

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-0791/18-33 ОТ 12.01.2026 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (КВАРТИР) В КОЛИЧЕСТВЕ 52 ШТ., РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСАМ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ВНУТРИГОРОДСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ГОРОДА ФЕДЕРАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ОКРУГ ПЕТРОВСКИЙ, ПЕТРОВСКИЙ ПРОСПЕКТ, ДОМ 9, КОРПУС 2, СТРОЕНИЕ 1 И САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ВНУТРИГОРОДСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ОКРУГ ПЕТРОВСКИЙ, ПЕТРОВСКИЙ ПРОСПЕКТ, ДОМ 11, КОРПУС 2, СТРОЕНИЕ 1, ДОМ 11, КОРПУС 3, СТРОЕНИЕ 1, ДЛЯ СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА, ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ, А ТАКЖЕ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ, ОТЧУЖДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЛЮБЫМ СПОСОБОМ, В ТОМ ЧИСЛЕ И ПУТЕМ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА ОБ УСТУПКЕ И ПЕРЕДАЧЕ В КАЧЕСТВЕ ОПЛАТЫ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА

ТОМ I

Заказчик:

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

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

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

Получить информацию о паевом инвестиционном фонде и ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, с иными документами, предусмотренными Федеральным законом "Об инвестиционных фондах" и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно на сайте в сети Интернет по адресу: www.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	9
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	12
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	14
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
3.1. Общие сведения об объекте оценки	17
3.2. Местоположение объекта оценки	24
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	29
3.4. Классификация недвижимого имущества	43
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	43
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки	45
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества	46
РАЗДЕЛ 4. КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ	47
4.1. Внешняя конкурентная среда	47
4.2. Внутренняя конкурентная среда.....	47
4.3. Преимущества и недостатки анализируемого ЖК "Нева Хаус"	50
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	51
РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
6.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации	54
6.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2025 г.	59
6.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки	68
6.4. Анализ изменения цен на новостройки в зависимости от этапа строительства объекта	69
6.5. Анализ условий договора участия в долевом строительстве	71
6.6. Анализ рынка жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга по итогам III квартала 2025 г.	72
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	80
7.1. Основные положения и терминология	80
7.2. Классификация основных средств	83
7.3. Методология определения срока полезной службы имущества	86
7.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	87
7.5. Этапы проведения оценки.....	89
7.6. Характеристика подходов к оценке	90
7.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки	97
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	99
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	99
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	100

8.3. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки	114
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	126
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	126
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	126
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	127
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	128
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ (ТОМ II)	
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>	<ol style="list-style-type: none"> Жилые помещения (квартиры) в количестве 49 шт. расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 9, корпус 2, строение 1. Жилые помещения (квартиры) в количестве 2 шт. расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1. Жилые помещения (квартиры) в количестве 1 шт. расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1. <p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, приведен в Приложении №1 к Заданию №33 на оценку.</p> <p>Единицей учета в рамках Задания на оценку признается отдельный актив — квартира. В соответствии с п. 13 IFRS единицей учета для объекта оценки принимается отдельный актив.</p> <p>Каждый отдельный объект недвижимости, входящий в состав Объекта оценки, оценивается обособленно без учета влияния факторов, определяемых продажами всего пула жилых помещений.</p> <p>Права на объект оценки: жилые помещения (квартиры) принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус" на основании Договоров участия в долевом строительстве по объектам, указанным в Приложении №1 к Заданию №33 на оценку</p> <p>Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление</p>
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №33 от 24.11.2025 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г. между ТКБ Инвестмент Партнерс (АО) Д.У. ЗПИФН "Нева Хаус" и АО "НЭО Центр"
Дата составления Отчета	12.01.2026 г.
Порядковый номер Отчета	№ОКНИП-ТС-0791/18-33
Результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)	Не применялся
Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)	850 911 000 (Восемьсот пятьдесят миллионов девятьсот одиннадцать тысяч) руб.
Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)	Не применялся
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки¹ (жилые помещения НДС не облагаются)	850 911 000 (Восемьсот пятьдесят миллионов девятьсот одиннадцать тысяч) руб.

