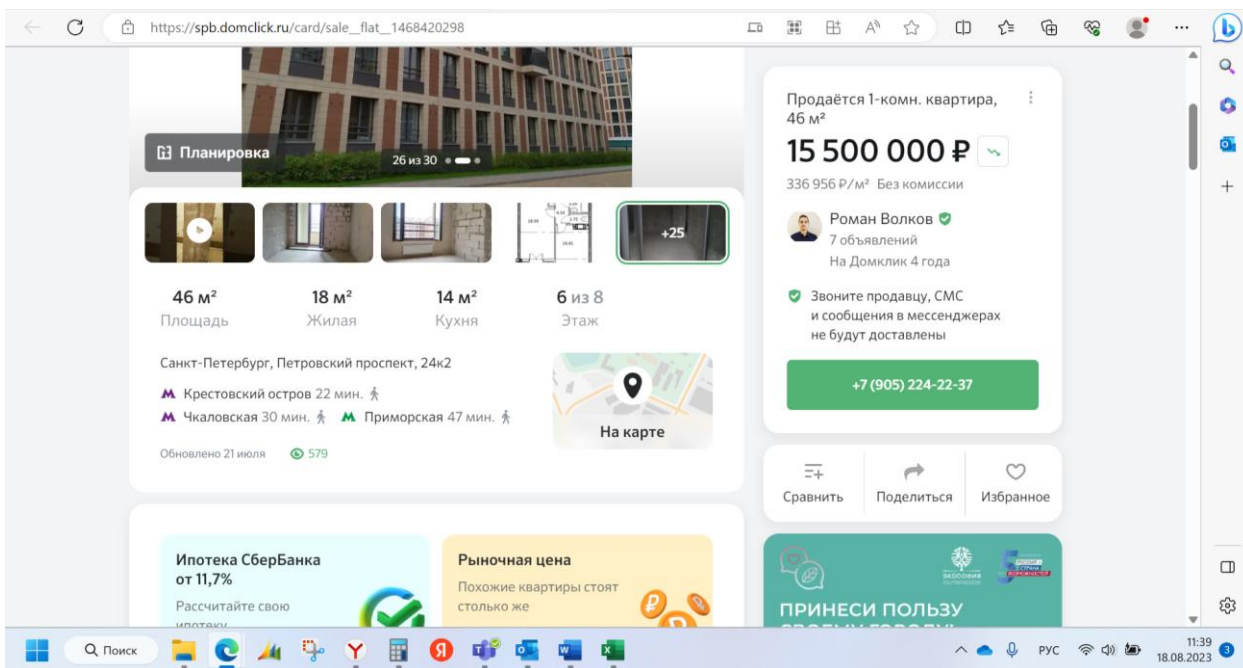
<https://pn.ru/buildings/tesoro/flats/flat/498711>



Аналог №3

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





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

Планировка 26 из 30

Продаётся 1-комн. квартира, 46 м²
15 500 000 Р
336 956 Р/м² Без комиссии

Роман Волков ✓
7 объявлений
На Домклик 4 года

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (905) 224-22-37

Сравнить Поделиться Избранное

Ипотека Сбербанка от 11,7%
Рассчитайте свою ипотеку

Рыночная цена
Пожимые квартиры стоят столько же

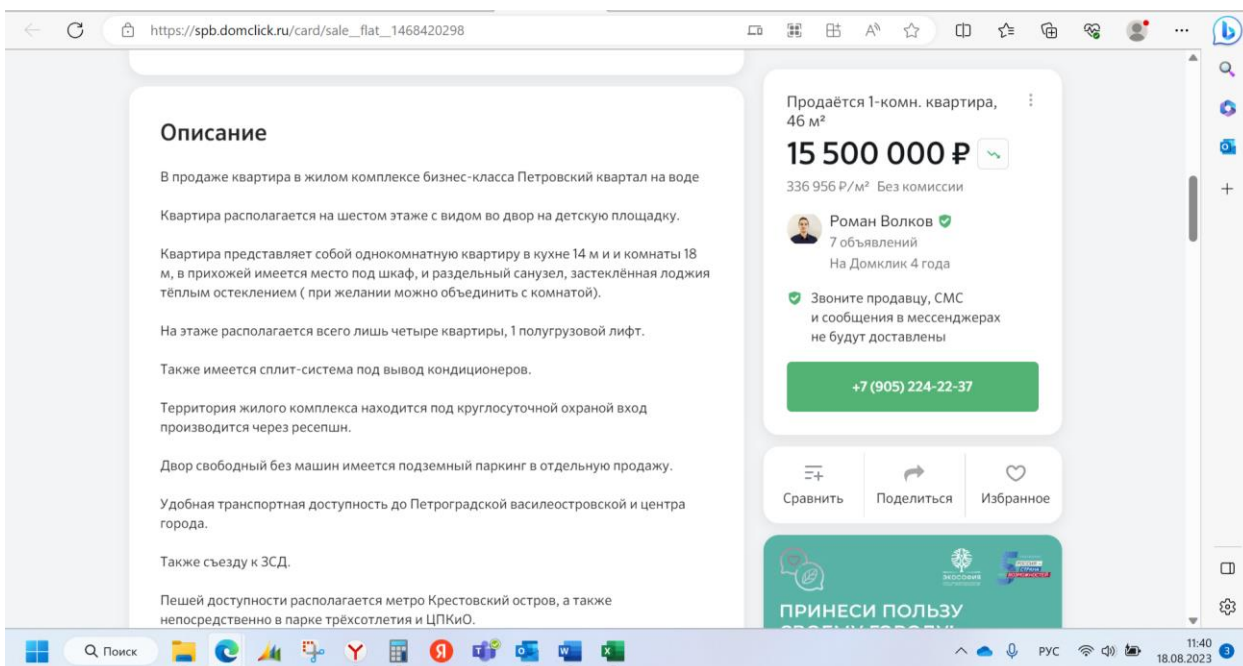
ПРИНЕСИ ПОЛЬЗУ

Санкт-Петербург, Петровский проспект, 24к2
Крестовский остров 22 мин. 🚶
Чкаловская 30 мин. 🚶 М Приморская 47 мин. 🚶

Обновлено 21 июля 🔄 579

На карте

11:39 18.08.2023



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

Описание

В продаже квартира в жилом комплексе бизнес-класса Петровский квартал на воде

Квартира располагается на шестом этаже с видом во двор на детскую площадку.

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

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

Также имеется сплит-система под вывод кондиционеров.

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

Двор свободный без машин имеется подземный паркинг в отдельную продажу.

Удобная транспортная доступность до Петроградской василеостровской и центра города.

Также съезду к ЗСД.

Пешей доступности располагается метро Крестовский остров, а также непосредственно в парке трёхсотлетия и ЦПКИО.

Продаётся 1-комн. квартира, 46 м²
15 500 000 Р
336 956 Р/м² Без комиссии

Роман Волков ✓
7 объявлений
На Домклик 4 года

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (905) 224-22-37

Сравнить Поделиться Избранное

ПРИНЕСИ ПОЛЬЗУ

11:40 18.08.2023

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

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

Двор свободный без машин имеется подземный паркинг в отдельную продажу.

Удобная транспортная доступность до Петроградской василеостровской и центра города.

Также съезду к ЗСД.

Пешей доступности располагается метро Крестовский остров, а также непосредственно в парке трёхсотлетия и ЦПКИО.

Квартира без обременений

Прямая продажа

Один собственник

Подходит под ипотеку

Возможен онлайн-показ

ваш специалист по недвижимости Волков Роман.
агентам звонить только с клиентами.

Скрыть

Продаётся 1-комн. квартира, 46 м²

15 500 000 Р

История изменения цены

11.02.2023	15 500 000 Р	-490 000 Р
07.01.2023	15 990 000 Р	+490 000 Р
07.01.2023	15 500 000 Р	-1 000 000 Р

Показать всю историю

Следить за ценой

Сравнить Поделиться Избранное

ПРИНЕСИ ПОЛЬЗУ

11:40 18.08.2023

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

4/30

В избранное

11:41 18.08.2023

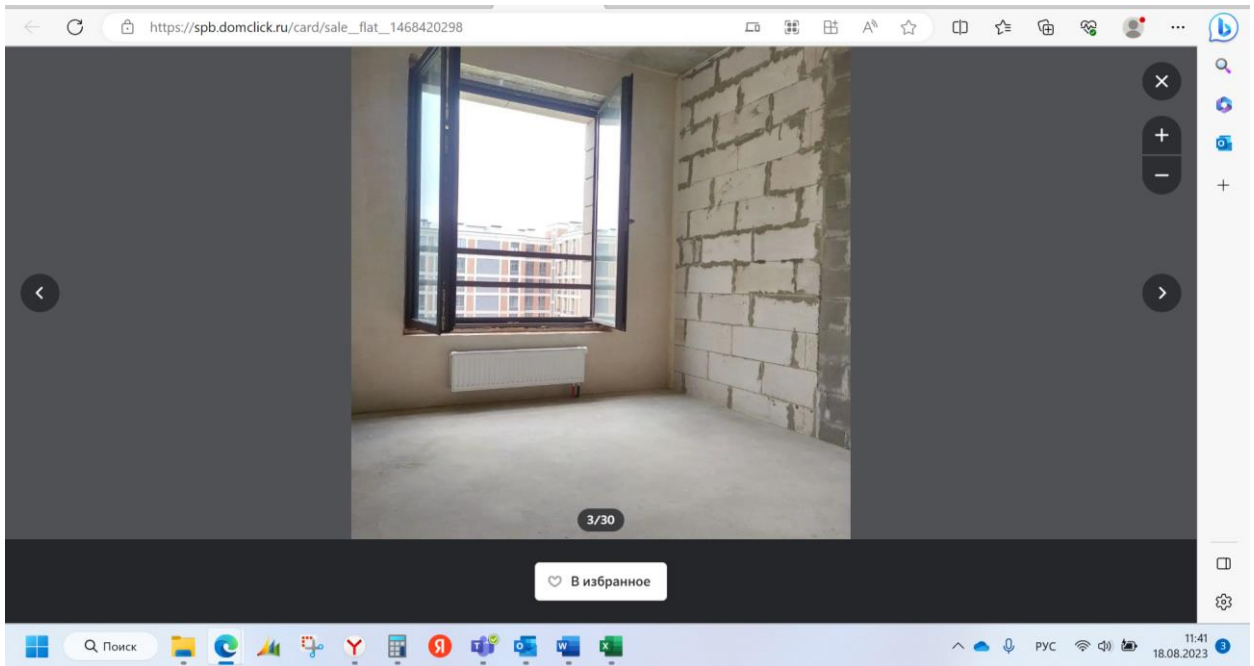
https://spb.domclick.ru/card/sale_flat_1468420298

28/30

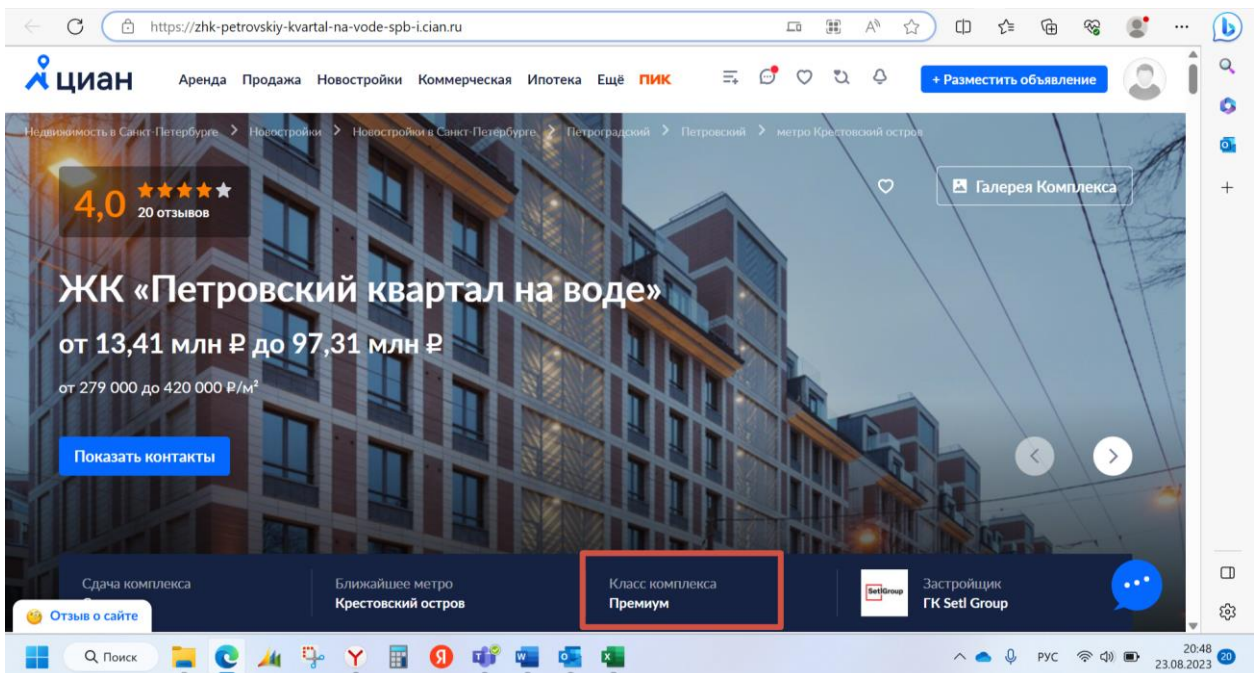
В избранное

Ожидание ответа от img.domclick.ru...

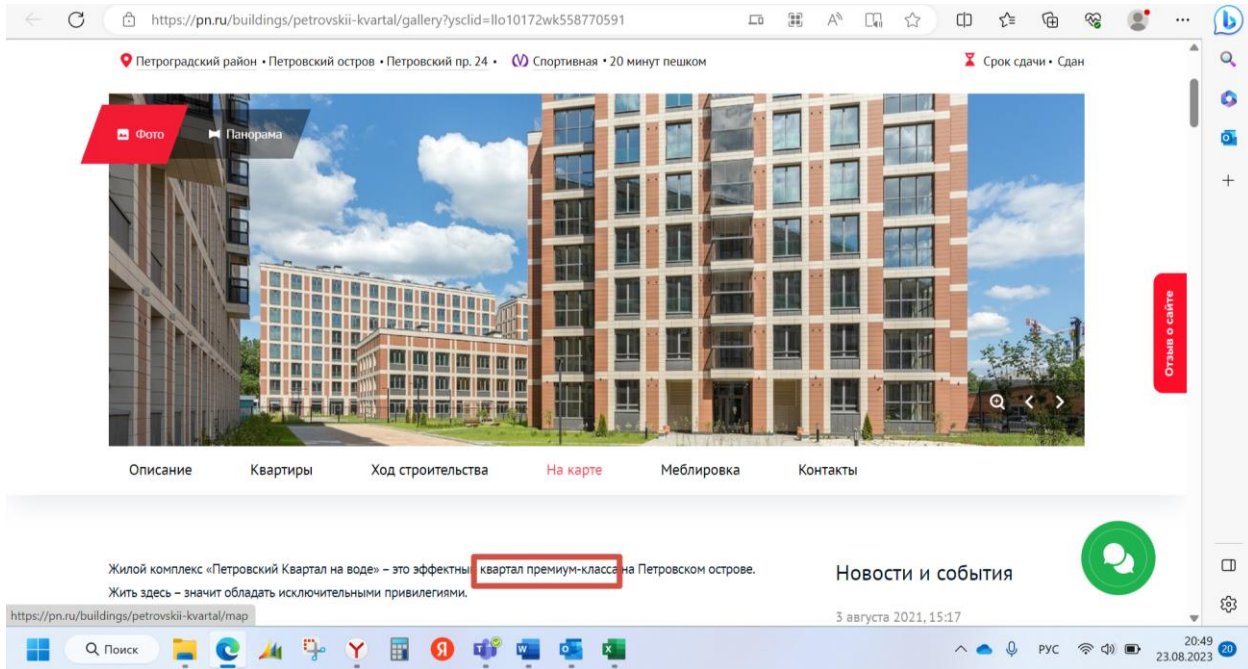
11:41 18.08.2023



<https://zhk-petrovskiy-kvartal-na-vode-spb-i.cian.ru/>

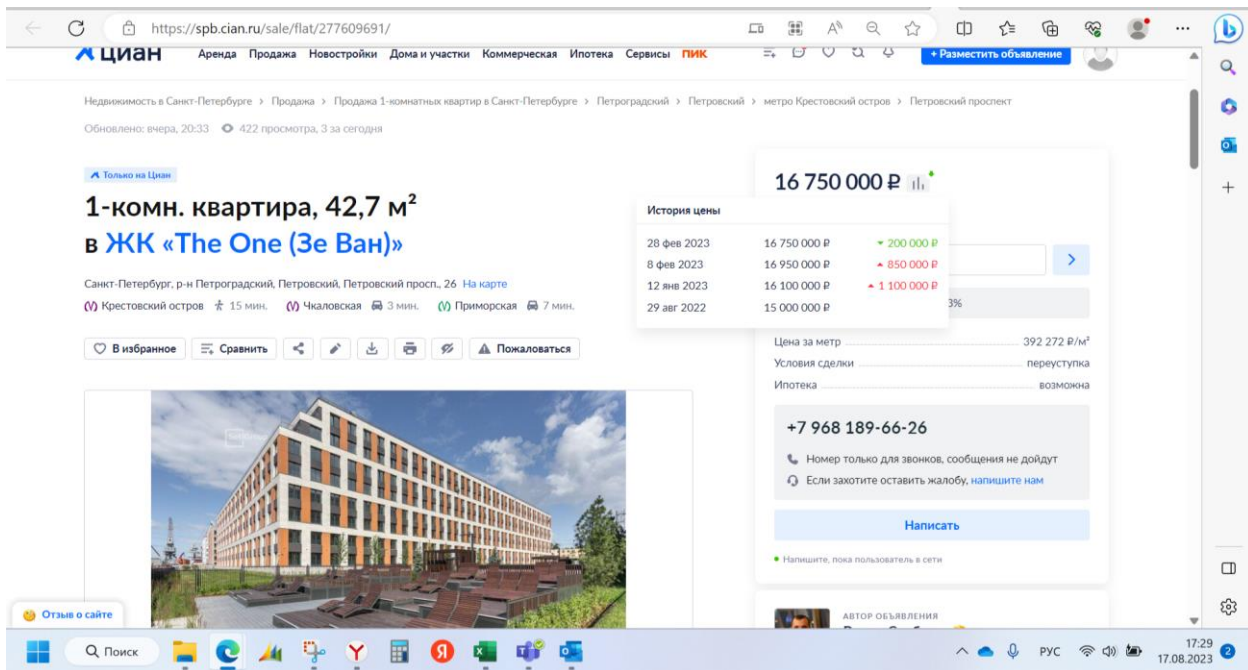


<https://pn.ru/buildings/petrovskii-kvartal/gallery?ysclid=llo10172wk558770591>



Аналог №4

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



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

16 750 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 16 247 500

Ипотека от ВТБ со скидкой 3%

Цена за метр 392 272 Р/м²

Условия сделки переуступка

Ипотека возможна

+7 968 189-66-26

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Вадим Слободов
★ 5,0 · 14

Ипотека от 5%

Общая площадь: 42,7 м²

Жилая площадь: 12,8 м²

Площадь кухни: 19,5 м²

Этаж: 8 из 8

Год сдачи: 2022

Дом: Сдан

Отделка: Без отделки

Продам однукомнатную(2евро с большой кухней) квартиру на Петровском Острове
Квартира без отделки, продажа по уступке прав требования
Дом премиум-класса, подземный паркинг, круглосуточная охрана
Просмотр по договоренности в любой день
Дом сдан, начинается передача ключей

Напишите автору

Отзыв о сайте

Сопитесь со мной

Хочу посмотреть

Ещё продаёте?