¹ Пообъектное распределение итоговой справедливой стоимости представлено в Таблице 1.1 и Таблице 1.2 Отчета

**Ограничения и пределы применения
полученной итоговой стоимости**

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой в целях принятия управленческих решений. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

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

№ п/п	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая площадь согласно выписке ЕГРН, кв. м	Общая приведенная площадь (по ПИБ), кв. м	Выписка ЕГРН	Справедливая стоимость, руб., (жилые помещения НДС не облагаются)
1	78:07:0003189:929	132	1	5	205,6	205,6	От 11.07.2023 г.	60 575 000
2	78:07:0003189:1093	280	1	4	171,6	171,6	От 29.05.2023 г.	47 529 000
ИТОГО					377,2	377,2		108 104 000

Источник: расчеты Исполнителя

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

№ п/п	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая площадь согласно выписке ЕГРН, кв. м	Общая приведенная площадь (по ПИБ), кв. м	Выписка ЕГРН	Справедливая стоимость, руб., (жилые помещения НДС не облагаются)
1	78:07:0003189:682	175	2	2	86,2	87,4	От 04.05.2022 г.	27 778 000
ИТОГО					86,2	87,4		27 778 000

Источник: расчеты Исполнителя

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

№ п/п	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая площадь согласно выписке ЕГРН, кв. м	Общая приведенная площадь (по ПИБ), кв. м	Выписка ЕГРН	Справедливая стоимость, руб., (жилые помещения НДС не облагаются)
1	78:07:0003189:1864	650	1	1	23,9	23,9	От 18.12.2024 г.	7 523 000
2	78:07:0003189:1863	649	1	1	23,8	23,8	От 18.12.2024 г.	7 495 000
3	78:07:0003189:1788	582	1	3	79,1	79,1	От 18.12.2024 г.	21 827 000
4	78:07:0003189:1786	580	1	1	35,6	35,6	От 19.12.2024 г.	10 725 000
5	78:07:0003189:1785	579	1	1	23,6	23,6	От 19.12.2024 г.	7 439 000
6	78:07:0003189:1586	399	1	4	173,9	173,9	От 17.12.2024 г.	52 188 000
7	78:07:0003189:1710	511	1	1	23,3	23,3	От 19.12.2024 г.	7 355 000
8	78:07:0003189:1709	510	1	1	23,9	23,9	От 18.12.2024 г.	7 523 000
9	78:07:0003189:1708	509	1	1	23,9	23,9	От 19.12.2024 г.	7 523 000
10	78:07:0003189:1655	462	1	1	24,7	24,7	От 19.12.2024 г.	7 747 000

11	78:07:0003189:1711	512	1	1	24,4	24,4	От 19.12.2024 г.	7 663 000
12	78:07:0003189:1705	507	1	1	29,1	29,1	От 19.12.2024 г.	8 964 000
13	78:07:0003189:1704	506	1	1	29,1	29,1	От 18.12.2024 г.	8 964 000
14	78:07:0003189:1783	578	1	1	23,9	23,9	От 19.12.2024 г.	7 523 000
15	78:07:0003189:1782	577	1	1	23,7	23,7	От 19.12.2024 г.	7 467 000
16	78:07:0003189:1727	527	3	1	24,0	24,0	От 24.12.2024 г.	9 182 000
17	78:07:0003189:1726	526	3	1	23,8	23,8	От 24.12.2024 г.	9 114 000
18	78:07:0003189:1725	525	3	1	23,8	23,8	От 18.12.2024 г.	9 114 000
19	78:07:0003189:1799	592	3	1	23,9	23,9	От 19.12.2024 г.	9 148 000
20	78:07:0003189:1677	482	5	1	23,3	23,3	От 19.12.2024 г.	8 715 000
21	78:07:0003189:1828	618	6	1	23,9	23,9	От 21.12.2024 г.	10 309 000
22	78:07:0003189:1760	557	7	1	23,9	23,9	От 19.12.2024 г.	10 697 000
23	78:07:0003189:1759	556	7	2	74,9	74,9	От 24.12.2024 г.	29 564 000
24	78:07:0003189:1758	555	7	1	29,0	29,0	От 19.12.2024 г.	11 416 000
25	78:07:0003189:1835	624	7	1	23,9	23,9	От 18.12.2024 г.	10 697 000
26	78:07:0003189:1772	568	8	3	71,1	71,1	От 19.12.2024 г.	29 247 000
27	78:07:0003189:1771	567	8	1	23,8	23,8	От 21.12.2024 г.	11 043 000
28	78:07:0003189:1770	566	8	1	23,8	23,8	От 21.12.2024 г.	11 043 000
29	78:07:0003189:1765	561	8	3	78,2	78,2	От 19.12.2024 г.	28 601 000
30	78:07:0003189:1308	149	1	2	78,8	78,8	От 27.12.2024 г.	25 800 000
31	78:07:0003189:1320	160	3	1	27,1	27,1	От 09.01.2025 г.	10 230 000
32	78:07:0003189:1467	293	3	1	24,2	24,2	От 09.01.2025 г.	9 250 000
33	78:07:0003189:1476	300	4	1	23,0	23,0	От 24.12.2024 г.	9 215 000
34	78:07:0003189:1488	311	5	1	28,8	28,8	От 27.12.2024 г.	10 524 000
35	78:07:0003189:1389	222	6	2	75,1	75,1	От 09.01.2025 г.	25 662 000
36	78:07:0003189:1388	221	6	1	29,2	29,2	От 09.01.2025 г.	11 070 000
37	78:07:0003189:1493	316	6	1	24,3	24,3	От 09.01.2025 г.	10 463 000
38	78:07:0003189:1399	231	7	1	22,9	22,9	От 13.01.2025 г.	10 297 000
39	78:07:0003189:1447	275	7	1	22,8	22,8	От 27.12.2024 г.	10 257 000
40	78:07:0003189:1456	283	8	3	73,2	73,2	От 27.12.2024 г.	28 491 000
41	78:07:0003189:1409	240	8	3	73,1	73,1	От 27.12.2024 г.	28 456 000

42	78:07:0003189:1455	282	8	1	47,7	47,7	От 27.12.2024 г.	20 502 000
43	78:07:0003189:1515	336	8	1	29,5	29,5	От 27.12.2024 г.	12 011 000
44	78:07:0003189:1514	335	8	1	28,9	28,9	От 27.12.2024 г.	11 793 000
45	78:07:0003189:1517	338	9	3	73,1	73,1	От 09.01.2025 г.	29 451 000
46	78:07:0003189:1457	284	9	3	64,0	64,0	От 09.01.2025 г.	26 164 000
47	78:07:0003189:1361	198	9	3	68,7	68,7	От 09.01.2025 г.	27 868 000
48	78:07:0003189:1458	285	9	1	23,0	23,0	От 13.01.2025 г.	11 086 000
49	78:07:0003189:1795	58	8	1	25,7	25,7	От 02.10.2024 г.	10 623 000
ИТОГО					1 940,3	1 940,3		715 029 000

Источник: расчеты Исполнителя

1.2. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки	1. Жилые помещения (квартиры) в количестве 49 шт. расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 9, корпус 2, строение 1.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	2. Жилые помещения (квартиры) в количестве 2 шт. расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1.
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	3. Жилые помещения (квартиры) в количестве 1 шт. расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1.
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, приведен в Приложении №1 к настоящему Заданию №33 на оценку.
	Единицей учета в рамках настоящего Задания на оценку признается отдельный актив — квартира. В соответствии с п. 13 IFRS единицей учета для объекта оценки принимается отдельный актив.
	Каждый отдельный объект недвижимости, входящий в состав Объекта оценки, оценивается обособленно без учета влияния факторов, определяемых продажами всего пула жилых помещений.
	Права на объект оценки: жилые помещения (квартиры) принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус" на основании Договоров участия в долевом строительстве по объектам, указанным в Приложении №1 к настоящему Заданию №33 на оценку
Цель оценки	Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление
	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" для составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также для определения цены при приобретении, отчуждении объекта оценки любым способом, в том числе и путем заключения договора об

	уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
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 – 12.01.2026 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	12.01.2026 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.