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

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

1-комн. квартира, 42,7 м²

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О квартире

Тип жилья	Новостройка	Количество лифтов	1 грузовой
Общая площадь	42,7	Тип дома	Кирпичный
Жилая площадь	12,8	Парковка	Подземная
Площадь кухни	19,5		
Санузел	2 отдельных		
Балкон/лоджия	1 лоджия		
Вид из окон	Во двор		

О доме

Подписаться на дом

Инфраструктура

Показать ЖК от ПИК

Другие ЖК рядом

Ипотека от 5%

16 750 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 16 247 500

Ипотека от ВТБ со скидкой 3%

Цена за метр 392 272 Р/м²

Условия сделки переуступка

Ипотека возможна

+7 968 189-66-26

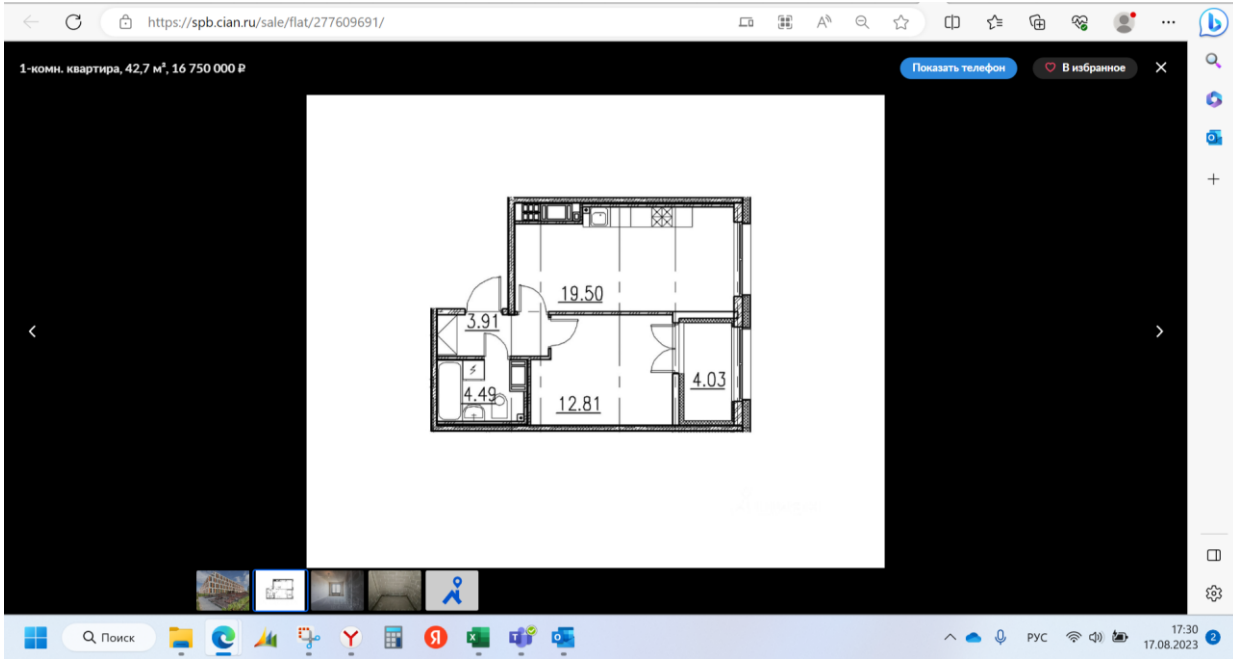
Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

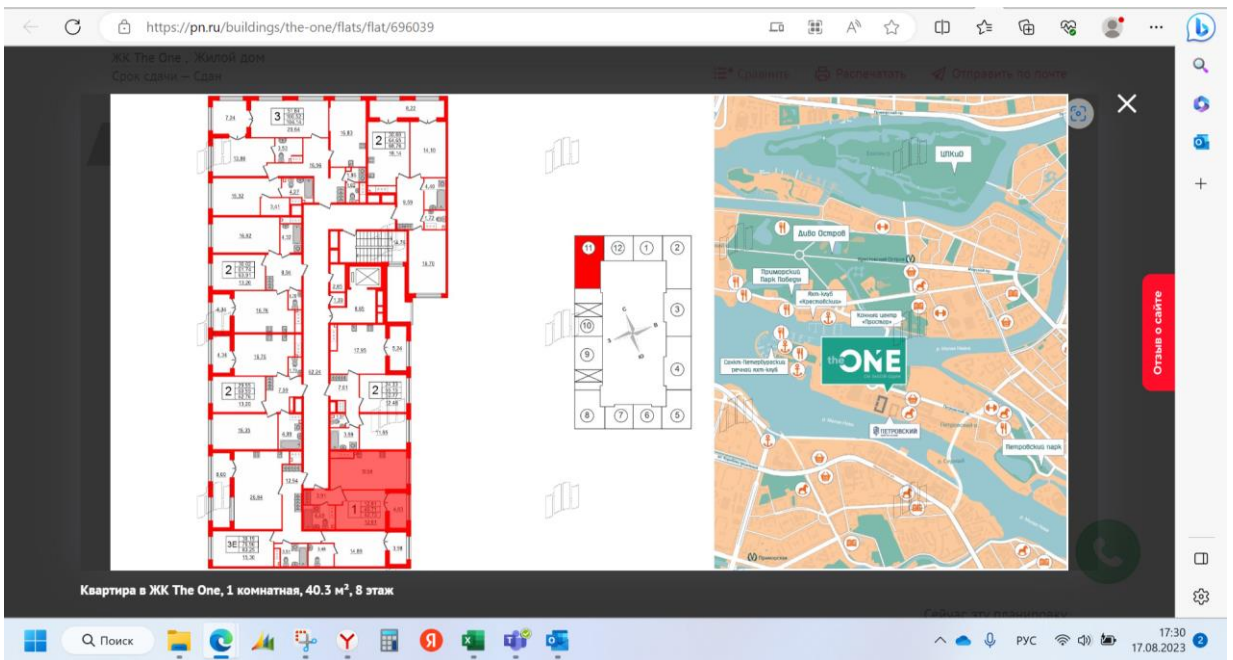
Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Вадим Слободов
★ 5,0 · 14



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



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

Аналог №1

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/2-k_kvartira_678m_89et_2229398200?src=catalog_jk_card

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Новостройки > 2-комнатные

2-к. квартира, 67,8 м², 8/9 эт.

23 730 000 Р
350 000 Р за м²
В ипотеку от 150 621 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 911 086-63-49

Заказать звонок

Петербургская Недвижимость
Застройщик
На Авито с сентября 2017

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Менеджер отдела продаж

Петербургская Недвижимость

3-е-комнатная, 67.8м²
Этаж: 8 из 9
Метро: Крестовский остров
Срок сдачи: Сдан

Комнат	Потолки	Общая	Жилая	Кухня
2	3м	67.8м ²	33.18м ²	21.91м ²

23 730 000 Р
350 000 Р за м²
В ипотеку от 150 621 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 911 086-63-49

Заказать звонок

Петербургская Недвижимость
Застройщик
На Авито с сентября 2017

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Менеджер отдела продаж

Петербургская Недвижимость

«Петербургская Недвижимость» лидер по продажам квартир на рынке строящегося и готового жилья в Северо-Западном регионе.

Акции в этом ЖК

- Рассрочка на 3 года до 31.08.23
- Паркинг в подарок до 31.08.23
- Семейная ипотека до 6% до 31.12.23

Позвоните, [Телефон](#)

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 67.8 м²
Площадь кухни: 21.9 м²
Этаж: 8 из 9

Балкон или лоджия: лоджия
Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 3 м
Отделка: без отделки

Расположение

Расположение
Петровский пр-т, д. 26, корп. 2
• Крестовский остров ⏱ 16–20 мин. • Приморская ⏱ от 31 мин.
• Чкаловская ⏱ от 31 мин. [Показать карту](#)

23 730 000 Р
350 000 Р за м²
В ипотеку от 150 621 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 911 086-63-49
[Заказать звонок](#)

Описание
Продается просторная 2-комнатная квартира от застройщика в жилом комплексе «The One» в историческом Петроградском районе.
До метро можно добраться пешком всего за 15 минут.
Удобная, классическая, функциональная европланировка, большая кухня-гостиная 21.91 м², вместительная прихожая 6.74 м². Общая площадь квартиры - 67.8 м², жилая – 33.18 м², высота потолка 3 м.
Квартира продается с предчистовой отделкой.
Что особенного в ЖК «The One»?
• Первая береговая линия Малой Невы – персональный выход на набережную
• Уникальный проект благоустройства, закрытая территория с местами для отдыха, занятия спортом и террасой для принятия солнечных ванн
• Центральная зона рецепции -145 кв.м.с эксклюзивной отделкой под мрамор ,круглосуточным постом охраны и консьерж-сервисом
• Большие окна в алюминиевом профиле ,террасы, панорамные виды на воду
• Стандарты бизнес-класса: Потолки 3м, Лифт в паркинг, Сплит-поджиги для

Петербургская Недвижимость
Застройщик
На Авито с сентября 2017
[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо
Менеджер отдела продаж

Петербургская Недвижимость
«Петербургская Недвижимость» лидер по продажам квартир на рынке строящегося и готового жилья в Северо-Западном регионе.
1-к. квартира, 35,8 м², 1/4 эт.

Направление на ремонт за 2 дня
АО «Тинькофф Страхование»

• Первая береговая линия Малой Невы – персональный выход на набережную
• Уникальный проект благоустройства ,закрытая территория с местами для отдыха, занятия спортом и террасой для принятия солнечных ванн
• Центральная зона рецепции -145 кв.м.с эксклюзивной отделкой под мрамор ,круглосуточным постом охраны и консьерж-сервисом
• Большие окна в алюминиевом профиле ,террасы, панорамные виды на воду
• Стандарты бизнес-класса: Потолки 3м, Лифт в паркинг, Сплит-поджиги для установки кондиционеров

О доме
Название новостройки: ЖК «The One»
Корпус, строение: ЖК «The One»
Официальный застройщик: ООО «Альянс Сити Строй»
Тип участка: другое
Срок сдачи: Сдан 2 кв. 2022
Тип дома: кирпичный
Этажей в доме: 9

Особенности жилого комплекса

Двор **Подъезд** **Планировки**

[Узнать больше о ЖК](#)

23 730 000 Р
350 000 Р за м²
В ипотеку от 150 621 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 911 086-63-49
[Заказать звонок](#)

Петербургская Недвижимость
Застройщик
На Авито с сентября 2017
[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо
Менеджер отдела продаж

Петербургская Недвижимость
«Петербургская Недвижимость» лидер по продажам квартир на рынке строящегося и готового жилья в Северо-Западном регионе.
1-к. квартира, 35,8 м², 1/4 эт.

Направление на ремонт за 2 дня
АО «Тинькофф Страхование»

О застройщике

Название застройщика: Холдинг Self Group
Строятся: 102 дома в 19 ЖК
Сдано: 340 домов в 43 ЖК
Сроки сдачи: 83% сданы без переноса

23 730 000 Р
350 000 Р за м²
В ипотеку от 150 621 Р/мес.
Посмотреть скидки

8 911 086-63-49

Заказать звонок

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 23 730 000 Р
Первый взнос: 4 746 000 Р
Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк ВТБ	Металлинвест...	Московский кредитный банк	Абсолют
7,3% 150 621 Р	11,1% 197 244 Р	11,5% 202 451 Р	11,7% 205 073 Р

Перейти к анкете

№ 2229398200 - 21 июля в 07:20 - 201 просмотр (+0 сегодня)

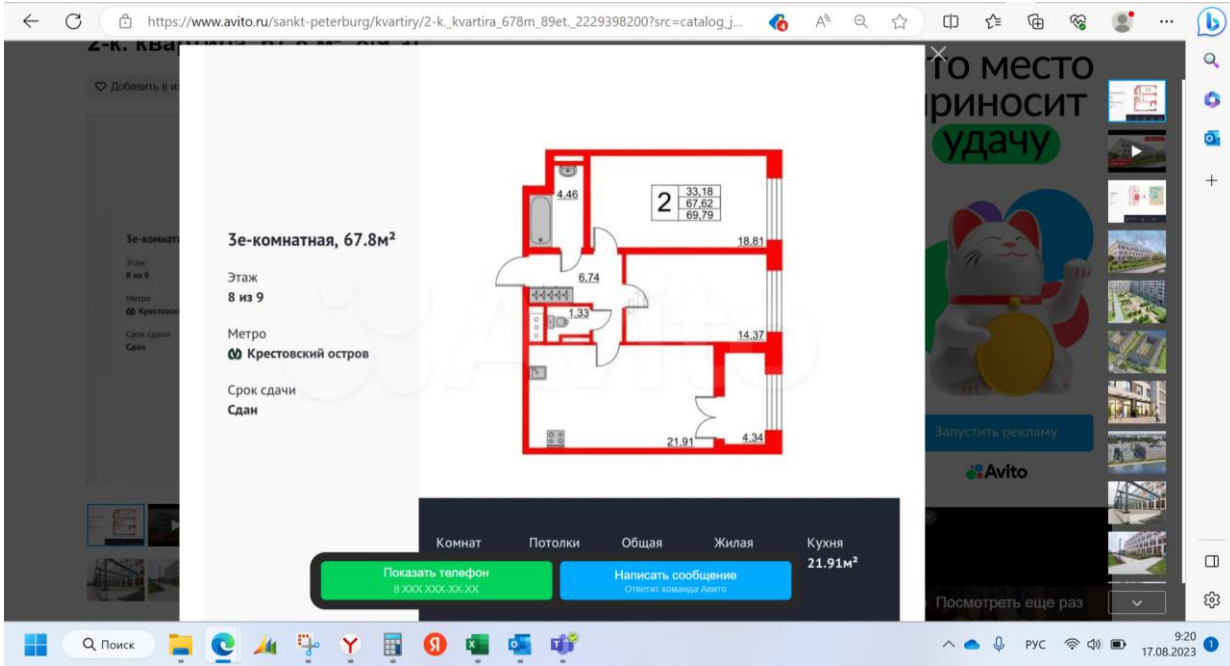
Жилой дом

Секция 4
Этаж 8
Квартира 159

Квартир в продаже: 5
Дом: Да
Паркинг: Да

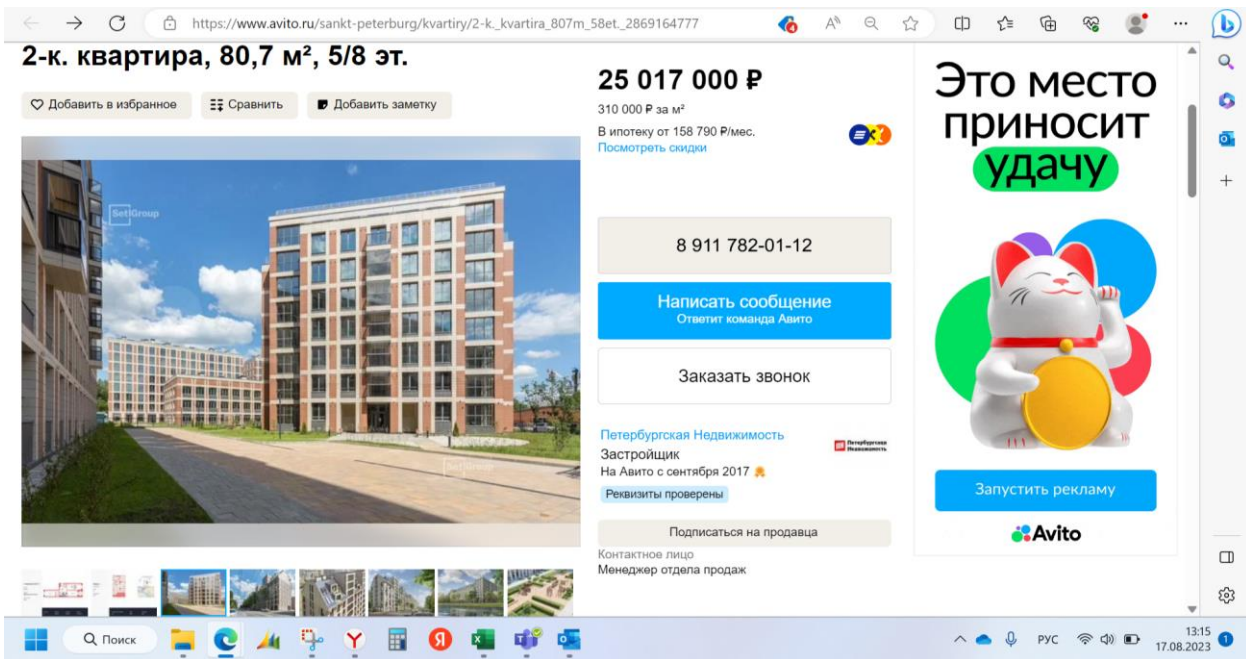
8 911 086-63-49

Оформить



Аналог №2

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/2-k_kvartira_807m_58et_2869164777



до 31.12.23 телефон застройщика

[Посмотреть подробности](#)

О квартире

Количество комнат: 2 Балкон или лоджия: лоджия
 Общая площадь: 80.7 м² Тип комнат: изолированные
 Площадь кухни: 15.2 м² Отделка: без отделки
 Этаж: 5 из 8

Расположение

пр-т Петровский, д. 24, корп. 2, стр. 1
 ● Крестовский остров ⚡ 16–20 мин. ● Чкаловская ⚡ 21–30 мин.
 ● Приморская ⚡ от 31 мин. [Показать карту](#)

Описание

Продается просторная 2-комнатная квартира от застройщика в жилом комплексе «Петровский квартал на воде» в историческом Петроградском районе.

До метро можно добраться пешком всего за 20 минут.

Удобная, классическая планировка, кухня 15.17 м², просторная прихожая 13 м². Общая площадь квартиры - 80.7 м², жилая – 40.6 м².

25 017 000 Р
 310 000 Р за м²
 В ипотеку от 158 790 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 911 782-01-12

[Написать сообщение](#)
 Ответит команда Авито

[Заказать звонок](#)

Петербургская Недвижимость
 Застройщик
 На Авито с сентября 2017
 Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)
 Контактное лицо
 Менеджер отдела продаж

Петербургская Недвижимость
 «Петербургская Недвижимость» лидер по продажам квартир на рынке столицы и...

Что особенного в ЖК «Петровский квартал на воде»?

- Первая береговая линия Малой Невы – персональный выход на набережную
- Пешеходный променад с беседками, предусмотрены места для принятия солнечных ванн
- Панорамные окна в алюминиевом профиле фирмы Reynaers
- Центральная входная группа с зоной ресепшн и охраной — полностью приватная территория
- Дом бизнес класса: Потолки 3м, Лифт в паркинг, Сплит лоджия для установки кондиционеров

О доме

Название новостройки: ЖК «Петровский квартал на воде» Тип участка: другое
 Срок сдачи: Сдан 4 кв. 2019
 Корпус, строение: Корпус 2 Тип дома: кирпичный
 Официальный застройщик: ООО «Новый элемент» Этажей в доме: 8

[Узнать больше о ЖК](#)

О застройщике

Название застройщика: Холдинг Setl Group Строятся: 102 дома в 20 ЖК
 Сроки сдачи: 83% сданы без переноса

Сдано: 340 домов в 44 ЖК

25 017 000 Р
 310 000 Р за м²
 В ипотеку от 158 790 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 911 782-01-12

[Написать сообщение](#)
 Ответит команда Авито

[Заказать звонок](#)

Петербургская Недвижимость
 Застройщик
 На Авито с сентября 2017
 Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)
 Контактное лицо
 Менеджер отдела продаж

Петербургская Недвижимость
 «Петербургская Недвижимость» лидер по продажам квартир на рынке столицы и...

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/2-k_kvartira_807m_58et_2869164777

Сдано: 340 домов в 44 ЖК

Сроки сдачи: 83% сданы без переноса

25 017 000 P

310 000 P за м²
В ипотеку от 158 790 P/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 25 017 000 P ×
Первый взнос: 5 003 400 P ×
Срок ипотеки: 20 лет ×

8 911 782-01-12

Написать сообщение
Отвечит команда Авито

Заказать звонок

Одна заявка в несколько банков

Банк ВТБ	Металлинвест...	Московский кредитный банк	Открытие
7,3% 7-8% 158 790 P	11,1% 207 942 P	11,8% 217 444 P	11,8% 217 444 P

Перейти к анкете Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2869164777 · 3 августа в 12:40 · 829 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Закажите бесплатный звонок

Петербургская Недвижимость
Застройщик
На Авито с сентября 2017
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Менеджер отдела продаж

Петербургская Недвижимость
«Петербургская Недвижимость» лидер по продажам квартир на рынке строящегося и

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/2-k_kvartira_807m_58et_2869164777#extended

2-комнатная, 80.7 м²

Этаж: 5 из 8

Метро: **Крестовский остров**

Срок сдачи: Сдан

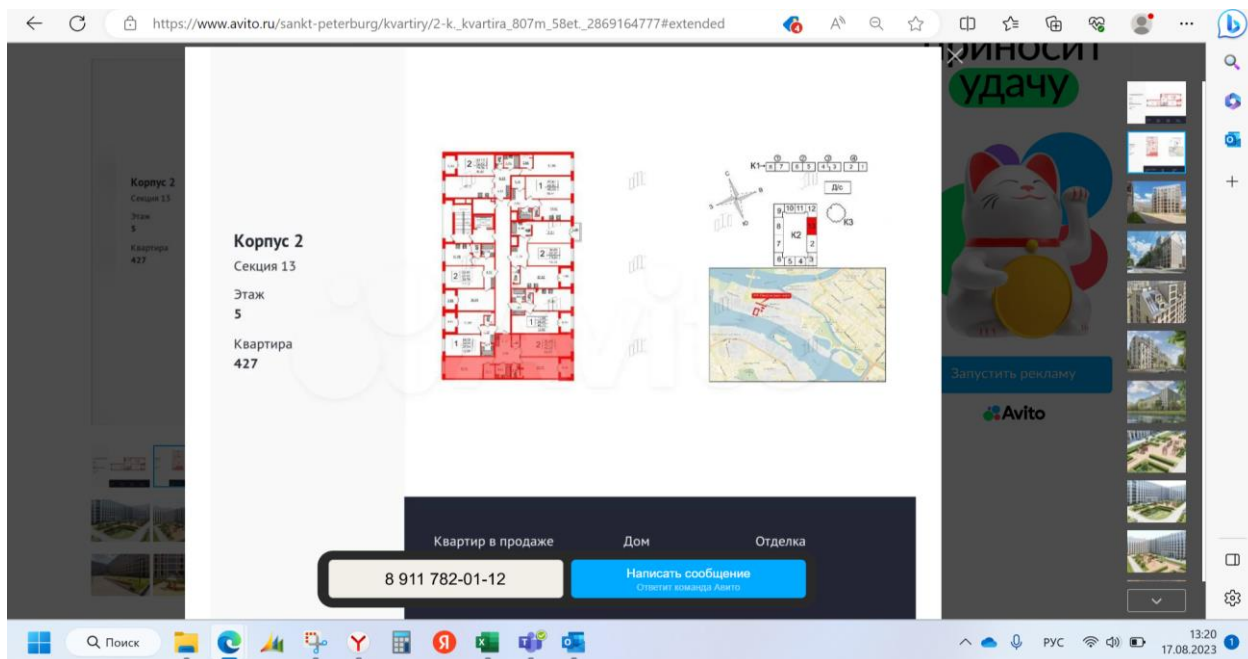
Комнат: 2
Общая: 80.7 м²
Жилая: 40.80 м²
Кухня: 17 м²

8 911 782-01-12 **Написать сообщение**
Отвечит команда Авито

АВИТО ПРИНОСИТ УДАЧУ

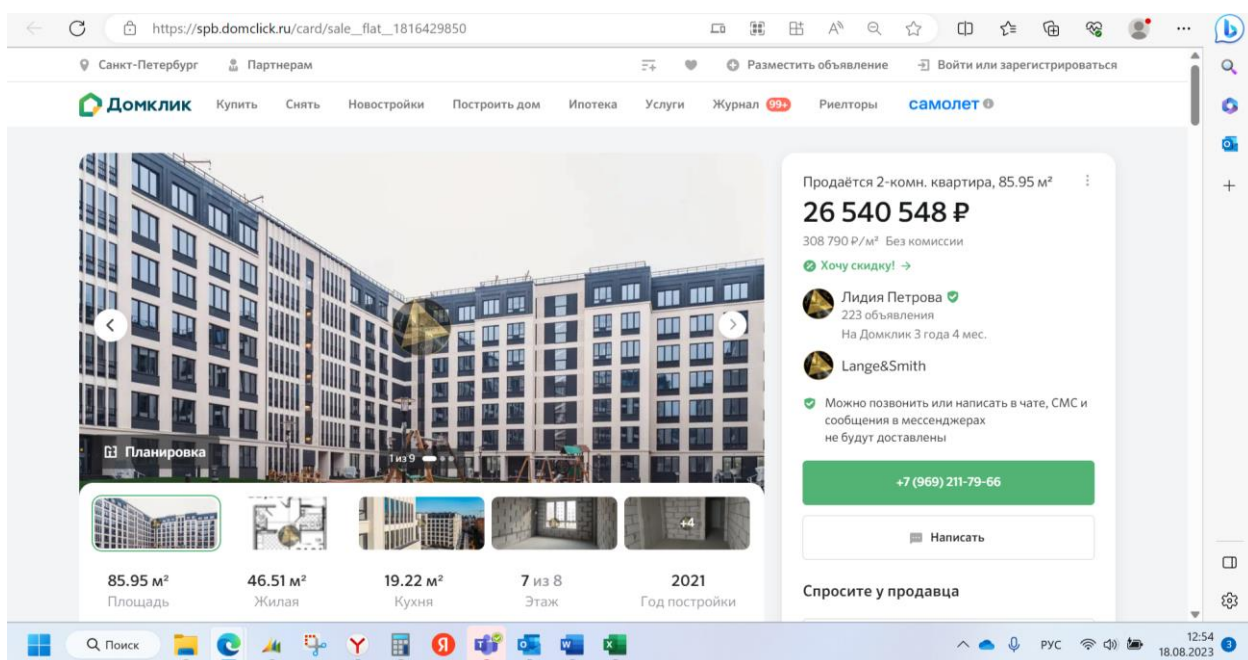
Avito

Запустить рекламу



Аналог №3

https://spb.domclick.ru/card/sale_flat_1816429850



https://spb.domclick.ru/card/sale_flat_1816429850

85.95 м² Площадь Жилая 46.51 м² Жилая 19.22 м² Кухня 7 из 8 Этаж 2021 Год постройки

ЖК "Familia (Фамилия)"
Санкт-Петербург, Петровский проспект, 22к2

Крестовский остров 21 мин. Чкаловская 25 мин. Спортивная 27 мин.

Обновлено 2 августа

Ипотека Сбербанка от 11,7%
Рассчитайте свою ипотеку

Описание

Срочно продаётся 2-к квартира общей площадью 85,95 м2. на Петровском острове. Жилой дом элит-класса. Всё что нужно для размеренной жизни.

О квартире:

Продаётся 2-комн. квартира, 85.95 м²
26 540 548 Р
308 790 Р/м² Без комиссии
Хочу скидку! →

Лидия Петрова
223 объявления
На Домклик 3 года 4 мес.

Lange&Smith

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (969) 211-79-66

Написать

Спросите у продавца

12:54 18.08.2023

https://spb.domclick.ru/card/sale_flat_1816429850

- Квартира находится на 7 этаже 8-и этажного дома.
- Общая площадь квартиры 85,95 м2.
- Просторная кухня 19.22 м2.
- Уютная спальня 24.04 м2.
- Гостиная 22.47 м2.
- Общая 46.51 м2.
- Санузел 4.8 + 2.05 м2.
- Лоджия 3.16 м2.

PRO дом и район:

1. На территории комплекса собственный дет. сад на 100 малышей, что сэкономит от 30 мин в день на транспортировке.
2. Наличие зеленых зон таких как Петровский парк и Приморский парк Победы увеличит процент поступающего кислорода на 30%
3. Увеличенные оконные проемы способствуют поступлению света в квартиру более чем на 20%, в сравнении с остеклением стандартного размера.
4. Потолки высотой от 3м визуально увеличивают пространство на 15%, а также дают возможность реализации ваших уникальных авторских дизайн-проектов.
5. Наличие яхт клуба в 10ти минутах пешком разнообразит досуг. А так же позволит парковать свой водный транспорт вблизи собственного дома.

Прямая продажа, один правообладатель.
Не упустите свой шанс!

Продаётся 2-комн. квартира, 85.95 м²
26 540 548 Р
308 790 Р/м² Без комиссии
Хочу скидку! →

Лидия Петрова
223 объявления
На Домклик 3 года 4 мес.

Lange&Smith

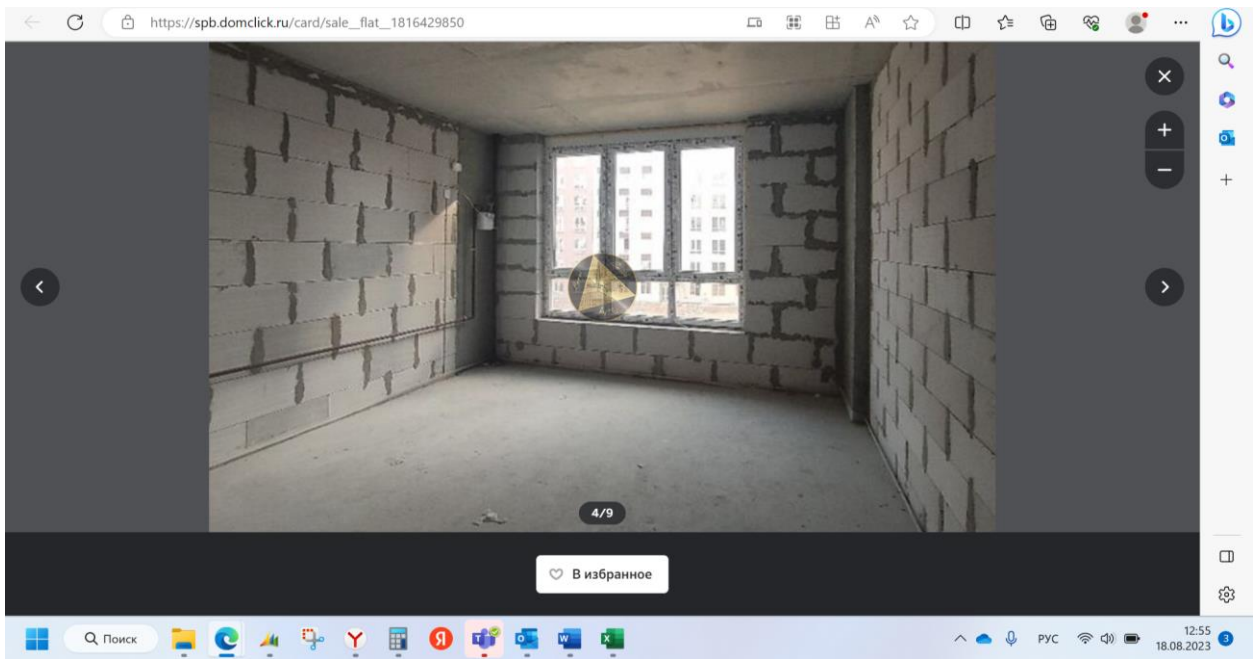
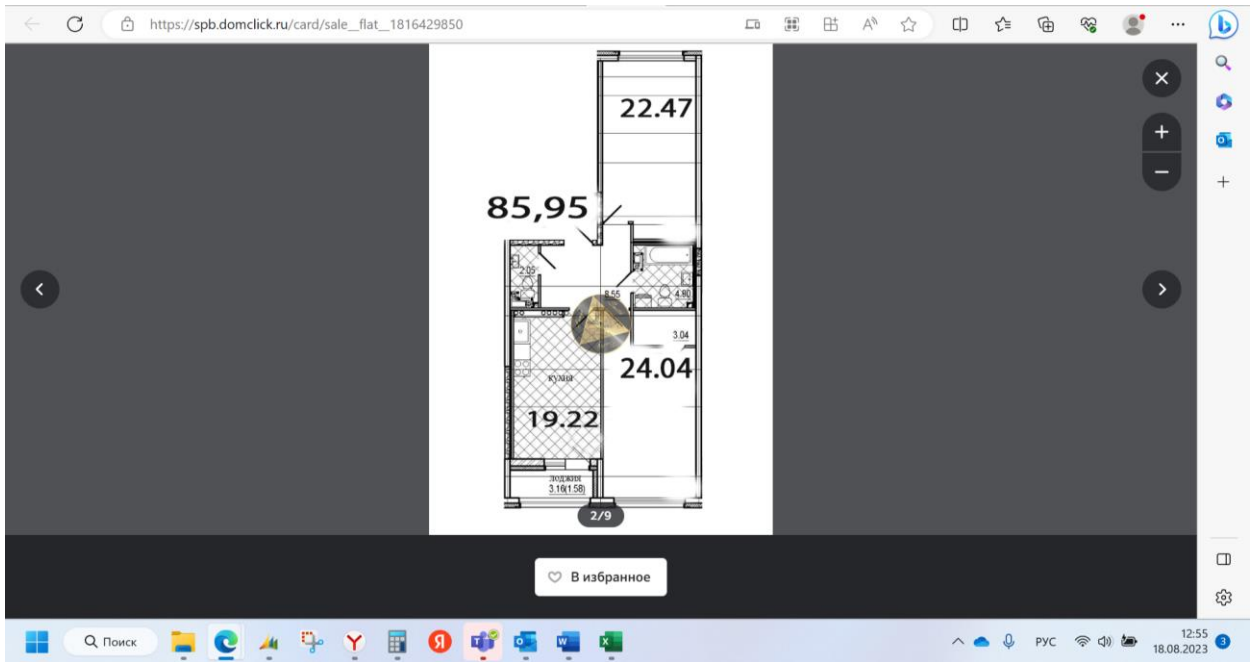
Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (969) 211-79-66

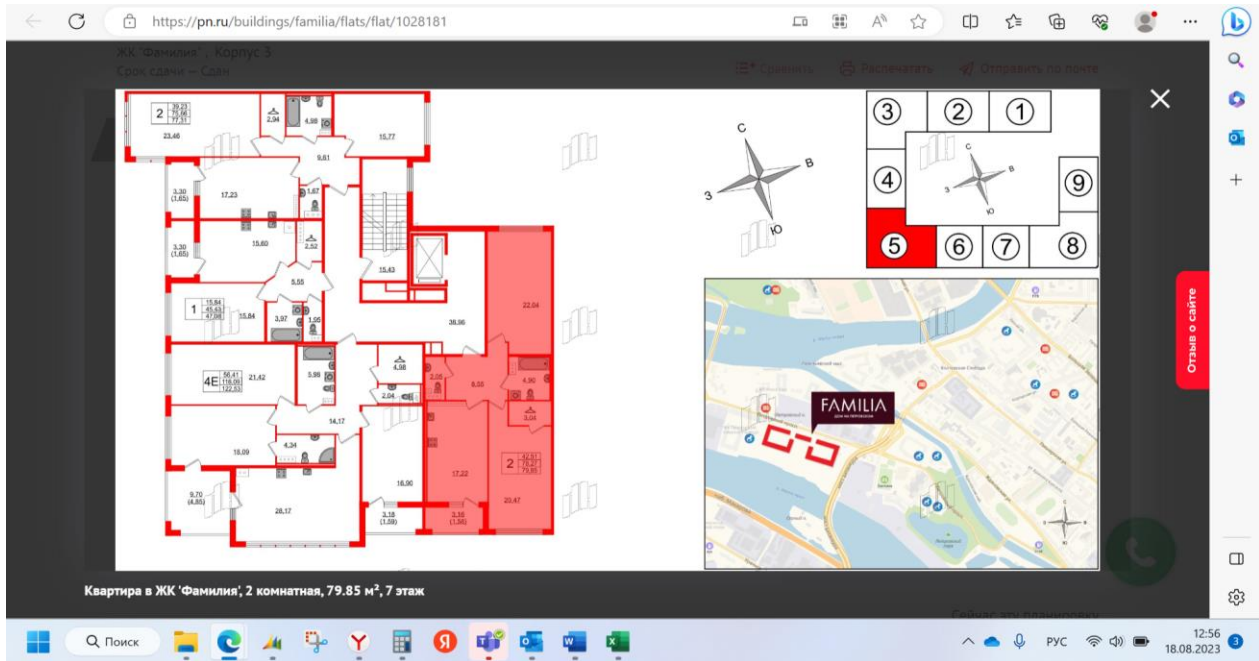
Написать

Спросите у продавца

12:54 18.08.2023

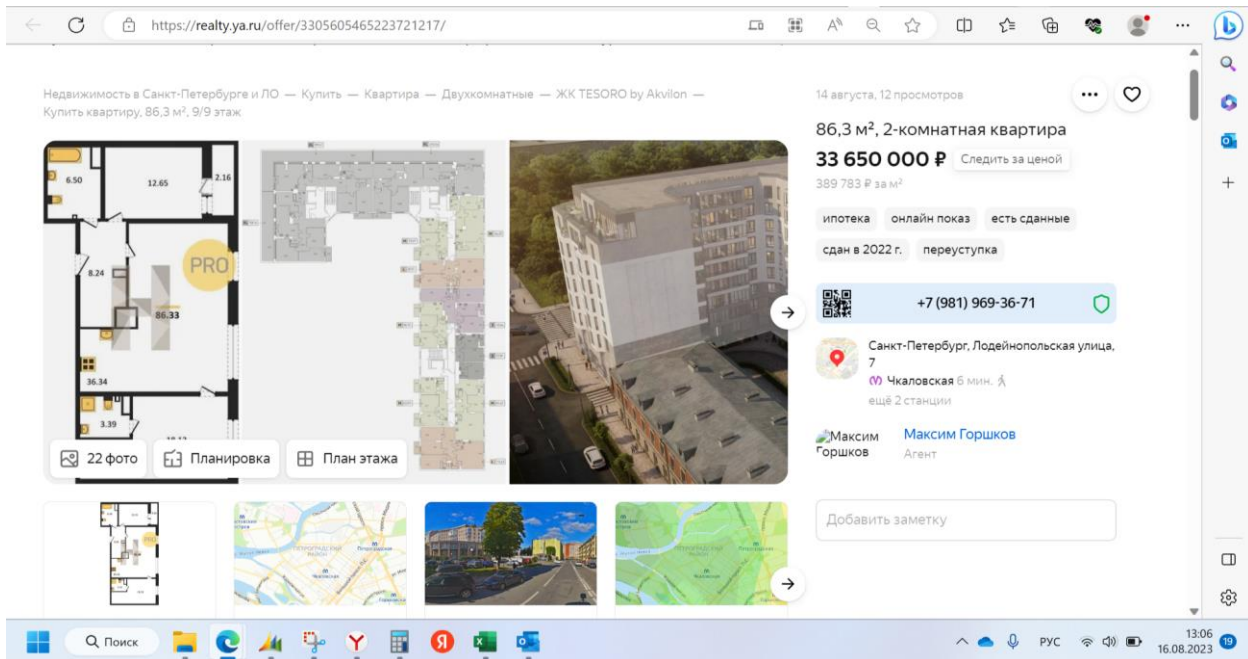


<https://pn.ru/buildings/familia/flats/flat/1028181>



Аналог №4

<https://realty.ya.ru/offer/3305605465223721217/>



https://realty.ya.ru/offer/3305605465223721217/

14 августа, 12 просмотров

86,3 м² 36,3 м² 9 этаж 3 м 2022 год
общая кухня из 9 потолки год постройки

389 783 ₽ за м² Отделка — требуется ремонт Санузел раздельный
Лоджия Вид из окон во двор Интернет

О доме

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

Застройщик Группа Аквилон Дом 2022 г. Кирпично-монолитное здание
9 этажей 3 м потолки Лифт
Охрана/консьерж Закрытая территория Подземная парковка
Мусоропровода нет

33 650 000 ₽ Следить за ценой
389 783 ₽ за м²

ипотека онлайн показ есть сданные
сдан в 2022 г. переуступка

+7 (981) 969-36-71

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

Максим Горшков
Максим Горшков Агент

[Добавить заметку](#)

10 095 000 ₽ 30% [Подобрать квартиру](#)

Срок кредита 20 лет Ставка по кредиту 8%

Расчёт носит информационный характер и не является публичной офертой

14 августа, 12 просмотров

86,3 м², 2-комнатная квартира
33 650 000 ₽ Следить за ценой
389 783 ₽ за м²

ипотека онлайн показ есть сданные
сдан в 2022 г. переуступка

+7 (981) 969-36-71

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

Максим Горшков
Максим Горшков Агент

[Добавить заметку](#)

Новостройки в этом районе

13.06 16.08.2023

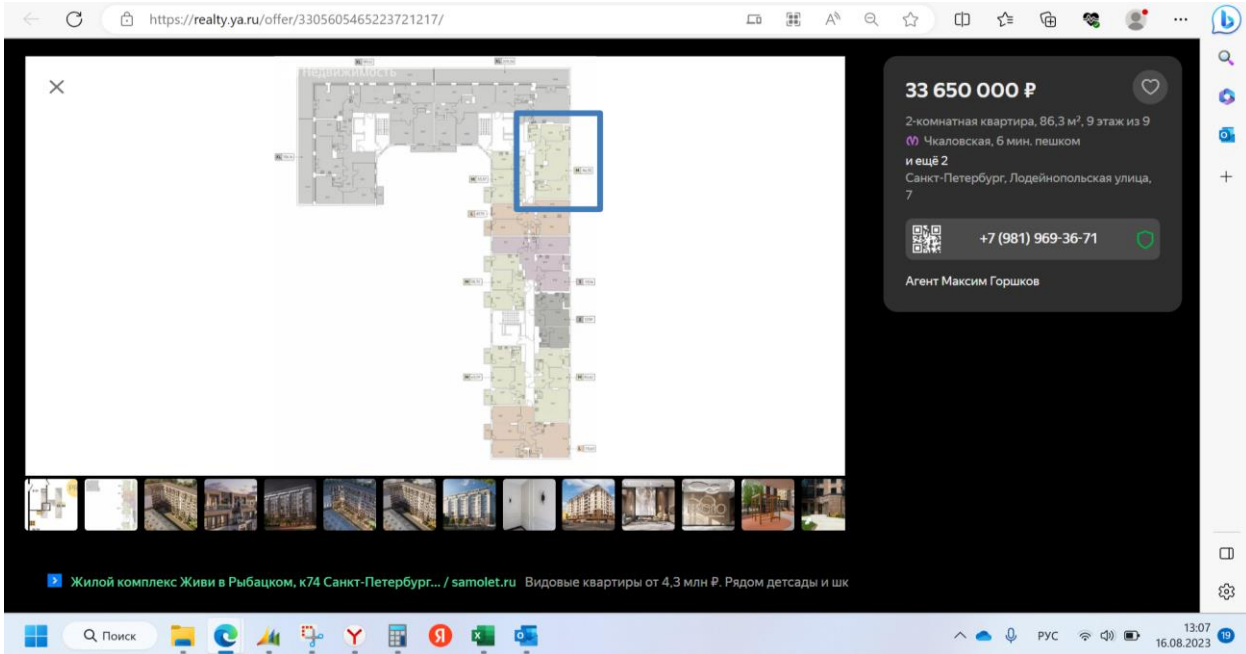
Описание

Жилой комплекс в Петроградском районе Санкт-Петербурга. В рамках проекта один 9-этажный дом бизнес-класса, выполненный в классическом стиле. Здание рассчитано на 156 квартир. Благоустройство двора включает детскую игровую зону и места для отдыха. Застройщик высадил деревья и кустарники, устроил газоны.