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

	<p>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.</p> <p>5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p> <p>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.</p> <p>7. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость.</p> <p>8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</p> <p>9. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов.</p> <p>10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.</p>
Ограничения оценки	<p>1. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный в настоящем Задании, не является учредителем, участником, собственником, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>2. Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщика, указанного в настоящем Задании, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков.</p> <p>3. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщика, указанного в настоящем Задании, составляет не менее трех лет.</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, не ограничивается
Указание на форму составления отчета об оценке	Письменный документ на бумажном носителе, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 6 настоящего Задания на оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации.
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Отсутствует

Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется
Границы интервала, в которых может находиться стоимость	Определять не требуется
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации
Срок проведения оценки	Не позднее 12.01.2026 г. при условии: а) предоставление Заказчиком информации и/или документов, необходимых для оказания Услуг, указанной в п. 4 Задания на оценку в срок до 14.02.2025 г.; б) выплата денежных средств в размере, указанном в п. 3 Задания на оценку; в) осмотра Объекта оценки в срок до 22.12.2025 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, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, Новинский бульвар, дом 31, 4 этаж, пом. 4-1а
Место нахождения Исполнителя	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение ¼
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") (местонахождение: 123112, г. Москва, внутригородская территория города федерального значения Муниципальный Округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 2/53). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения об обязательном и добровольном страховании ответственности Исполнителя	<p>Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/50024/24 от 16.12.2024 г. Срок действия полиса: с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма по страховым случаям 2 000 000 000 (Два миллиарда) руб.</p> <p>Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/50021/25 от 01.12.2025 г. Срок действия полиса: с 01.01.2026 г. по 31.12.2026 г. Страховая сумма по страховым случаям 2 000 000 000 (Два миллиарда) 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	Контактная информация: т. +7 (495) 739-39-77, s.okunev@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение ¼
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), место нахождения: 123112, г. Москва, внутригородская территория города федерального значения Муниципальный Округ Пресненский,

	наб. Пресненская, д. 12, помещ. 2/53, включен в реестр оценщиков от 08.02.2019 г. за регистрационным номером №3956
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	<p>Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика выдан АО "АльфаСтрахование" №08305/776/50022/24 от 16.12.2024 г. Срок действия полиса: с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.</p> <p>Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика выдан АО "АльфаСтрахование" №08305/776/50027/25 от 08.12.2025 г. Срок действия полиса: с 01.01.2026 г. по 31.12.2026 г. Страховая сумма: 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	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №044534-1 от 04.10.2024 г. по направлению "Оценка недвижимости".</p> <p>Действует до 04.10.2027 г. включительно</p>
Стаж работы в оценочной деятельности	17 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Окуневым С. С. и АО "НЭО Центр" №92/10 от 01.11.2010 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	<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 17 лет</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах	<p>Крестина Е. А. — подрядчик, действующий по договору оказания услуг №Пс00886СУБ от 01.04.2017 г.</p> <p>Сурдутович С.Б. — подрядчик, действующий по договору оказания услуг №Пс-1 от 31.07.2023 г.</p>
Заказчик	ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" (ОГРН 1027809213596, дата присвоения ОГРН: 18.11.2002 г., ИНН 7825489723, КПП 784001001)
Место нахождения Заказчика	Место нахождения: Российская Федерация, 191119, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 69–71, лит. А