Комплекс расположен в Петроградском районе. В пешей доступности четыре школы и четыре детских сада, гимназия № 56. На улице Малая Зеленина работает поликлиника. За 10 минут можно доехать до торговых центров River House или "Великан Плаза". На Большом проспекте П.С. - в шаговой доступности бутики, кафе и рестораны.

Поблизости нет крупных парков, но при желании можно дойти до Людейнопольского сквера или садов, раскинувшихся вдоль Чкаловского проспекта. В 5 минутах машиной - Приморский парк Победы и центральный парк имени Кирова.

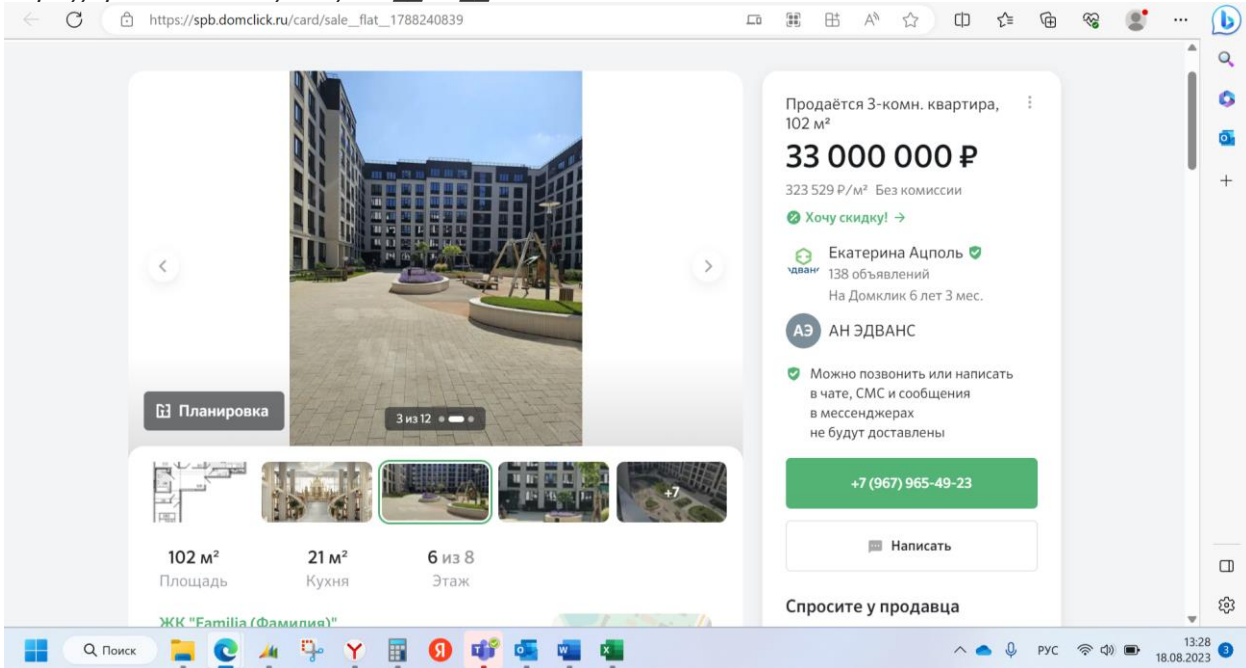
Комплекс находится в 10 минутах езды от Невского проспекта. Но на дорогу может уходить и больше времени - это зависит от времени суток. Рядом проходят Чкаловский и Каменноостровский проспекты, улицы Большая Пушкарская и Большая Зеленина.

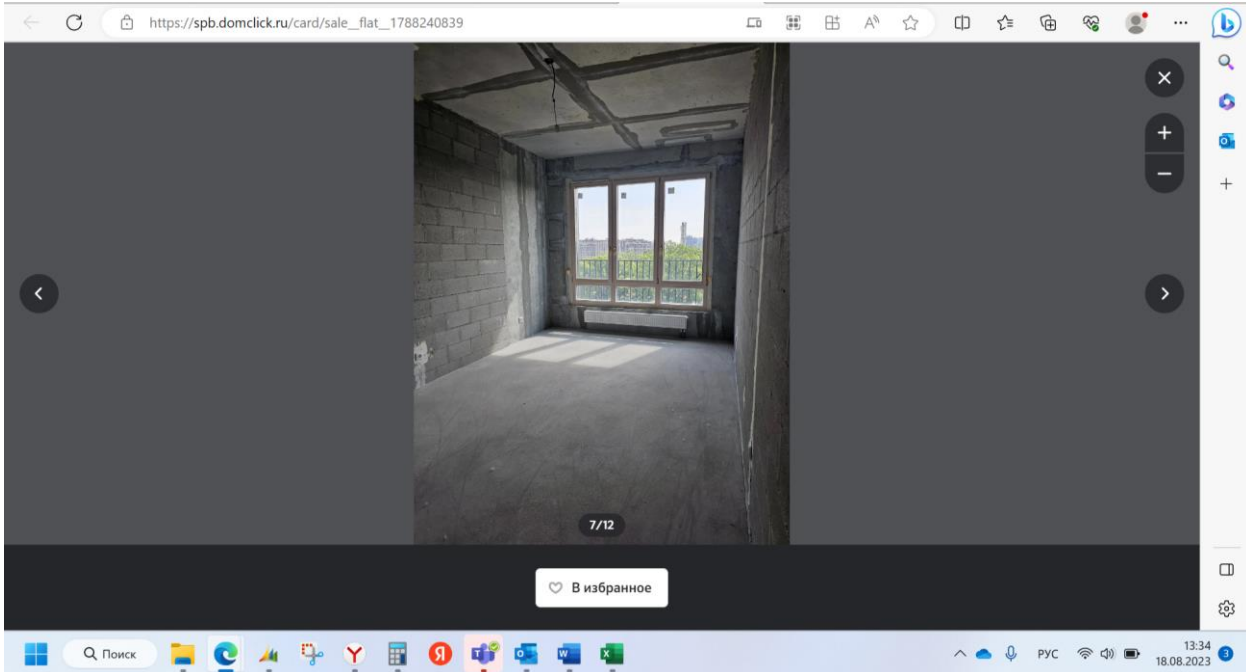


Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости многоквартирных квартир в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

https://spb.domclick.ru/card/sale_flat_1788240839





<https://pn.ru/buildings/familia/flats/flat/1028232>

Главная > Новостройки > Familia

4е комн. кв. 105.95 м²

ЖК "Фамилия", Корпус 3
 Срок сдачи – Сдан

Сравнить Распечатать Отправить по почте

Планировка **На этаже** На карте

105,95 м² (Общая площадь) | 53,60 м² (Площадь комнат) | 20,54 м² (Площадь кухни) | 3 м (Высота потолка) | 6 из 8 (Этаж)

Запросить цену

- 100% оплата
- Ипотека от 26 126 Р/мес.

Доступные опции

- Меблировка от 224 000 руб.

Ваш телефон

Жду звонка!

Выбрать удобное время звонка

Аналог №2

<https://spb.cian.ru/sale/flat/266904356/>

The image shows two screenshots of a real estate listing on the cian.ru website. The top screenshot shows the main listing page with the title "3-комн. квартира, 109,3 м² в ЖК «NEVA HAUS (НЕВА ХАУС)»". The bottom screenshot shows a detailed view of the apartment's characteristics and a price history table.

Listing Details:

- Title:** 3-комн. квартира, 109,3 м² в ЖК «NEVA HAUS (НЕВА ХАУС)»
- Address:** Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 11к2
- Price:** 31 697 000 ₽
- Area:** 109.3 m² (Total), 62.5 m² (Living), 12.6 m² (Kitchen)
- Floor:** 6 из 9
- Year built:** 2021
- Condition:** Без отделки
- Price History:**

Дата	Цена	Изменение
17 авг 2023	31 697 000 ₽	+ 3 421 090 ₽ (3%)
22 мар 2023	35 118 090 ₽	+ 3 464 810 ₽
23 дек 2022	38 582 900 ₽	+ 12 569 500 ₽
13 апр 2022	51 152 400 ₽	+ 9 071 900 ₽
18 ноя 2021	42 080 500 ₽	-

Additional Information:

- Developer:** ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад
- Year of foundation:** 1993
- Completed houses:** 360 домов в 46 ЖК
- Under construction houses:** 104 дома в 11 ЖК
- Financing:** Ипотека от 5% на строительство дома (Газпромбанк)

https://spb.cian.ru/sale/flat/266904356/

Планировка План этажа 9 фото

3-комн. квартира, 109,3 м², 6/9 эт.
ЖК «NEVA HAUS (НЕВА ХАУС)»
31 697 000 ₽
290 000 ₽/м²

Контакты застройщика
Перезвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад

Год основания 1993 Сдано 360 домов в 46 ЖК
Строится 104 дома в 11 ЖК

13:56 21.08.2023

https://spb.cian.ru/sale/flat/266904356/

Планировка План этажа 9 фото

3-комн. квартира, 109,3 м², 6/9 эт.
ЖК «NEVA HAUS (НЕВА ХАУС)»
31 697 000 ₽
290 000 ₽/м²

Контакты застройщика
Перезвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад

Год основания 1993 Сдано 360 домов в 46 ЖК
Строится 104 дома в 11 ЖК

13:57 21.08.2023

Аналог №3

<https://realty.ya.ru/offer/3990057947499033380/>

Недвижимость | Апартаменты за рубежом

Купить | Снять | Новостройки | Коммерческая | Ипотека | Профессионалам | Журнал **САМОЛЕТ** | Аренда

Недвижимость в Санкт-Петербурге и ЛО — Купить — Квартира — Трехкомнатные — ЖК TESORO by Akvilon — Купить квартиру, 108,3 м², 5/9 этаж

4 часа назад, 40 просмотров

108,3 м², 3-комнатная квартира
35 900 000 ₽ | Следить за ценой
331 609 ₽ за м²

ипотека | есть данные | сдан в 2022 г.
переуступка

+7 (911) 714-58-86
+7 (911) 714-58-86

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

Ш АМ-3 Лебедихин Всеволод
Агентство «Школа недвижимости»

Планировка | Расположение | Панорама | Яндекс.Драйв

108,3 м² общая | 48,7 м² жилая | 35 м² кухня | 5 этаж из 9 | 3 м потолки | 2022 год год постройки

331 609 ₽ за м² | Отделка — черновая | Санузел раздельный
Лоджия | Вид из окон во двор | Телефона нет
Интернета нет | Мебели нет | Мебели на кухне нет
Телевизора нет | Стиральной машины нет | Холодильника нет
Посудомойки нет

О доме
Получайте уведомления о новых объявлениях в этом доме | Подписаться

https://realty.ya.ru/offer/3990057947499033380/

4 часа назад, 40 просмотров

108,3 м², 3-комнатная квартира
35 900 000 ₹ Следить за ценой
331 609 ₹ за м²

ипотека есть сданные сдан в 2022 г.
переуступка

+7 (911) 714-58-86
+7 (911) 714-58-86

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

AM-3 Лебедихин Всеволод
Агентство «Школа недвижимости»

Добавить заметку

О доме

Получайте уведомления о новых объявлениях в этом доме Подписаться

Застройщик Группа Аквилон Дом 2022 г. Кирпично-монолитное здание
9 этажей 3 м потолки Открытая парковка

ещё 4 характеристики

История объявлений в этом доме

История объявлений в этом доме	Последняя цена	Дата снятия
Продажа 2-комн. квартиры 78.2 м² 7 этаж	28,5 млн ₹ 364 311 ₹ м²	В продаже В экспозиции 7 д.

В историю объявлений

3-комнатная квартира в ЖК TESORO by Akvilon

Элитный Срок сдачи Сдан Есть сданные

https://realty.ya.ru/offer/3990057947499033380/

4 часа назад, 40 просмотров

108,3 м², 3-комнатная квартира
35 900 000 ₹ Следить за ценой
331 609 ₹ за м²

ипотека есть сданные сдан в 2022 г.
переуступка

+7 (911) 714-58-86
+7 (911) 714-58-86

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

AM-3 Лебедихин Всеволод
Агентство «Школа недвижимости»

Добавить заметку

Описание

Объект №157149 О КВАРТИРЕ

Уникальное предложение в Петроградском районе в ЖК "Tesoro"
3-комнатная квартира общей площадью 108,26 м2,
Кухня-гостиная 35м2,
3 полноценные спальни (14,16+15,58+18,93)м2,
Окна гостиной выходят на Петрозаводскую улицу, окна спален выходят в тихий двор,
Квартира расположена на 5-м этаже 9-этажного дома,
Срок ввода в эксплуатацию - 4-й квартал 2022 года.

ОПЛАТА
Цена указана при 100% оплате или ипотеке
Возможна рассрочка до конца года

ОТДЕЛКА
Базовая черновая отделка
Возможна отделка "под ключ" за дополнительную плату (варианты в фото)

О КОМПЛЕКСЕ
Авторский дом "Tesoro" расположен на пересечении Лодейнопольской и Петрозаводской улиц, вблизи станции метро Чкаловская.
В рамках проекта построят один 9-этажный дом бизнес-класса, выполненный в классическом стиле. Здание рассчитано на 156 квартир. Под корпусом запроектирован паркинг.
Благоустройство двора включает детскую игровую зону и места для отдыха. Застройщик высадит деревья и кустарники, устроит газоны.
В пешей доступности четыре школы и четыре детских сада, гимназия № 56. На улице Малая Зеленина работает поликлиника. За 10 минут можно доехать до торговых центров River House или "Великан Плаза". На Большом проспекте П.С. - в шаговой доступности бутики, кафе и рестораны.
Лучшее ценовое предложение в Петроградском районе!
Звоните по всем вопросам! Профессиональная ответственность ООО «Школа недвижимости» застрахована на 5 млн.руб.

https://realty.ya.ru/offer/3990057947499033380/

35 900 000 ₽

3-комнатная квартира, 108,3 м², 5 этаж из 9
Чкаловская, 6 мин. пешком
и ещё 2
Санкт-Петербург, Лодейнокольская улица, 7

+7 (911) 714-58-86
+7 (911) 714-58-86

Агентство Школа недвижимости

Аналог №4

<https://spb.cian.ru/sale/flat/279549208/>

https://spb.cian.ru/sale/flat/279549208/

36 780 000 ₽

3-комн. квартира, 120 м²
в ЖК «Петровский квартал на воде»

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 24к2
Крестовский остров 17 мин., Чкаловская 3 мин., Приморская 7 мин.

36 780 000 ₽

Предложите свою цену
Например, 35 676 600

Ипотека от ВТБ со скидкой 3%

Цена за метр 306 500 ₽/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

+7 905 226-93-51

Напишите, пока пользователь в сети

https://spb.cian.ru/sale/flat/279549208/

36 780 000 ₽

История цены

Дата	Цена	Изменение
20 авг 2023	36 780 000 ₽	+ 3 410 000 ₽
12 авг 2023	40 190 000 ₽	- 15 990 000 ₽
27 июл 2023	24 200 000 ₽	- 15 300 000 ₽
23 янв 2023	39 500 000 ₽	- 4 400 000 ₽
10 дек 2022	43 900 000 ₽	- 4 900 000 ₽
9 дек 2022	48 800 000 ₽	- 13 800 000 ₽
29 ноя 2022	35 000 000 ₽	+ 1 900 000 ₽

Общая площадь: 120 м²
Жилая площадь: 66 м²
Площадь кухни: 32 м²
Этаж: 8 из 8
Год постройки: 2019

ЖК бизнес-класса Петровский на воде 1 Собственность: Квартира с прямым видом на воду

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Ещё продаёте?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О квартире | О доме | Подписаться на дом

Ипотека от 5%

https://spb.cian.ru/sale/flat/279549208/

3-комн. квартира, 120 м²

36 780 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 35 676 600

Ипотека от ВТБ со скидкой 3%

Цена за метр: 306 500 ₽/м²
Условия сделки: свободная продажа
Ипотека: возможна

+7 905 226-93-51

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Евгения Копкина

О квартире	О доме
Тип жилья: Вторичка	Год постройки: 2019
Общая площадь: 120	Количество лифтов: 1 пассажирский
Жилая площадь: 66	Тип дома: Монолитный
Площадь кухни: 32	Тип перекрытий: Железобетонные
Высота потолков: 3 м	Парковка: Многоуровневая
Санузел: 2 раздельных	Подъезды: 13
Балкон/лоджия: 2 лоджии	Отопление: Индивидуальный тепловой пункт
Вид из окон: На улицу и двор	Аварийность: Нет
Ремонт: Без ремонта	

<https://pn.ru/buildings/petrovskii-kvartal/flats/flat/444320>

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-32, май 2022 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича



СРД-32, май 2023 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	3-8 (5,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	6-7 (6,5)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Екатеринбург	3-5 (4)	6-7 (6,5)	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-11 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Москва	4-6 (5)	5-10 (7,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)
Новосибирск	3-5 (4)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	9-11 (10)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (9,5)	6-7 (6,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам	4,2	6,9	5,6	8,7	5,4	9,4	6,6	10,7	10,4

Корректировка на видовые характеристики

<https://ygrad.ru/kak-vid-iz-okna-vliyaet-na-stoimost-kvartiry/>

The screenshot shows a web browser displaying an article on the website 'ygrad.ru'. The article title is 'Сколько стоит квартира с видом на реку, парк, достопримечательности?'. The text discusses how view characteristics affect apartment prices, mentioning that views of rivers, parks, and landmarks can increase the value by 10-30%. It also includes a sub-section 'Как быстро и выгодно продать квартиру с видом на Москву?'.

Корректировка на этаж расположения

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

The screenshot shows a web browser displaying an article on the website 'realestate.ru'. The article title is 'Корректировка на этаж расположения'. The text discusses how floor location affects apartment prices, mentioning that higher floors generally command higher prices. It includes a sub-section 'В сегменте более дорогого жилья разница между ценами на первые и последние этажи может достигать 20 - 70%'.

Корректировка на общую площадь

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

← ↻ 🔒 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshch...> 🗄️ 📄 🔍 ☆

на Общую площадь квартиры коррективы на 01.07.2023 года

S – общая площадь квартиры, кв.м.

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка.

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,707$) выявило коэффициент торможения $n = -0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^{-0,12}$$

Характеристика параметра (соотношение S_0/S_a)		Корректировка к цене аналога (K_s) *
от	до	
0,58	0,63	1,06
0,65	0,70	1,05
0,70	0,75	1,04
0,75	0,80	1,03
0,80	0,85	1,02
0,85	0,90	1,02
0,90	0,95	1,01
0,95	1,00	1,00
1,00	1,05	1,00
1,05	1,1	0,99
1,1	1,15	0,99
1,15	1,2	0,98
1,2	1,25	0,98
1,25	1,3	0,97
1,3	1,35	0,97
1,35	1,42	0,96

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Срок экспозиции

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

← ↻ 🔒 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshch...> 🔍 🗄️ 📄

ТКБ ИНВЕСТМЕНТ
некоммерческая организация

[Подать объявление](#)
[Мои объявления](#)
[База недвижимости](#)
[Статистика рынка](#)
[Для оценки](#)
[Оформление прав](#)
[Эксплуатация и ремонт](#)
[Анализ рынка](#)

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки квартир](#) (опубликовано 12.07.2023 г.)



- типичные для рынка сроки рыночной экспозиции - сроки продажи - сроки ликвидности квартир (в месяцах).

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее 150 предложений в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					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.	4	9	6	5	6	7
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	5	12	8	7	8	10
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	6	15	10	8	9	12
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	6	4	3	4	5
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	3	7	5	4	5	6
7	Парковочные места, машино-места	2	6	4	3	4	5

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



DOVERIE. PARTNERSTVO. REZULTAT.