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

Оценщик,
Старший менеджер,
Департамент финансового
консультирования и оценки

С. С. Окунев

Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
3. Исполнитель не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на справедливую стоимость оцениваемых объектов, если таковые не должны были быть предвидены и учтены Исполнителем в процессе выполнения работ.
4. Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
5. Поскольку Исполнитель не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды для объекта оценки, а также рисков и издержек, потенциально связанных с ним, при оценке объекта оценки Исполнитель исходил из публично доступной информации о данной местности и из допущения об отсутствии в почве земельного участка потенциально опасных, разрушающих или вредных веществ, влекущих риск утери ликвидности, риск потери возможности получения дохода от эксплуатации объекта оценки либо риск возникновения дополнительных расходов, связанных с устранением этих рисков.
6. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объекта оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в представленных Заказчиком документах, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
7. Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объекта оценки, которые не могли быть обнаружены. На Исполнителе не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
8. Исполнитель рассчитывал справедливую стоимость объекта оценки с учетом технико-экономических показателей, предоставленных Заказчиком по состоянию на дату оценки, и обращает внимание, что в случае изменения технико-экономических показателей справедливая стоимость оцениваемых объектов может претерпеть изменения.
9. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
10. По состоянию на дату оценки оцениваемые жилые помещения имеют обременение в виде доверительного управления. Определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения.
11. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской

Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года №25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.

12. В соответствии с п. 3, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. При определении рыночной стоимости оцениваемых объектов НДС не учитывается.
13. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр оцениваемых объектов в период, возможно близкий к дате оценки". Справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 12.01.2026 г. Осмотр оцениваемых объектов был произведен ранее (26.08.2022 г., 20.02.2023 г., 26.08.2024 г. и 20.11.2024 г.). При определении справедливой стоимости оцениваемых объектов Исполнитель исходил из допущения, что оцениваемые объекты находятся в состоянии как на момент осмотра и что с момента осмотра до даты оценки в физических характеристиках оцениваемых объектов не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на их справедливую стоимость.
14. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Заданием на оценку №33 от 24.11.2025 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г. между ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" и АО "НЭО Центр" объектом оценки являются:




- Жилые помещения (квартиры) в количестве 49 шт. расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 9, корпус 2, строение 1.
- Жилые помещения (квартиры) в количестве 2 шт. расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1.
- Жилые помещения (квартиры) в количестве 1 шт. расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1.

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

Таблица 3.1. Общие сведения о земельных участках, на котором расположен ЖК "Нева Хаус"

Наименование показателя	Значение		
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9 ³	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 11, литера А	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В
	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"
Удаленность от метро	Более 15 мин. пешком до метро	Более 15 мин. пешком до метро	Более 15 мин. пешком до метро
Площадь земельного участка, кв. м	26 524	10 282	25 846
Площадь земельного участка, сот	265,24	102,82	258,46
Площадь земельного участка, га	2,6524	1,0282	2,5646
Общее описание объекта	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки), рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов), рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов), рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

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		
Вид разрешенного использования	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)
Кадастровый номер	78:07:0003189:889	78:07:0003189:1	78:07:0003189:352
Кадастровая стоимость, руб.	925 817 832,84	574 000 411,88	972 206 361,95
Кадастровая стоимость, руб./сот.	3 490 491,00	5 582 574,49	3 761 535,10
Объекты капитального строительства, расположенные в границах земельного участка	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой, кад. №78:07:0003189:891, адрес: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной стоянкой, кад. № 78:07:0003189:597, адрес: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением, кад. №9, адрес: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1
Границы участка ⁴			

Источник: данные правоустанавливающих документов, данные портала пространственных данных "Национальная система пространственных данных" (<https://nspd.gov.ru/map>)

⁴ Данные портала пространственных данных "Национальная система пространственных данных" (<https://nspd.gov.ru/map>)

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

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Выписка из ЕГРН	№ квартиры (по ПИБ)	Кол-во комнат, шт.	Общая площадь согласно выписке ЕГРН, кв. м	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Этаж	Видовые характеристики
1	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:929	Выписка из ЕГРН б/н от 11.07.2023 г.	132	5	205,6	205,6	1	Вид на реку
2	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	78:07:0003189:1093	Выписка из ЕГРН б/н от 29.05.2023 г.	280	4	171,6	171,6	1	Вид на реку, вид на соседний корпус
Итого						377,20	377,20		

Источник: данные Заказчика

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

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

Источник: данные Заказчика

Таблица 3.4. Общие сведения об оцениваемых квартирах, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Выписка ЕГРН	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая площадь согласно выписке ЕГРН, кв. м	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Видовые характеристики
1	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1864	Выписка из ЕГРН б/н от 18.12.2024 г.	650	1	1	23,9	23,9	Вид на город
2	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1863	Выписка из ЕГРН б/н от 18.12.2024 г.	649	1	1	23,8	23,8	Вид на город
3	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1788	Выписка из ЕГРН б/н от 18.12.2024 г.	582	1	3	79,1	79,1	Вид во двор/вид на соседний корпус
4	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1786	Выписка из ЕГРН б/н от 19.12.2024 г.	580	1	1	35,6	35,6	Вид на город
5	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1785	Выписка из ЕГРН б/н от 19.12.2024 г.	579	1	1	23,6	23,6	Вид на город
6	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1586	Выписка из ЕГРН б/н от 17.12.2024 г..	399	1	4	173,9	173,9	Вид на реку
7	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1710	Выписка из ЕГРН б/н от 19.12.2024 г.	511	1	1	23,3	23,3	Вид на город
8	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1709	Выписка из ЕГРН б/н от 18.12.2024 г.	510	1	1	23,9	23,9	Вид на город
9	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1708	Выписка из ЕГРН б/н от 19.12.2024 г.	509	1	1	23,9	23,9	Вид на город
10	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1655	Выписка из ЕГРН б/н от 19.12.2024 г.	462	1	1	24,7	24,7	Вид на соседний корпус
11	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1711	Выписка из ЕГРН б/н от 19.12.2024 г.	512	1	1	24,4	24,4	Вид на город
12	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1705	Выписка из ЕГРН б/н от 19.12.2024 г.	507	1	1	29,1	29,1	Вид на соседний корпус
13	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1704	Выписка из ЕГРН б/н от 18.12.2024 г.	506	1	1	29,1	29,1	Вид на соседний корпус

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Выписка ЕГРН	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая площадь согласно выписке ЕГРН, кв. м	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Видовые характеристики
14	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1783	Выписка из ЕГРН б/н от 19.12.2024 г.	578	1	1	23,9	23,9	Вид на город
15	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1782	Выписка из ЕГРН б/н от 19.12.2024 г.	577	1	1	23,7	23,7	Вид на город
16	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1727	Выписка из ЕГРН б/н от 24.12.2024 г.	527	3	1	24,0	24,0	Вид на город
17	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1726	Выписка из ЕГРН б/н от 24.12.2024 г.	526	3	1	23,8	23,8	Вид на город
18	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1725	Выписка из ЕГРН б/н от 18.12.2024 г.	525	3	1	23,8	23,8	Вид на город
19	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1799	Выписка из ЕГРН б/н от 19.12.2024 г.	592	3	1	23,9	23,9	Вид на город
20	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1677	Выписка из ЕГРН б/н от 19.12.2024 г.	482	5	1	23,3	23,3	Вид на соседний корпус
21	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1828	Выписка из ЕГРН б/н от 21.12.2024 г.	618	6	1	23,9	23,9	Вид на город
22	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1760	Выписка из ЕГРН б/н от 19.12.2024 г.	557	7	1	23,9	23,9	Вид на город
23	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1759	Выписка из ЕГРН б/н от 24.12.2024 г.	556	7	2	74,9	74,9	Вид на город
24	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1758	Выписка из ЕГРН б/н от 19.12.2024 г.	555	7	1	29,0	29,0	Вид на соседний корпус
25	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1835	Выписка из ЕГРН б/н от 18.12.2024 г.	624	7	1	23,9	23,9	Вид на город
26	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1772	Выписка из ЕГРН б/н от 19.12.2024 г.	568	8	3	71,1	71,1	Вид на город
27	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1771	Выписка из ЕГРН б/н от 21.12.2024 г.	567	8	1	23,8	23,8	Вид на город
28	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1770	Выписка из ЕГРН б/н от 21.12.2024 г.	566	8	1	23,8	23,8	Вид на город