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

В соответствии с Заданием на оценку №20 к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15 октября 2018 г. между ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" и АО "НЭО Центр"

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

Ланин В.А., Начальник департамента взаимодействия с контрагентами

(фамилия, инициалы, должность)

произвел осмотр объектов недвижимого имущества:

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

Состав осматриваемых объектов с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей, приведен в Приложении №1 к настоящему Акту

Стороны:**Представитель на объекте****Ланин В.А. /****Представитель АО "НЭО Центр"****Окунев С. С. /**

+7 (495) 739-39-77

www.neoconsult.ru

info@neoconsult.ru

123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31



ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Квартиры, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 3)

№ п/п	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м
1.	78:07:0003189:1182	3	1	2	78,4
2.	78:07:0003189:899	105	3	3	120,7
3.	78:07:0003189:1198	53	3	4	180,7
4.	78:07:0003189:1230	82	4	3	157,4
5.	78:07:0003189:1125	30	7	3	143,6
6.	78:07:0003189:926	129	9	5	238

Квартиры, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 4)

№ п/п	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м
1.	78:07:0003189:929	132	1	5	205,6
2.	78:07:0003189:946	148	2	4	211,5
3.	78:07:0003189:949	150	3	4	211,5
4.	78:07:0003189:934	137	4	4	210,3
5.	78:07:0003189:952	153	5	4	157,6
6.	78:07:0003189:929	156	6	4	208

Квартиры, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 5)

№ п/п	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м
1.	78:07:0003189:1094	281	1	2	72,5
2.	78:07:0003189:1093	280	1	4	171,0
3.	78:07:0003189:1032	225	1	1	51,7
4.	78:07:0003189:1067	257	2	4	159,4
5.	78:07:0003189:1099	286	3	4	178,6
6.	78:07:0003189:1068	258	3	3	125,8
7.	78:07:0003189:1106	292	4	2	76,8
8.	78:07:0003189:1073	262	4	4	200,9
9.	78:07:0003189:985	183	4	2	97,9
10.	78:07:0003189:1109	295	5	4	174,3
11.	78:07:0003189:1048	239	6	3	109
12.	78:07:0003189:990	188	6	3	156,3
13.	78:07:0003189:1119	303	7	4	174,1
14.	78:07:0003189:1053	244	7	3	92,2
15.	78:07:0003189:1022	216	7	3	63
16.	78:07:0003189:1122	306	8	4	174,7
17.	78:07:0003189:1057	248	1	3	108,9

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

«26» августа 2022 г.

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

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

Лазуткина Анастасия Михайловна, управляющая фондом
(фамилия, инициалы, должность)

по развитию фондов
произвел осмотр объектов недвижимого имущества:

- Жилые помещения (квартиры) в количестве 10 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1. в составе:

№ п/п	Кодировка в номер кадастрового	№ квартиры по ПМС	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приемлемая площадь (ПМБ), кв. м	Общая неогрещаемая площадь (ПМБ), кв. м	Дата осмотра	Выписка ЕГРН	Номер договора долевого участия
1.	78-07-00031-89-644	140	7	4	184,70	184,7	04.05.2022 г.	23878/1217-ПБ1-ТКБ	
2.	78-07-00031-89-619	70	5	4	155,60	154,2	04.05.2022 г.	22898/1217-ПБ1-ТКБ	
3.	78-07-00031-89-605	106	7	4	140,10	136,9	04.05.2022 г.	24000/1217-ПБ1-ТКБ	
4.	78-07-00031-89-517	129	8	3	143,50	140,2	04.05.2022 г.	24003/1217-ПБ1-ТКБ	
5.	78-07-00031-89-777	32	8	3	111,90	108,6	04.05.2022 г.	24004/1217-ПБ1-ТКБ	
6.	78-07-00031-89-633	130	9	3	111,90	110,2	04.05.2022 г.	24005/1217-ПБ1-ТКБ	
7.	78-07-00031-89-660	171	2	3	125,60	121,6	04.05.2022 г.	24105/1217-ПБ1-ТКБ	
8.	78-07-00031-89-662	175	7	2	87,40	86,7	04.05.2022 г.	24107/1217-ПБ1-ТКБ	
9.	78-07-00031-89-668	180	1	3	121,10	121,1	04.05.2022 г.	24109/1217-ПБ1-ТКБ	
10.	78-07-00031-89-721	209	8	3	117,60	116,2	04.05.2022 г.	24215/1217-ПБ1-ТКБ	

Стороны:

Представитель на объекте

Мазин И.М. Мазин

Представитель АО "НЭО Центр"

[Handwritten signature]



Дата проведения осмотра: "26" августа 2022 г.

Окружающая застройка: ЖИЛАЯ И АДМИНИСТРАТИВНАЯ

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

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

Наличие коммуникаций:

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

Внешнее благоустройство: ТРАНСПОРТНЫЕ КОММУНИКАЦИИ, ЗЕЛЁНЫЕ ИСКУССТВЕННЫЕ

Наличие парковки (организованная/стихийная) ОРГАНИЗОВАННАЯ, ПОДЗЕМНАЯ

Дополнительные примечания: _____

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Таблица 1. Фотографии жилых помещений (квартир) в количестве 27 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1



Фото 1. Квартира 3.



Фото 2. Квартира 3.



Фото 3. Квартира 3.



Фото 4. Квартира 3.



Фото 5. Квартира 3.



Фото 6. Квартира 3.



Фото 7. Квартира 3.



Фото 8. Квартира 3.



Фото 9. Квартира 3.



Фото 10. Квартира 3.



Фото 11. Квартира 3.



Фото 12. Квартира 3.

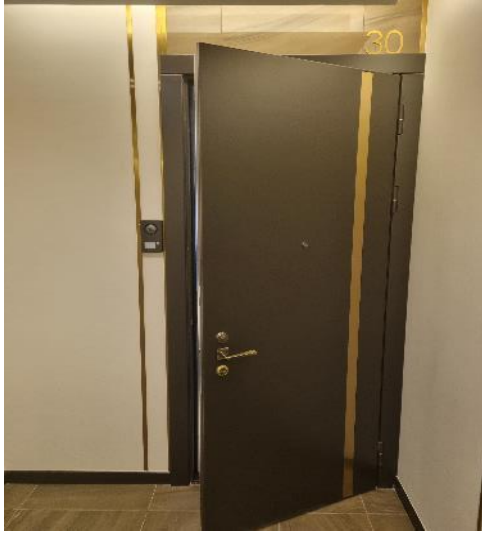


Фото 13. Квартира 30.



Фото 14. Квартира 30.



Фото 15. Квартира 30.



Фото 16. Квартира 30.



Фото 17. Квартира 30.

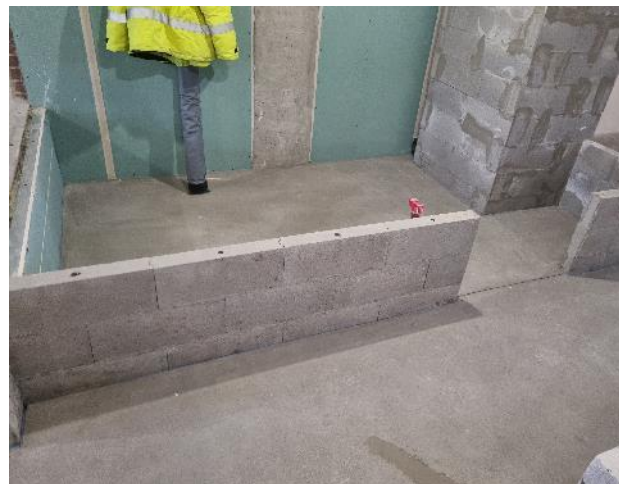


Фото 18. Квартира 30.



Фото 19. Квартира 30.



Фото 20. Квартира 30.



Фото 21. Квартира 30.



Фото 22. Квартира 30.



Фото 23. Квартира 30.



Фото 24. Квартира 30.



Фото 25. Квартира 30.



Фото 26. Квартира 30.



Фото 27. Квартира 30.



Фото 28. Квартира 30.



Фото 29. Квартира 30.



Фото 30. Квартира 30.



Фото 31. Квартира 30.



Фото 32. Квартира 30.



Фото 33. Квартира 53.



Фото 34. Квартира 53.



Фото 35. Квартира 53.



Фото 36. Квартира 53.



Фото 37. Квартира 53.



Фото 38. Квартира 53.



Фото 39. Квартира 53.



Фото 40. Квартира 53.



Фото 41. Квартира 53.



Фото 42. Квартира 53.



Фото 43. Квартира 53.



Фото 44. Квартира 53.



Фото 45. Квартира 53.



Фото 46. Квартира 53.



Фото 47. Квартира 53.



Фото 48. Квартира 53.



Фото 49. Квартира 82.



Фото 50. Квартира 82.



Фото 51. Квартира 82.



Фото 52. Квартира 82.



Фото 53. Квартира 82.



Фото 54. Квартира 82.



Фото 55. Квартира 82.



Фото 56. Квартира 82.



Фото 57. Квартира 82.



Фото 58. Квартира 82.



Фото 59. Квартира 82.



Фото 60. Квартира 82.



Фото 61. Квартира 82.



Фото 62. Квартира 82.



Фото 63. Квартира 82.



Фото 64. Квартира 82.



Фото 65. Квартира 105.



Фото 66. Квартира 105.



Фото 67. Квартира 105.



Фото 68. Квартира 105.



Фото 69. Квартира 105.



Фото 70. Квартира 105.



Фото 71. Квартира 105.



Фото 72. Квартира 105.



Фото 73. Квартира 105.



Фото 74. Квартира 105.



Фото 75. Квартира 105.



Фото 76. Квартира 105.



Фото 77. Квартира 105.



Фото 78. Квартира 105.



Фото 79. Квартира 129.



Фото 80. Квартира 129.



Фото 81. Квартира 129.



Фото 82. Квартира 129.

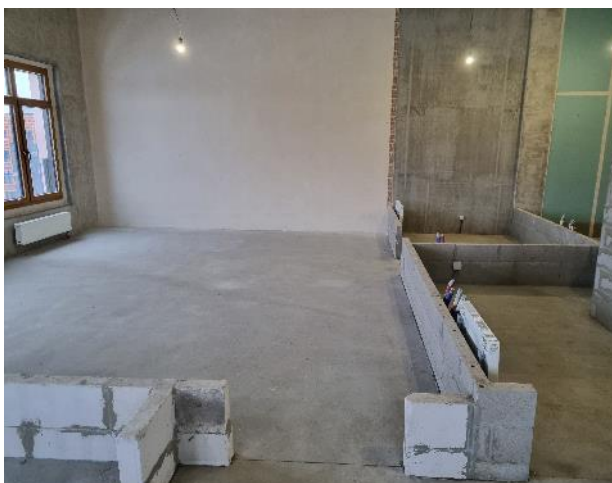


Фото 83. Квартира 129.



Фото 84. Квартира 129.



Фото 85. Квартира 129.



Фото 86. Квартира 129.



Фото 87. Квартира 129.



Фото 88. Квартира 129.



Фото 89. Квартира 129.



Фото 90. Квартира 129.



Фото 91. Квартира 129.



Фото 92. Квартира 129.



Фото 93. Квартира 129.



Фото 94. Квартира 129.



Фото 95. Квартира 129.



Фото 96. Квартира 129.



Фото 97. Квартира 129.



Фото 98. Квартира 129.



Фото 99. Квартира 132.



Фото 100. Квартира 132.



Фото 101. Квартира 132.



Фото 102. Квартира 132.



Фото 103. Квартира 132.



Фото 104. Квартира 132.



Фото 105. Квартира 132.



Фото 106. Квартира 132.



Фото 107. Квартира 132.

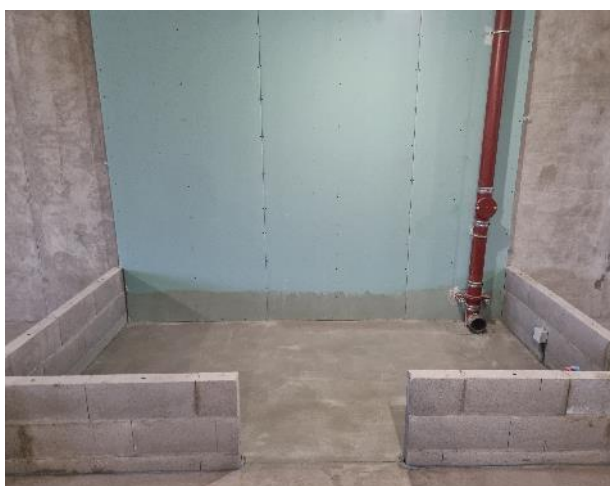


Фото 108. Квартира 132.



Фото 109. Квартира 132.



Фото 110. Квартира 132.



Фото 111. Квартира 137.



Фото 112. Квартира 137.



Фото 113. Квартира 137.



Фото 114. Квартира 137.



Фото 115. Квартира 137.



Фото 116. Квартира 137.



Фото 117. Квартира 137.



Фото 118. Квартира 137.



Фото 119. Квартира 137.



Фото 120. Квартира 137.



Фото 121. Квартира 137.



Фото 122. Квартира 137.



Фото 123. Квартира 137.



Фото 124. Квартира 137.



Фото 125. Квартира 137.



Фото 126. Квартира 137.



Фото 127. Квартира 137.



Фото 128. Квартира 137.



Фото 129. Квартира 137.



Фото 130. Квартира 137.



Фото 131. Квартира 137.



Фото 132. Квартира 137.



Фото 133. Квартира 137.



Фото 134. Квартира 137.



Фото 135. Квартира 148.



Фото 136. Квартира 148.



Фото 137. Квартира 148.



Фото 138. Квартира 148.



Фото 139. Квартира 148.



Фото 140. Квартира 148.



Фото 141. Квартира 148.



Фото 142. Квартира 148.



Фото 143. Квартира 148.



Фото 144. Квартира 148.



Фото 145. Квартира 148.



Фото 146. Квартира 148.



Фото 147. Квартира 148.



Фото 148. Квартира 148.



Фото 149. Квартира 148.



Фото 150. Квартира 148.



Фото 151. Квартира 150.



Фото 152. Квартира 150.



Фото 153. Квартира 150.



Фото 154. Квартира 150.



Фото 155. Квартира 150.



Фото 156. Квартира 150.



Фото 157. Квартира 153.



Фото 158. Квартира 153.



Фото 159. Квартира 153.



Фото 160. Квартира 153.



Фото 161. Квартира 153.



Фото 162. Квартира 153.



Фото 163. Квартира 153.

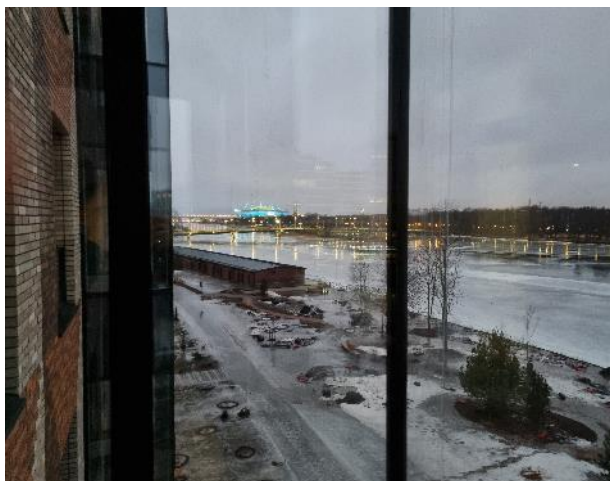


Фото 164. Квартира 153.



Фото 165. Квартира 153.

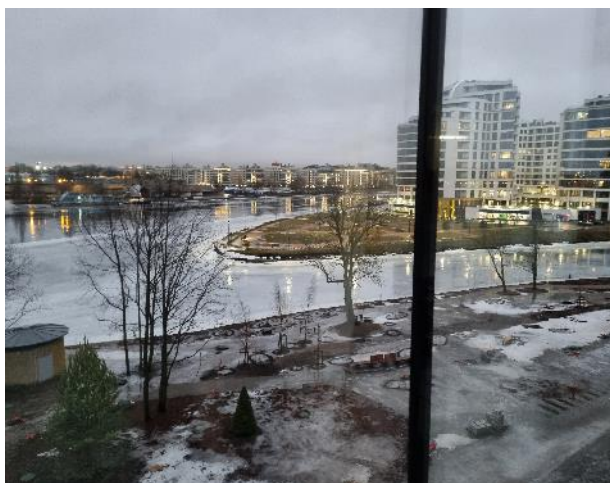


Фото 166. Квартира 153.



Фото 167. Квартира 153.



Фото 168. Квартира 153.



Фото 169. Квартира 156.



Фото 170. Квартира 156.



Фото 171. Квартира 156.



Фото 172. Квартира 156.



Фото 173. Квартира 156.



Фото 174. Квартира 156.



Фото 175. Квартира 156.



Фото 176. Квартира 156.



Фото 177. Квартира 156.



Фото 178. Квартира 156.



Фото 179. Квартира 156.



Фото 180. Квартира 156.



Фото 181. Квартира 156.



Фото 182. Квартира 156.



Фото 183. Квартира 156.



Фото 184. Квартира 156.



Фото 185. Квартира 188.



Фото 186. Квартира 188.



Фото 187. Квартира 188.



Фото 188. Квартира 188.



Фото 189. Квартира 188.



Фото 190. Квартира 188.



Фото 191. Квартира 188.



Фото 192. Квартира 188.



Фото 193. Квартира 188.



Фото 194. Квартира 188.



Фото 195. Квартира 188.



Фото 196. Квартира 188.



Фото 197. Квартира 216.



Фото 198. Квартира 216.



Фото 199. Квартира 216.



Фото 200. Квартира 216.



Фото 201. Квартира 216.



Фото 202. Квартира 216.



Фото 203. Квартира 216.



Фото 204. Квартира 216.



Фото 205. Квартира 216.



Фото 206. Квартира 216.



Фото 207. Квартира 216.



Фото 208. Квартира 216.



Фото 209. Квартира 216.



Фото 210. Квартира 216.



Фото 211. Квартира 225.



Фото 212. Квартира 225.



Фото 213. Квартира 225.



Фото 214. Квартира 225.



Фото 215. Квартира 225.



Фото 216. Квартира 225.



Фото 217. Квартира 239.



Фото 218. Квартира 239.



Фото 219. Квартира 239.



Фото 220. Квартира 239.



Фото 221. Квартира 239.



Фото 222. Квартира 239.



Фото 223. Квартира 239.

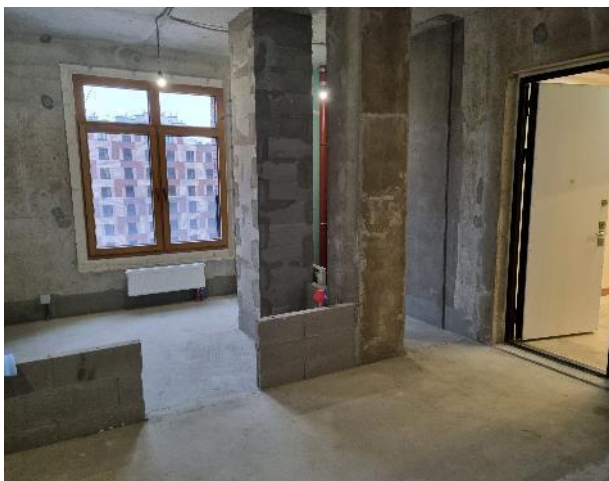


Фото 224. Квартира 239.

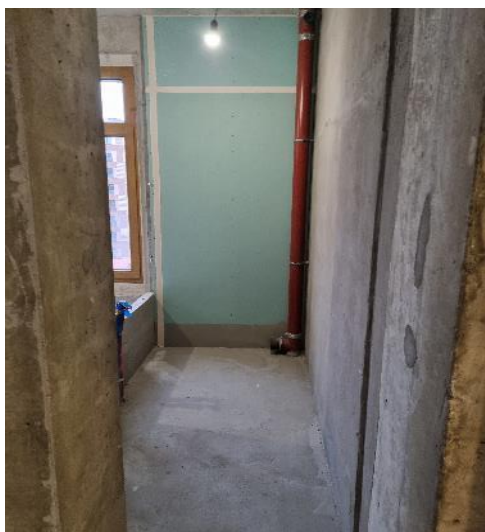


Фото 225. Квартира 239.



Фото 226. Квартира 239.



Фото 227. Квартира 239.



Фото 228. Квартира 239.



Фото 229. Квартира 239.



Фото 230. Квартира 239.



Фото 231. Квартира 244.



Фото 232. Квартира 244.



Фото 233. Квартира 244.



Фото 234. Квартира 244.



Фото 235. Квартира 244.



Фото 236. Квартира 244.



Фото 237. Квартира 244.



Фото 238. Квартира 244.



Фото 239. Квартира 244.

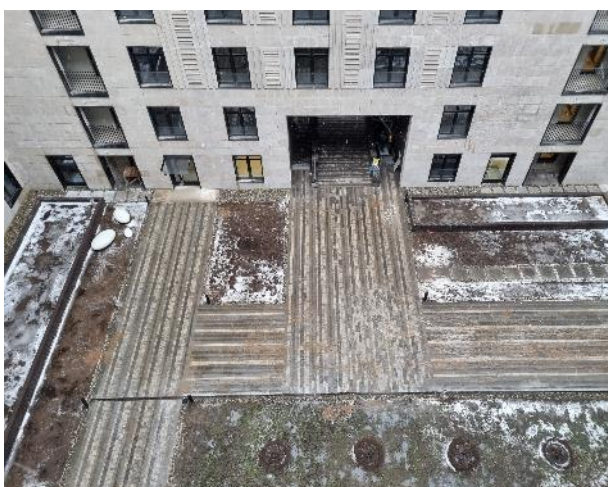


Фото 240. Квартира 244.



Фото 241. Квартира 244.



Фото 242. Квартира 244.



Фото 243. Квартира 244.



Фото 244. Квартира 244.



Фото 245. Квартира 248.



Фото 246. Квартира 248.



Фото 247. Квартира 248.



Фото 248. Квартира 248.



Фото 249. Квартира 248.



Фото 250. Квартира 248.



Фото 251. Квартира 248.



Фото 252. Квартира 248.



Фото 253. Квартира 248.



Фото 254. Квартира 248.



Фото 255. Квартира 248.



Фото 256. Квартира 248.



Фото 257. Квартира 248.



Фото 258. Квартира 248.



Фото 259. Квартира 257.



Фото 260. Квартира 257.



Фото 261. Квартира 257.



Фото 262. Квартира 257.

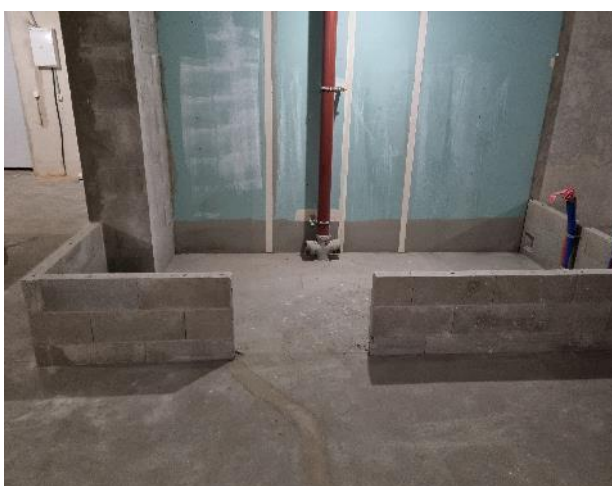


Фото 263. Квартира 257.



Фото 264. Квартира 257.



Фото 265. Квартира 257.



Фото 266. Квартира 257.



Фото 267. Квартира 257.



Фото 268. Квартира 257.



Фото 267. Квартира 262.



Фото 268. Квартира 262.



Фото 269. Квартира 262.



Фото 270. Квартира 262.



Фото 271. Квартира 262.



Фото 272. Квартира 262.



Фото 273. Квартира 262.



Фото 274. Квартира 262.



Фото 275. Квартира 262.



Фото 276. Квартира 262.



Фото 277. Квартира 262.



Фото 278. Квартира 262.



Фото 279. Квартира 262.



Фото 280. Квартира 262.



Фото 281. Квартира 262.



Фото 282. Квартира 262.



Фото 283. Квартира 262.



Фото 284. Квартира 262.



Фото 285. Квартира 262.



Фото 286. Квартира 262.



Фото 287. Квартира 280.



Фото 288. Квартира 280.



Фото 289. Квартира 280.



Фото 290. Квартира 280.

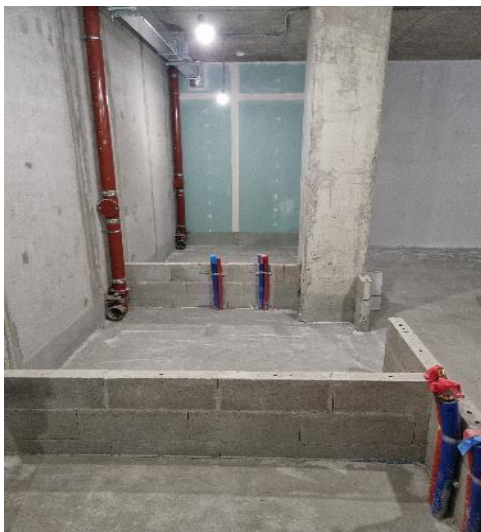


Фото 291. Квартира 280.



Фото 292. Квартира 280.

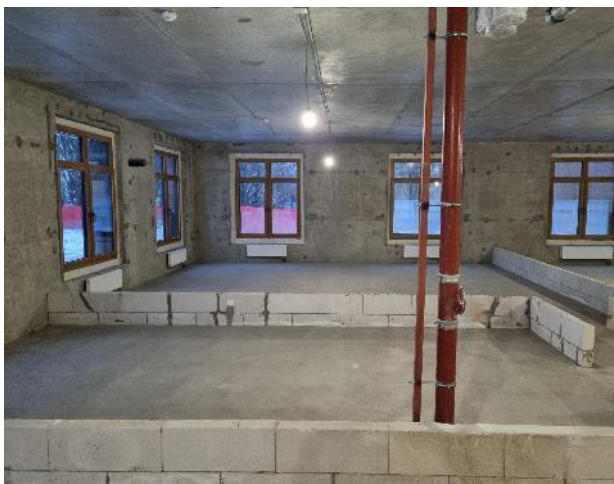


Фото 293. Квартира 280.



Фото 294. Квартира 280.



Фото 295. Квартира 280.



Фото 296. Квартира 280.

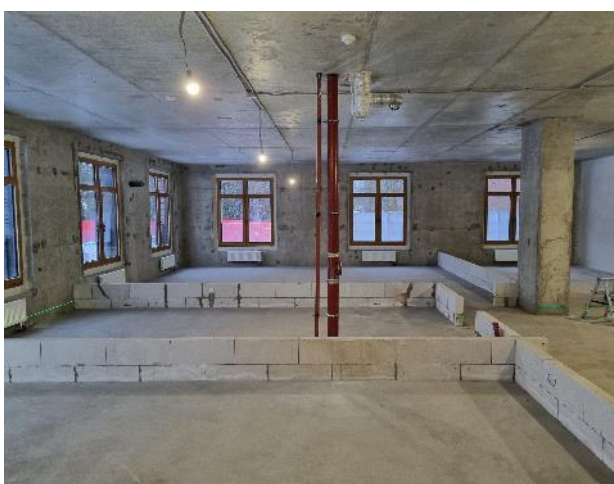


Фото 297. Квартира 280.



Фото 298. Квартира 280.



Фото 299. Квартира 281.



Фото 300. Квартира 281.



Фото 301. Квартира 281.



Фото 302. Квартира 281.



Фото 303. Квартира 281.



Фото 304. Квартира 281.



Фото 305. Квартира 281.



Фото 306. Квартира 281.



Фото 307. Квартира 281.



Фото 308. Квартира 281.



Фото 309. Квартира 286.

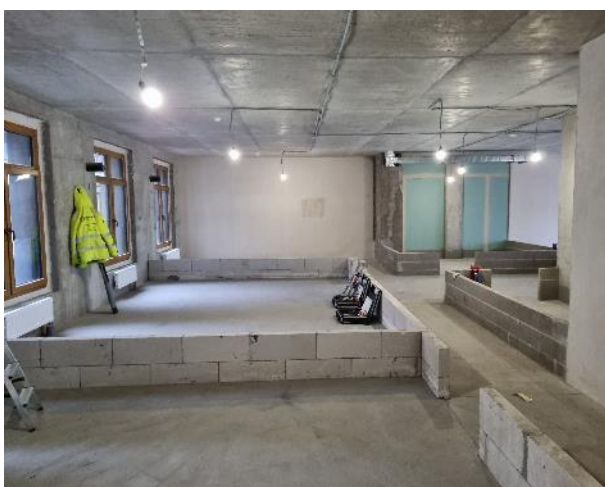


Фото 310. Квартира 286.



Фото 311. Квартира 286.



Фото 312. Квартира 286.



Фото 313. Квартира 286.



Фото 314. Квартира 286.

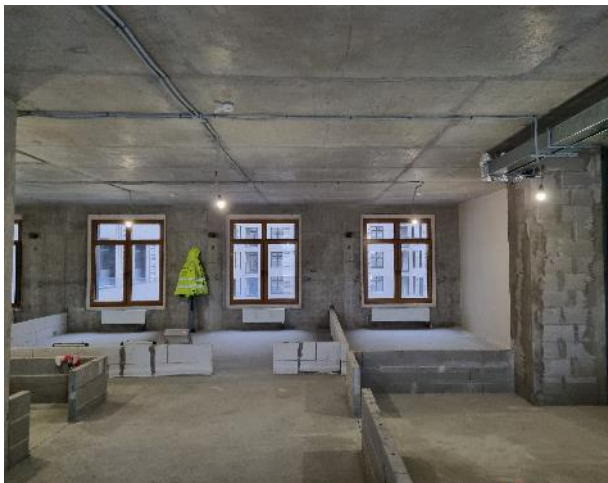


Фото 315. Квартира 286.



Фото 316. Квартира 286.



Фото 317. Квартира 286.



Фото 318. Квартира 286.



Фото 319. Квартира 286.



Фото 320. Квартира 286.



Фото 321. Квартира 286.



Фото 322. Квартира 286.



Фото 323. Квартира 292.



Фото 324. Квартира 292.



Фото 325. Квартира 292.



Фото 326. Квартира 292.



Фото 327. Квартира 292.

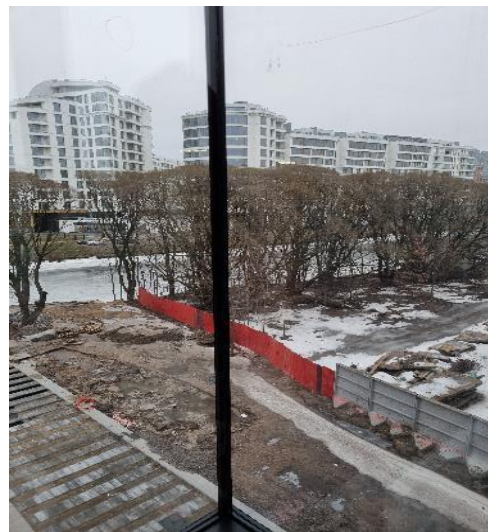


Фото 328. Квартира 292.



Фото 329. Квартира 292.



Фото 330. Квартира 292.



Фото 331. Квартира 292.



Фото 332. Квартира 292.



Фото 333. Квартира 295.



Фото 334. Квартира 295.



Фото 335. Квартира 295.



Фото 336. Квартира 295.



Фото 337. Квартира 295.



Фото 338. Квартира 295.

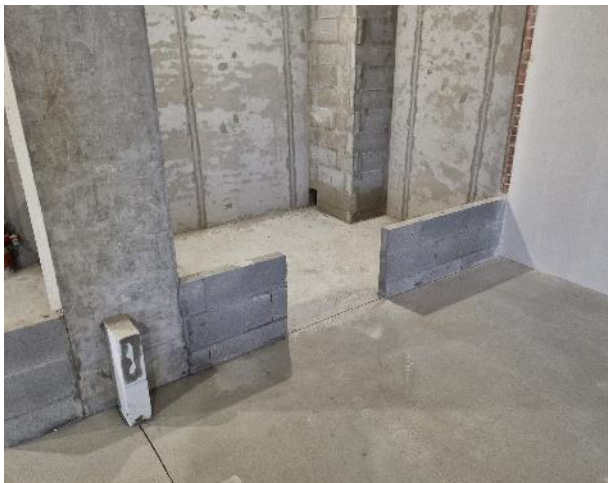


Фото 339. Квартира 295.



Фото 340. Квартира 295.



Фото 341. Квартира 295.



Фото 342. Квартира 295.



Фото 343. Квартира 295.



Фото 344. Квартира 295.



Фото 345. Квартира 295.



Фото 346. Квартира 295.



Фото 347. Квартира 295.



Фото 348. Квартира 295.



Фото 349. Квартира 303.



Фото 350. Квартира 303.



Фото 351. Квартира 303.



Фото 352. Квартира 303.



Фото 353. Квартира 303.



Фото 354. Квартира 303.



Фото 355. Квартира 303.



Фото 356. Квартира 303.



Фото 357. Квартира 303.

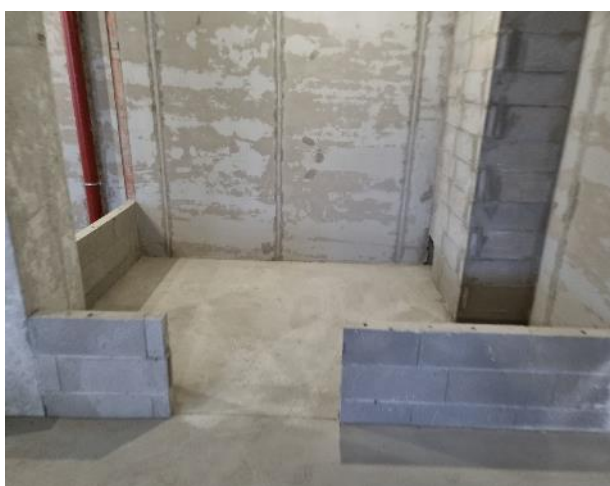


Фото 358. Квартира 303.



Фото 359. Квартира 303.



Фото 360. Квартира 303.



Фото 361. Квартира 303.



Фото 362. Квартира 303.



Фото 363. Квартира 306.



Фото 364. Квартира 306.

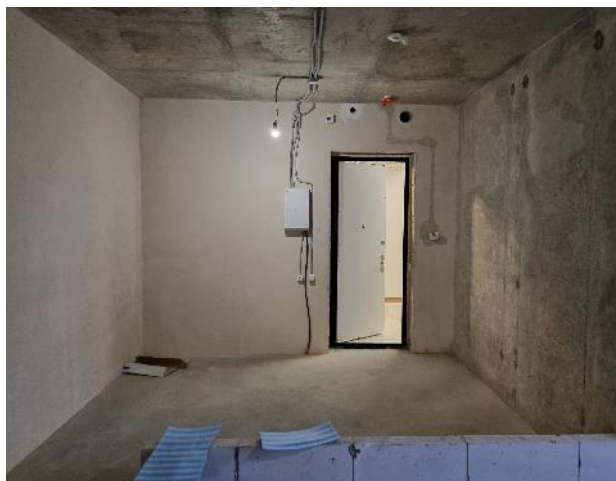


Фото 365. Квартира 306.

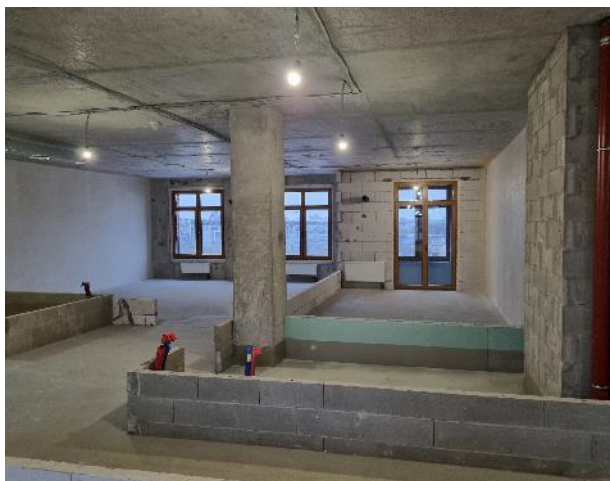


Фото 366. Квартира 306.



Фото 367. Квартира 306.



Фото 368. Квартира 306.



Фото 369. Квартира 306.



Фото 370. Квартира 306.



Фото 371. Квартира 306.



Фото 372. Квартира 306.



Фото 373. Квартира 306.



Фото 374. Квартира 306.



Фото 375. Квартира 306.



Фото 376. Квартира 306.



Фото 377. Квартира 306.



Фото 378. Квартира 306.

Источник: результаты визуального осмотра

Таблица 2. Фотографии жилых помещений (квартир) в количестве 10 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1.



Фото 1. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.

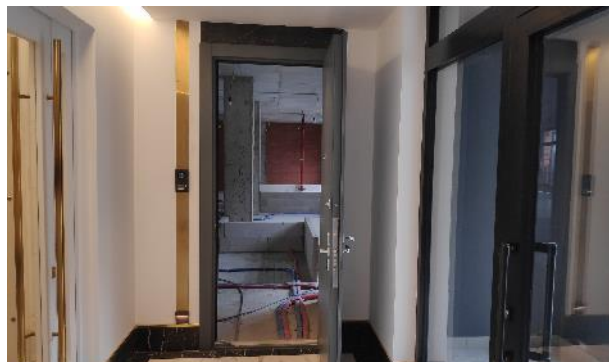


Фото 2. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.



Фото 3. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.



Фото 4. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.



Фото 5. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.



Фото 6. Квартира 106, кадастровый номер 78:07:0003189:606.



Фото 7. Квартира 106, кадастровый номер 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.

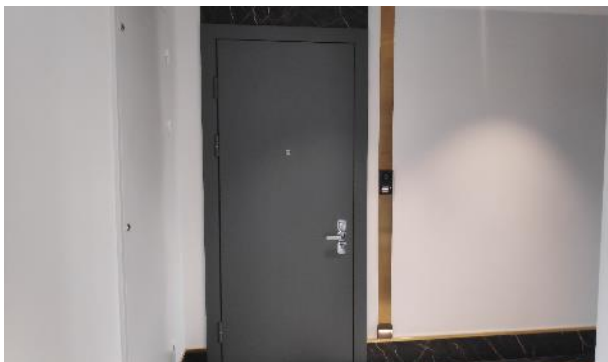


Фото 28. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.



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.

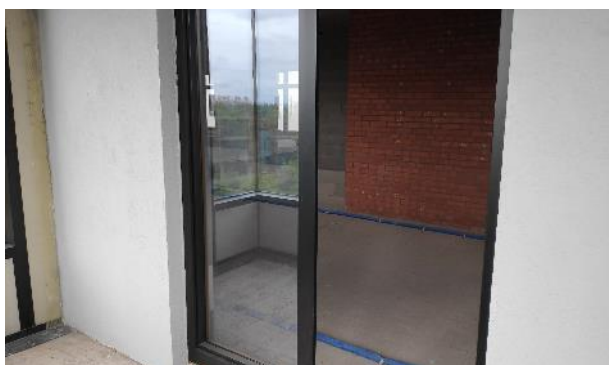


Фото 48. Квартира 129, кадастровый номер 78:07:0003189:632.



**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.

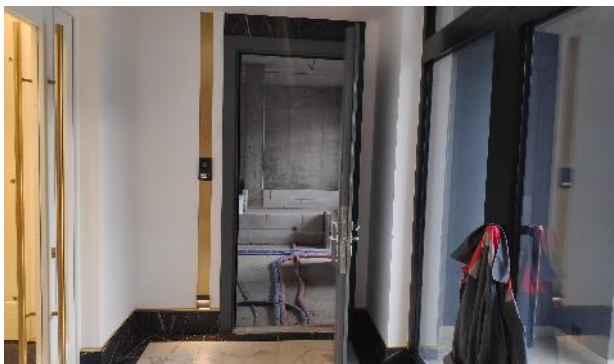


Фото 59. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.



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.

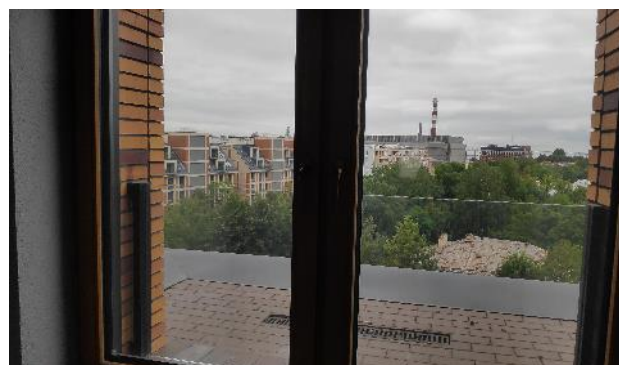


Фото 72. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.

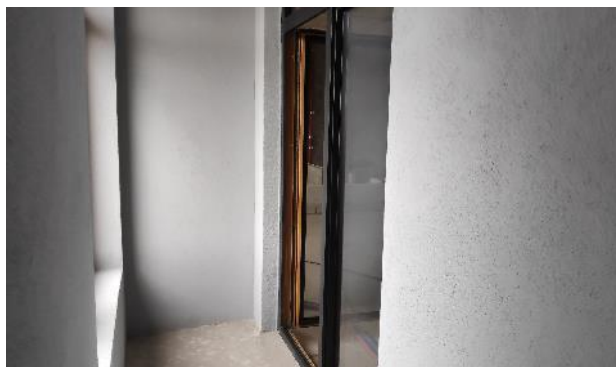


Фото 73. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.



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.

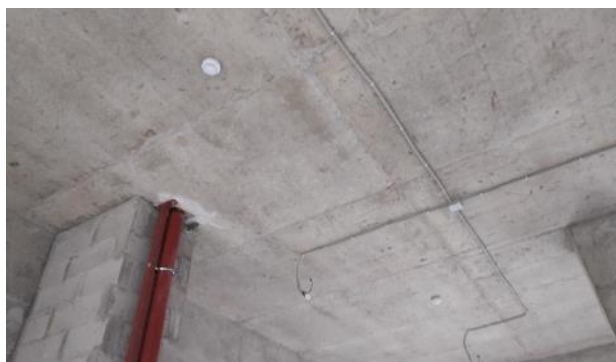


Фото 77. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.



Фото 78. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.

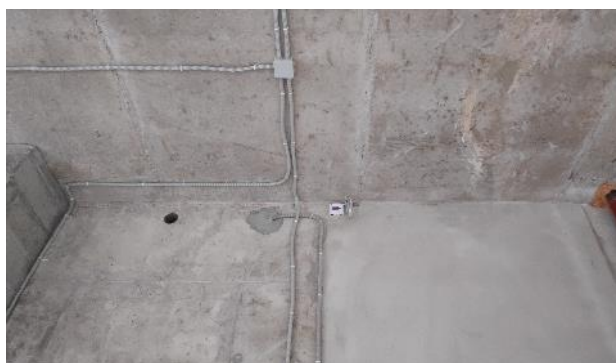


Фото 79. Квартира 130, кадастровый номер 78:07:0003189:633.



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.

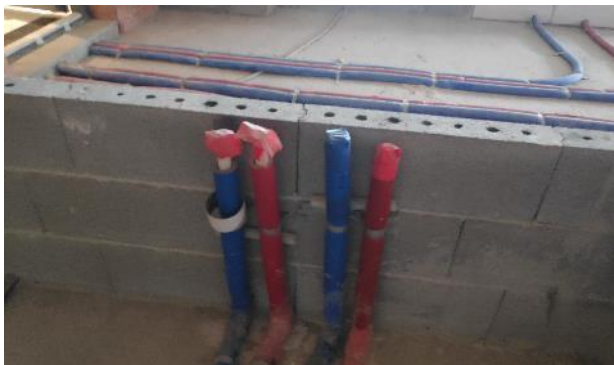


Фото 89. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.

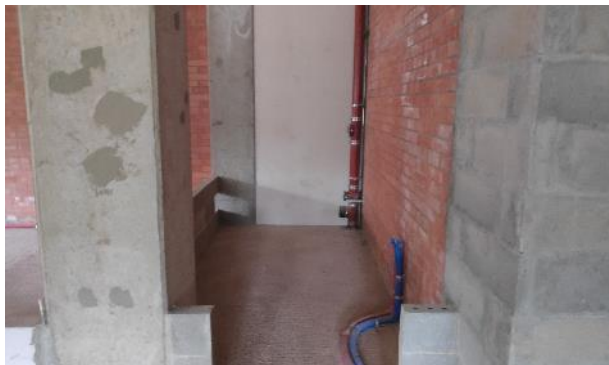


Фото 90. Квартира 140, кадастровый номер 78:07:0003189:644.



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.

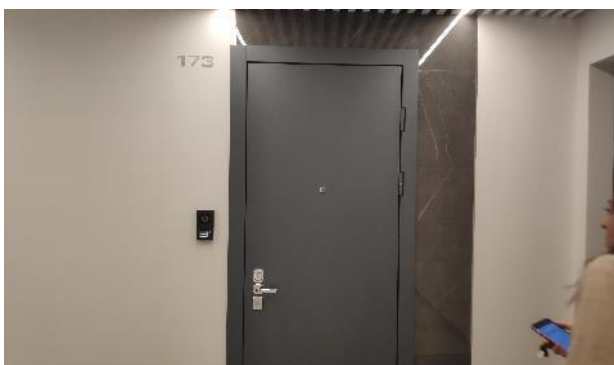


Фото 111. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



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.

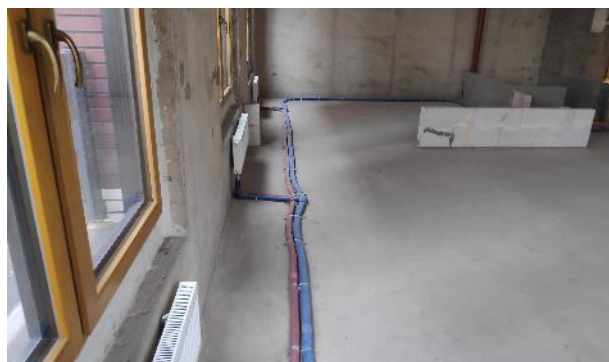


Фото 118. Квартира 173, кадастровый номер
78:07:0003189:680.



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.**



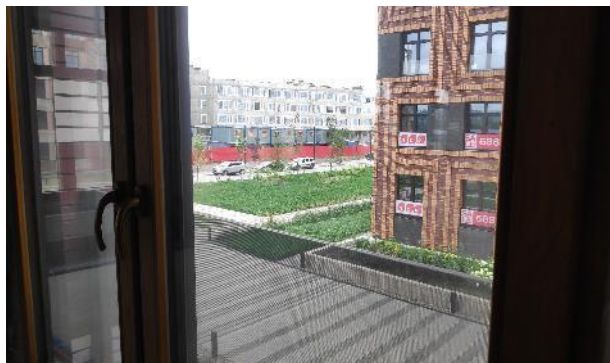
**Фото 130. Квартира 173, кадастровый номер
78:07:0003189:680.**



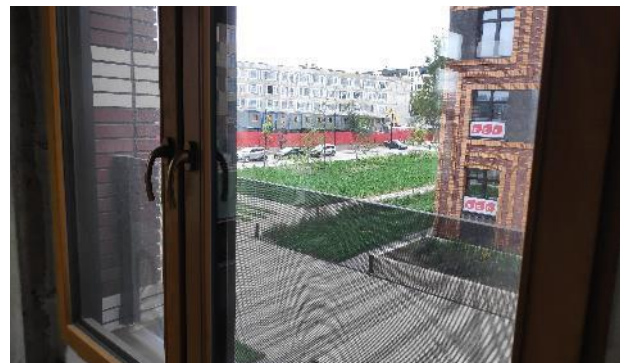
**Фото 131. Квартира 173, кадастровый номер
78:07:0003189:680.**



**Фото 132. Квартира 173, кадастровый номер
78:07:0003189:680.**



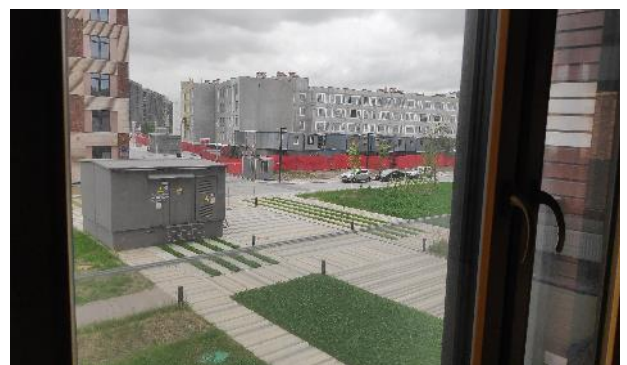
**Фото 133. Квартира 173, кадастровый номер
78:07:0003189:680.**



**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.**

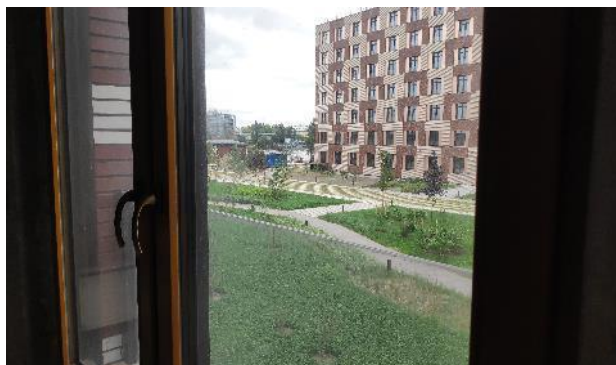


Фото 137. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.

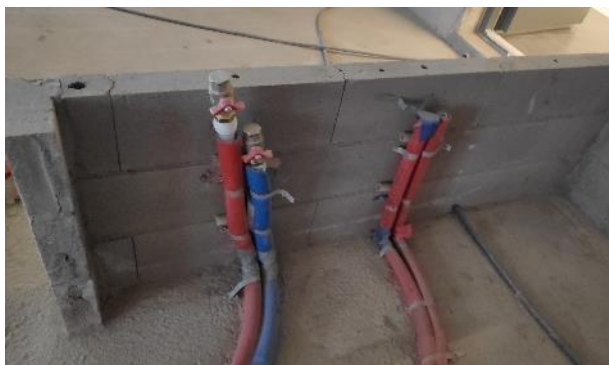


Фото 138. Квартира 173, кадастровый номер 78:07:0003189:680.



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.

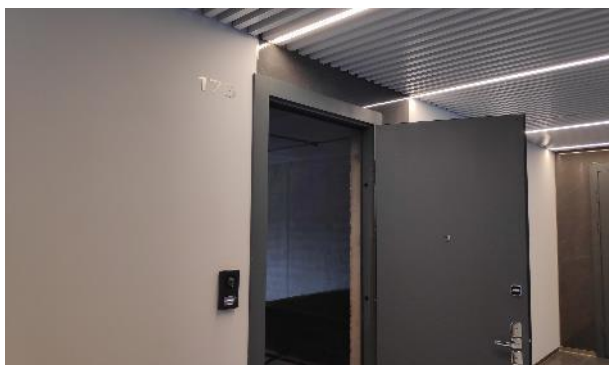


Фото 142. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.

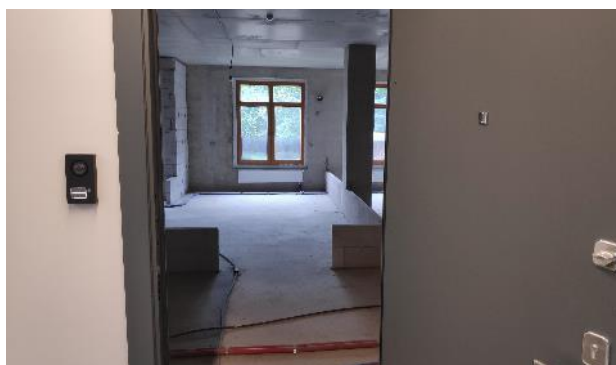


Фото 143. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



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.

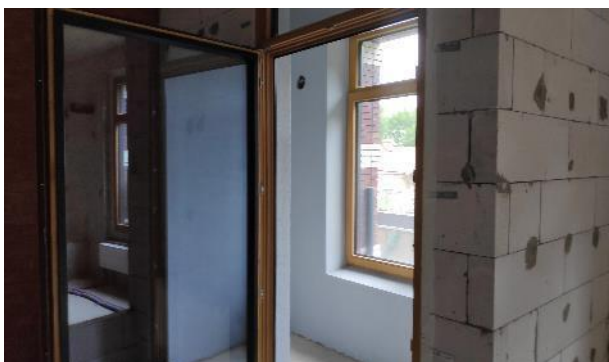


Фото 158. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.

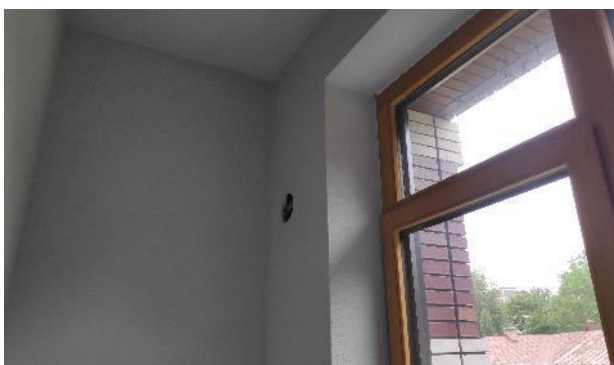


Фото 159. Квартира 175, кадастровый номер 78:07:0003189:682.



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.

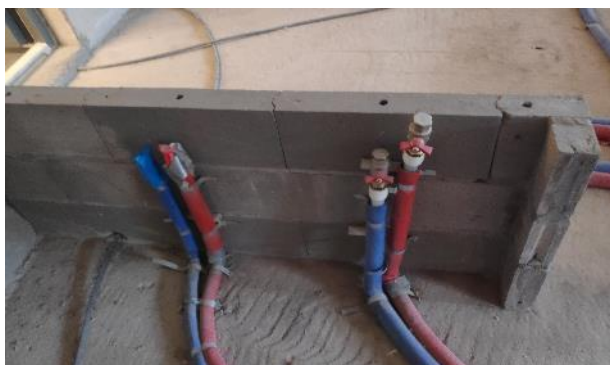


Фото 174. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



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.

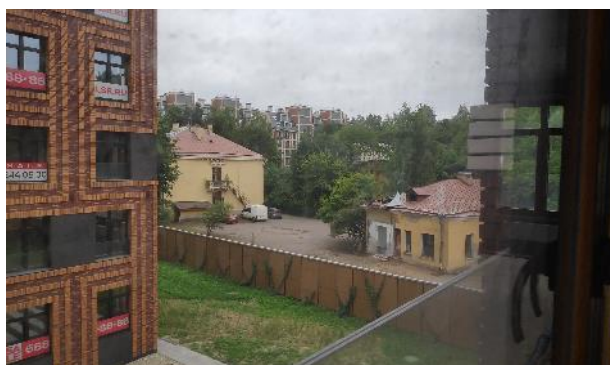


Фото 183. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



Фото 184. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.

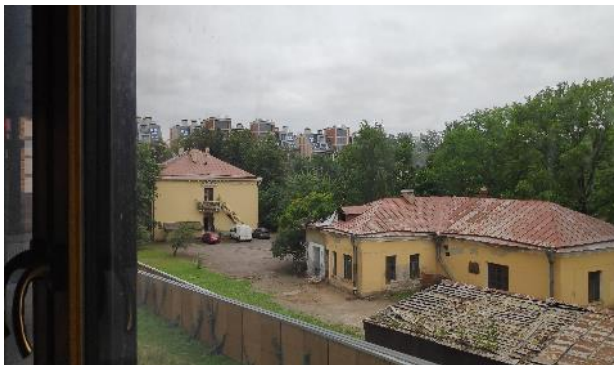


Фото 185. Квартира 180, кадастровый номер 78:07:0003189:688.



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.

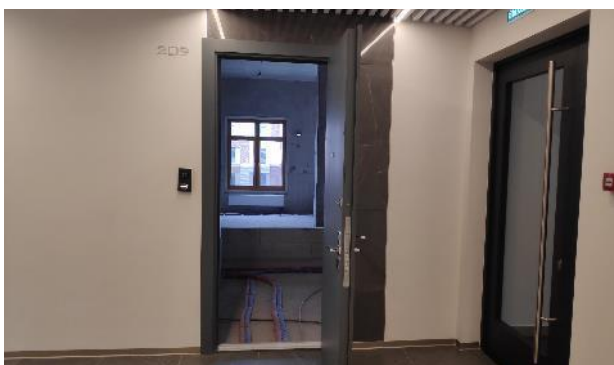


Фото 191. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



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.

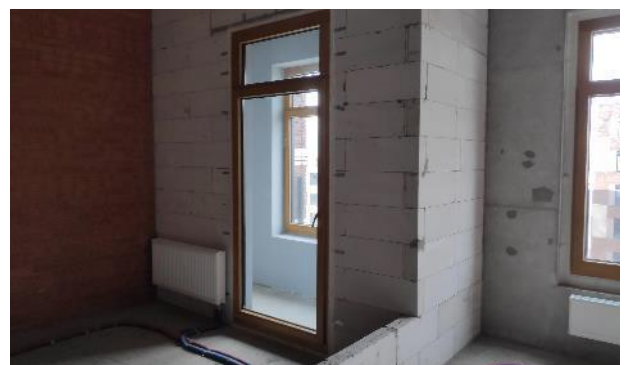


Фото 200. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



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.

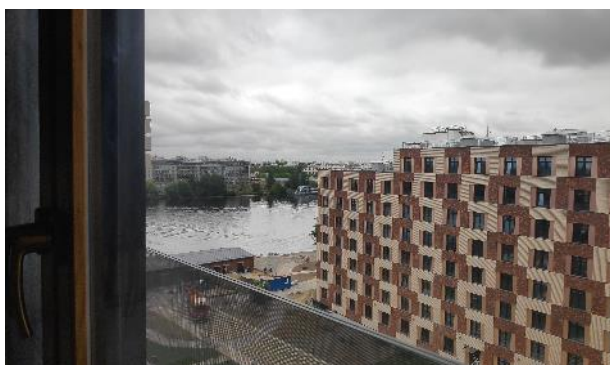


Фото 208. Квартира 209, кадастровый номер 78:07:0003189:721.



**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.**



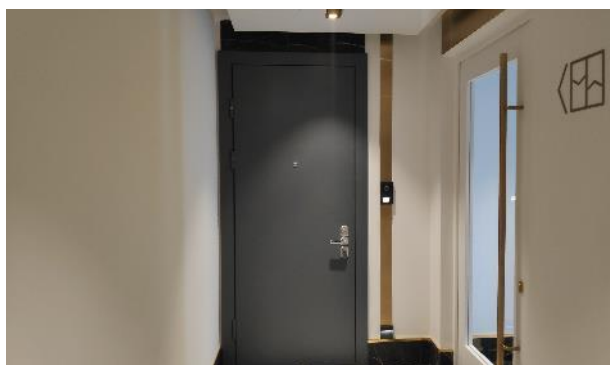
**Фото 212. Квартира 209, кадастровый номер
78:07:0003189:721.**



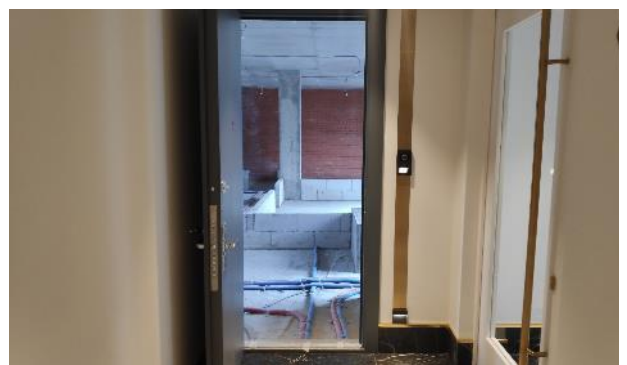
**Фото 213. Квартира 209, кадастровый номер
78:07:0003189:721.**



**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.

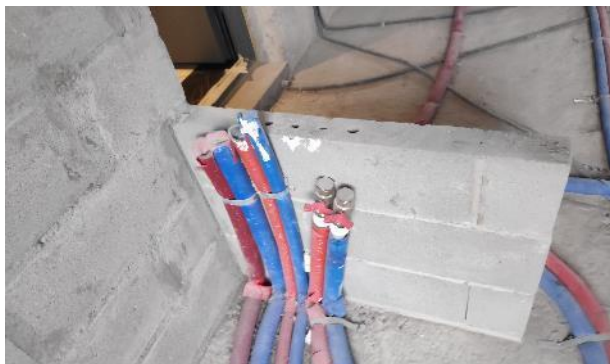


Фото 220. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.

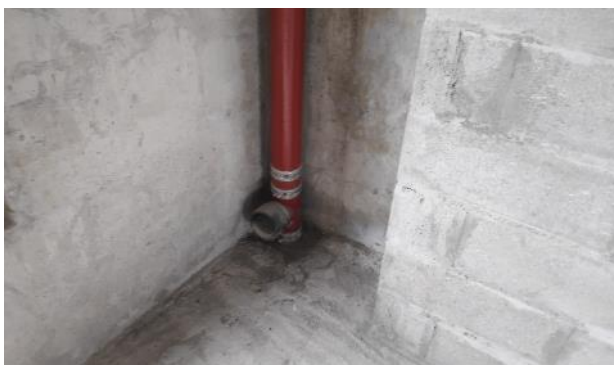


Фото 221. Квартира 32, кадастровый номер 78:07:0003189:777.



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.**



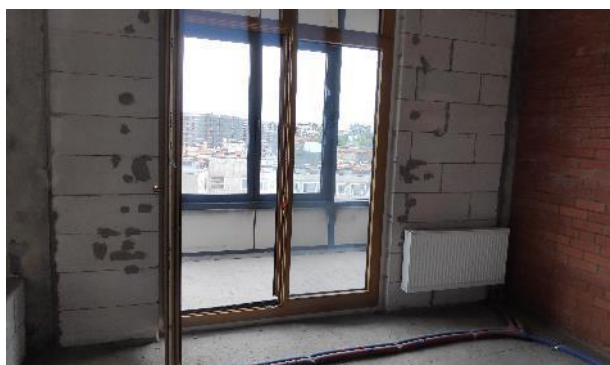
**Фото 228. Квартира 32, кадастровый номер
78:07:0003189:777.**



**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.**

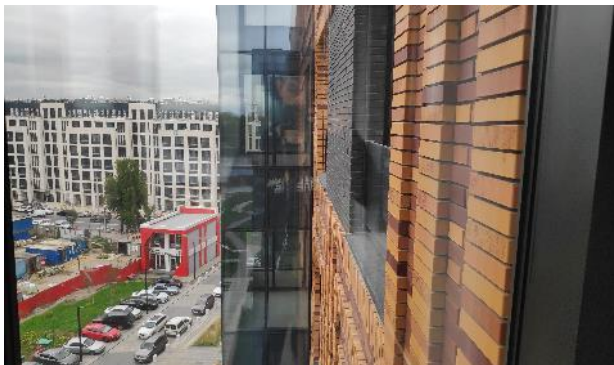


Фото 233. Квартира 32, кадастровый номер
78:07:0003189:777.



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.

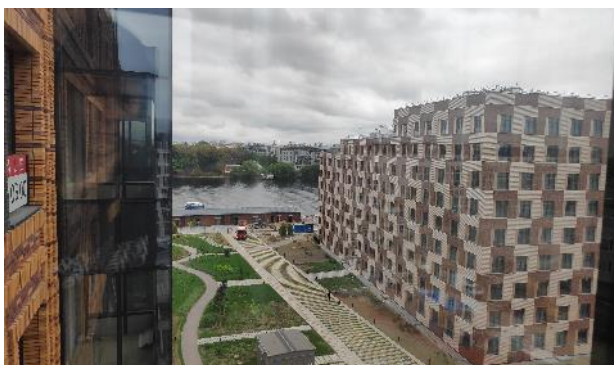


Фото 237. Квартира 32, кадастровый номер
78:07:0003189:777.



Фото 238. Квартира 32, кадастровый номер
78:07:0003189:777.

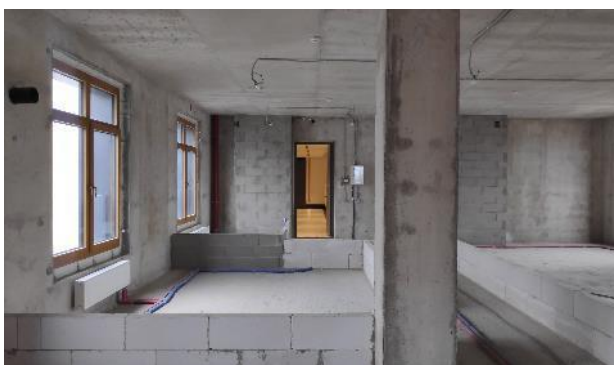


Фото 239. Квартира 32, кадастровый номер
78:07:0003189:777.



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.

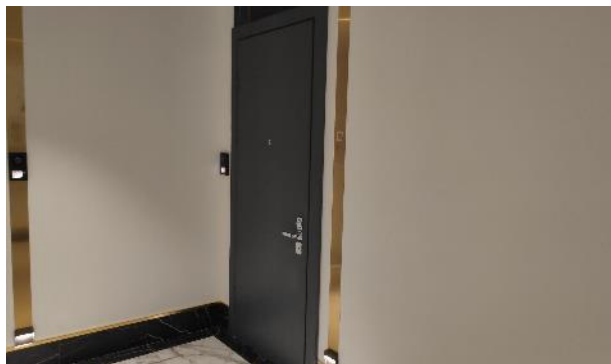


Фото 243. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 244. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.

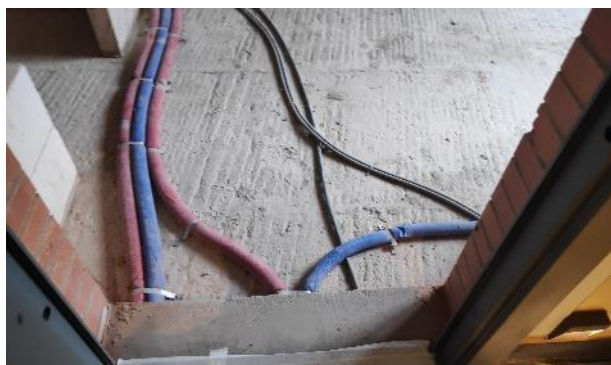


Фото 245. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



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.

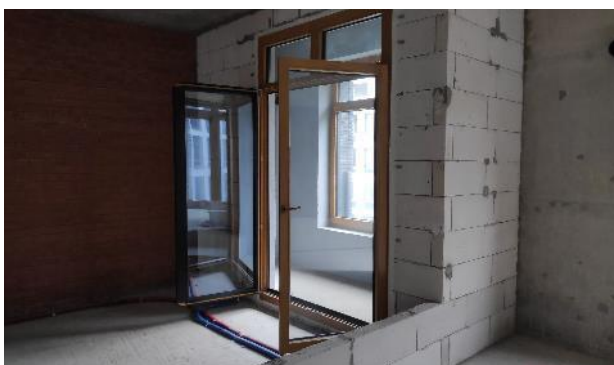


Фото 255. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



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.

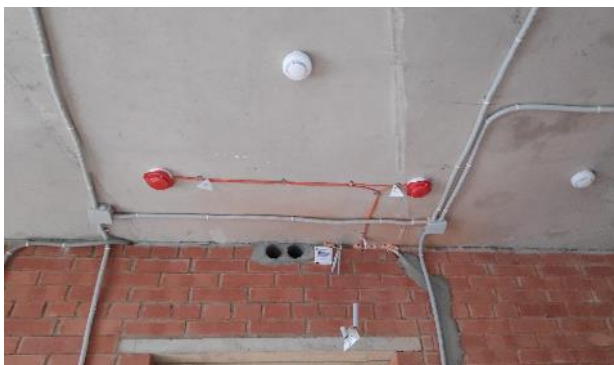


Фото 265. Квартира 70, кадастровый номер 78:07:0003189:819.



Фото 266. Места общего пользования.



Фото 267. Места общего пользования.

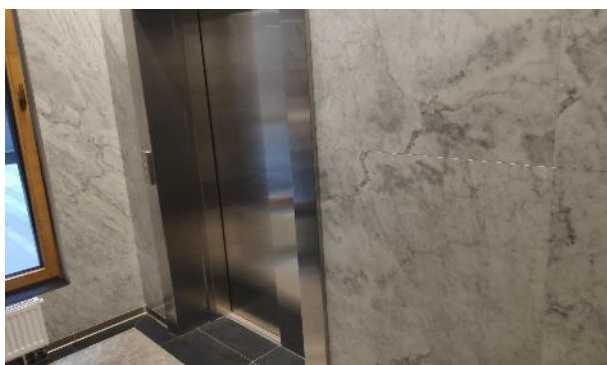


Фото 268. Места общего пользования.



Фото 269. Места общего пользования.

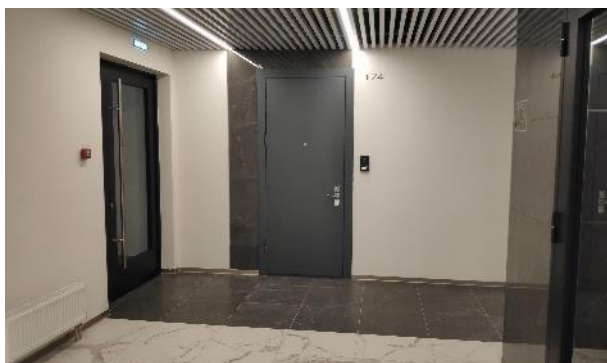


Фото 270. Места общего пользования.



Фото 271. Места общего пользования.

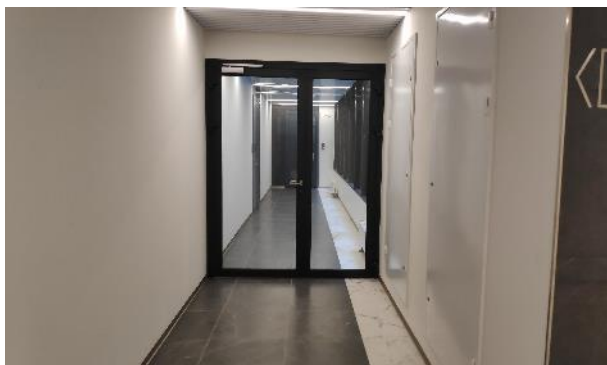


Фото 272. Места общего пользования.



Фото 273. Места общего пользования.



Фото 274. Места общего пользования.

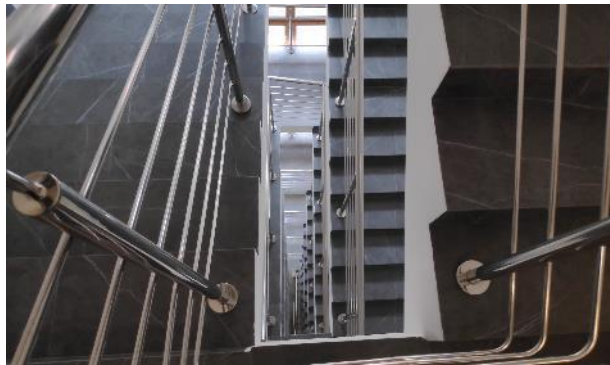


Фото 275. Места общего пользования.

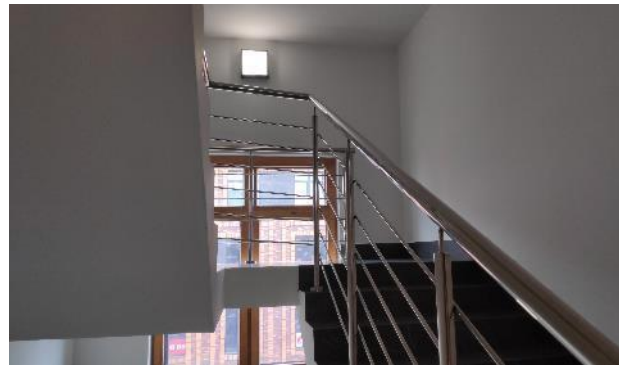


Фото 276. Места общего пользования.



Фото 277. Места общего пользования.



Фото 278. Места общего пользования.

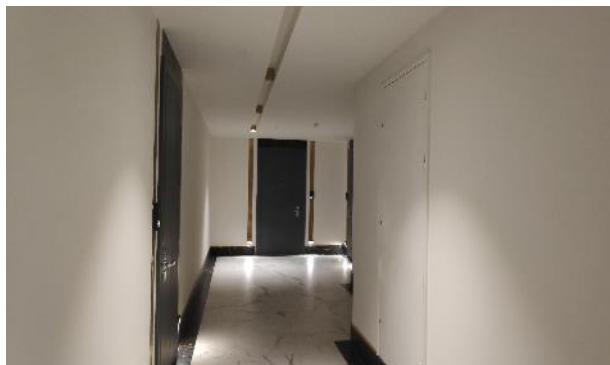


Фото 279. Места общего пользования.

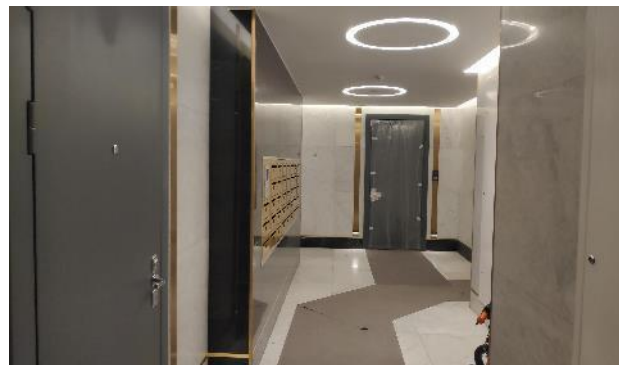


Фото 280. Места общего пользования.

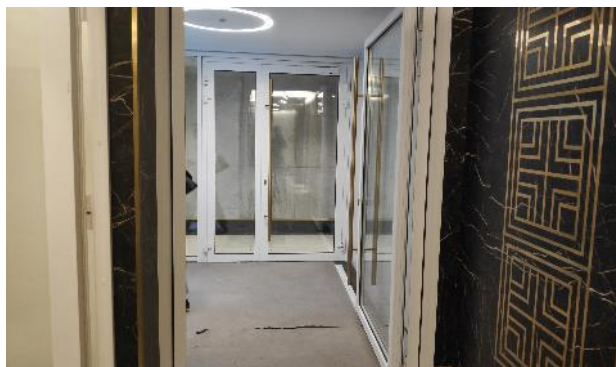


Фото 281. Места общего пользования.

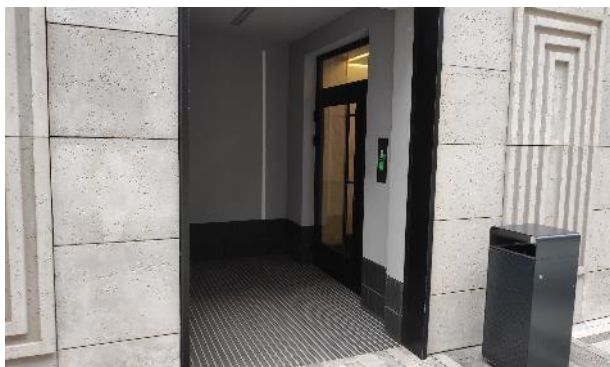


Фото 282. Места общего пользования.



Фото 283. Места общего пользования.



Фото 284. Места общего пользования.

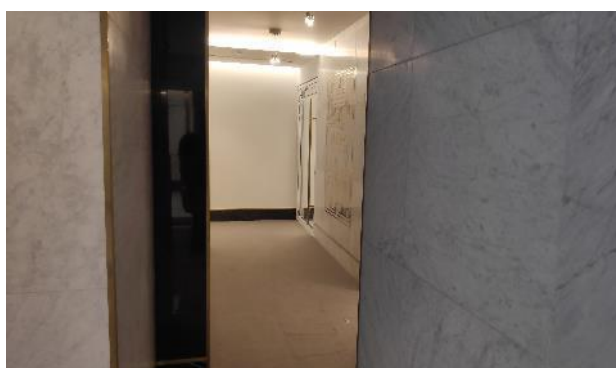


Фото 285. Места общего пользования.



Фото 286. Места общего пользования.

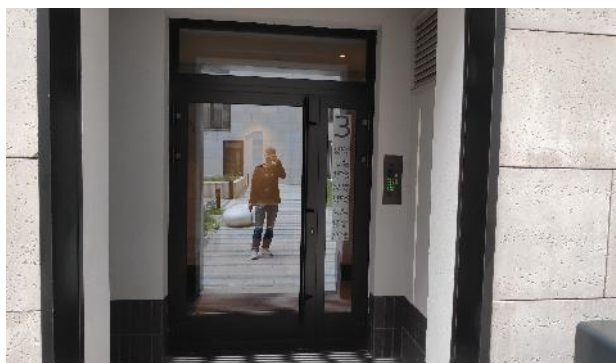


Фото 287. Места общего пользования.

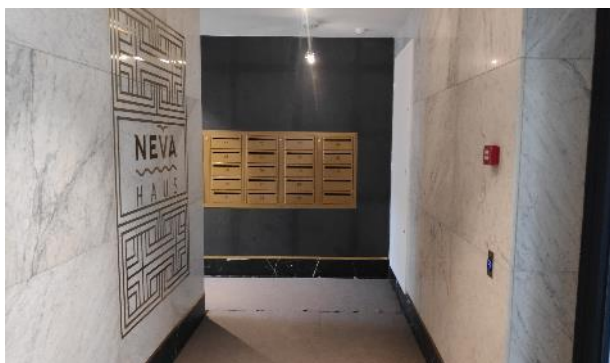


Фото 288. Места общего пользования.



Фото 289. Места общего пользования.

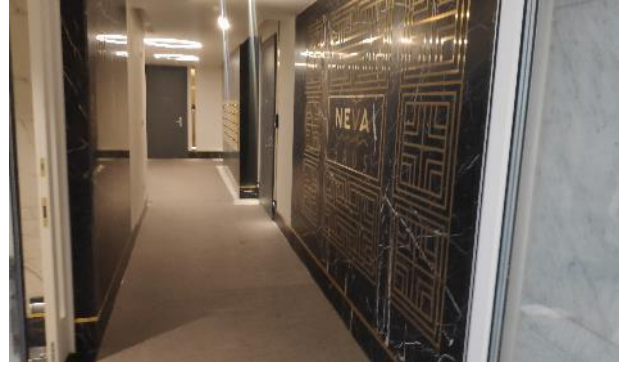


Фото 290. Места общего пользования.



Фото 291. Прилегающая территория.



Фото 292. Прилегающая территория.



Фото 293. Прилегающая территория.



Фото 294. Прилегающая территория.



Фото 295. Прилегающая территория.



Фото 296. Прилегающая территория.

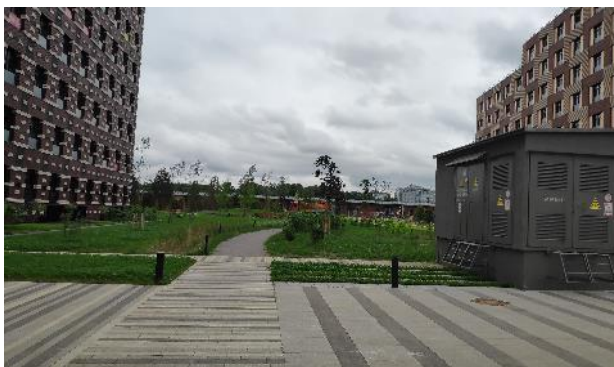


Фото 297. Прилегающая территория.



Фото 298. Прилегающая территория.

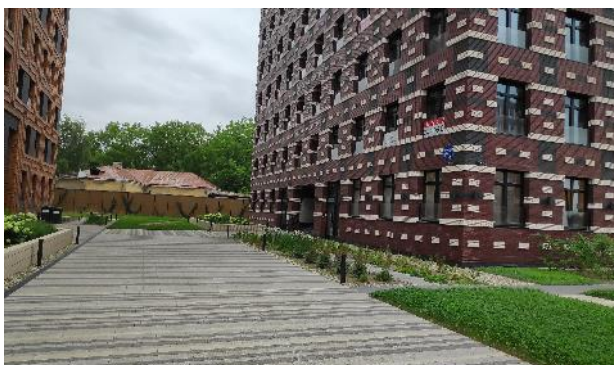


Фото 299. Прилегающая территория.



Фото 300. Прилегающая территория.



Фото 301. Прилегающая территория.

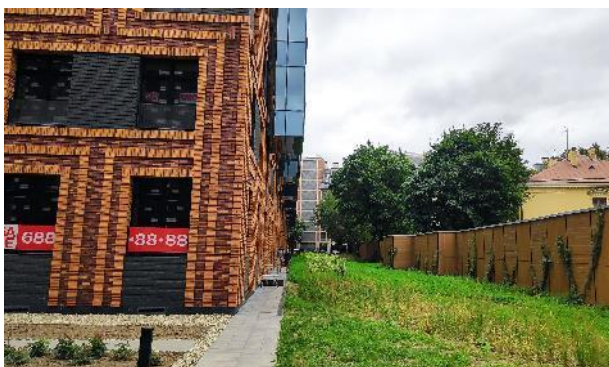


Фото 302. Прилегающая территория.

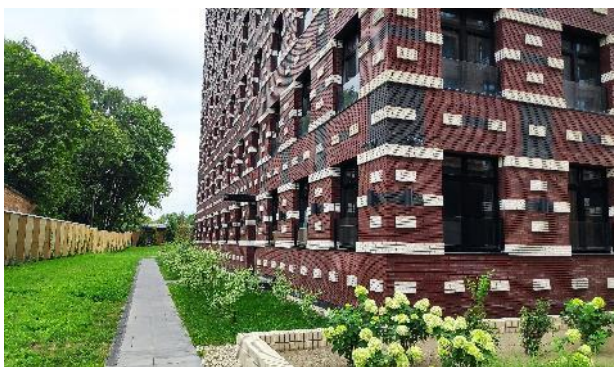


Фото 303. Прилегающая территория.



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.

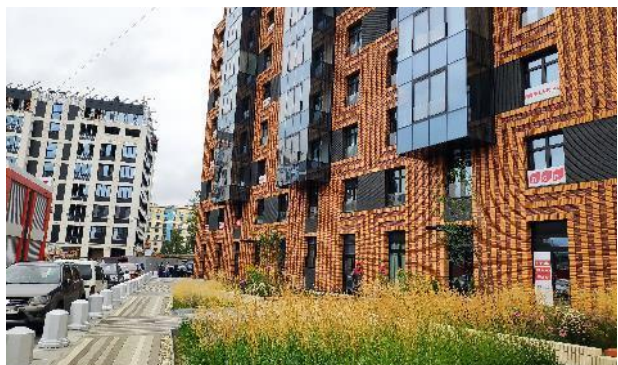


Фото 313. Фасад.

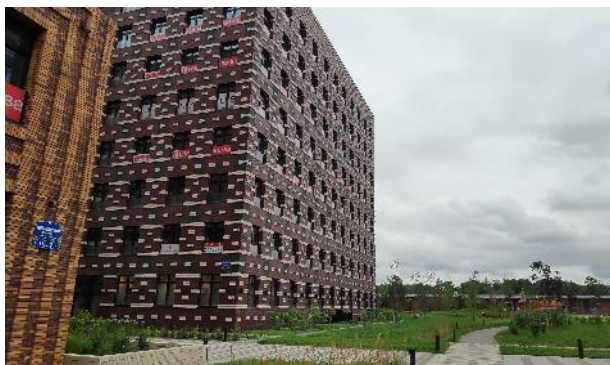


Фото 314. Фасад.



Фото 315. Фасад.



Фото 316. Фасад.



Фото 317. Фасад.



Фото 318. Фасад.



Фото 319. Фасад.

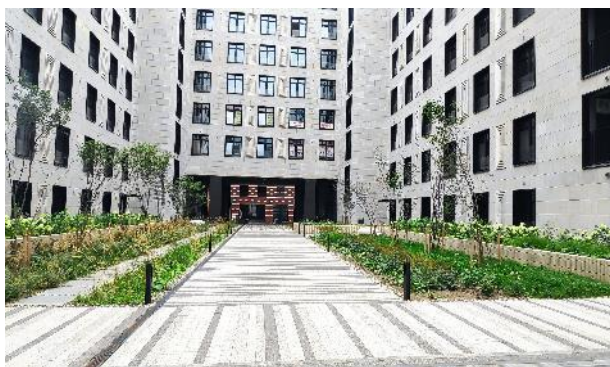


Фото 320. Фасад.



Фото 321. Фасад.



Фото 322. Фасад.



Фото 323. Фасад.



Фото 324. Фасад.



Фото 325. Фасад.



Фото 326. Фасад.

Источник: результаты визуального осмотра