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Выписка ЕГРН	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая площадь согласно выписке ЕГРН, кв. м	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Видовые характеристики
29	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1765	Выписка из ЕГРН б/н от 21.12.2024 г.	561	8	3	78,2	78,2	Вид во двор/вид на соседний корпус
30	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1308	Выписка из ЕГРН б/н от 27.12.2024 г.	149	1	2	78,8	78,8	Вид на реку
31	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1320	Выписка из ЕГРН б/н от 09.01.2025 г.	160	3	1	27,1	27,1	Вид на город
32	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1467	Выписка из ЕГРН б/н от 09.01.2025 г.	293	3	1	24,2	24,2	Вид на город
33	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1476	Выписка из ЕГРН б/н от 24.12.2024 г.	300	4	1	23,0	23,0	Вид на город
34	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1488	Выписка из ЕГРН б/н от 27.12.2024 г.	311	5	1	28,8	28,8	Вид на соседний корпус
35	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1389	Выписка из ЕГРН б/н от 09.01.2025 г.	222	6	2	75,1	75,1	Вид на соседний корпус
36	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1388	Выписка из ЕГРН б/н от 09.01.2025 г.	221	6	1	29,2	29,2	Вид на соседний корпус
37	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1493	Выписка из ЕГРН б/н от 09.01.2025 г.	316	6	1	24,3	24,3	Вид на город
38	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1399	Выписка из ЕГРН б/н от 13.01.2025 г.	231	7	1	22,9	22,9	Вид на город
39	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1447	Выписка из ЕГРН б/н от 27.12.2024 г.	275	7	1	22,8	22,8	Вид на город
40	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1456	Выписка из ЕГРН б/н от 27.12.2024 г.	283	8	3	73,2	73,2	Вид на город/вид во двор
41	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1409	Выписка из ЕГРН б/н от 27.12.2024 г.	240	8	3	73,1	73,1	Вид на город/вид во двор
42	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1455	Выписка из ЕГРН б/н от 27.12.2024 г.	282	8	1	47,7	47,7	Вид на город
43	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1515	Выписка из ЕГРН б/н от 27.12.2024 г.	336	8	1	29,5	29,5	Вид во двор/вид на соседний корпус

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Выписка ЕГРН	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая площадь согласно выписке ЕГРН, кв. м	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Видовые характеристики
44	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1514	Выписка из ЕГРН б/н от 27.12.2024 г.	335	8	1	28,9	28,9	Вид во двор/вид на соседний корпус
45	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1517	Выписка из ЕГРН б/н от 09.01.2025 г.	338	9	3	73,1	73,1	Вид на город/вид во двор
46	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1457	Выписка из ЕГРН б/н от 09.01.2025 г.	284	9	3	64,0	64,0	Вид на город/вид во двор
47	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1361	Выписка из ЕГРН б/н от 09.01.2025 г.	198	9	3	68,7	68,7	Вид на город/вид во двор
48	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1458	Выписка из ЕГРН б/н от 13.01.2025 г.	285	9	1	23,0	23,0	Вид на город
49	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1795	Выписка из ЕГРН б/н от 02.10.2024 г.	58	8	1	25,7	25,7	Вид на соседний корпус
ИТОГО							1 940,3	1 940,3	

Источник: данные Заказчика

Местоположение объекта оценки, приведено ниже по тексту Отчета:

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

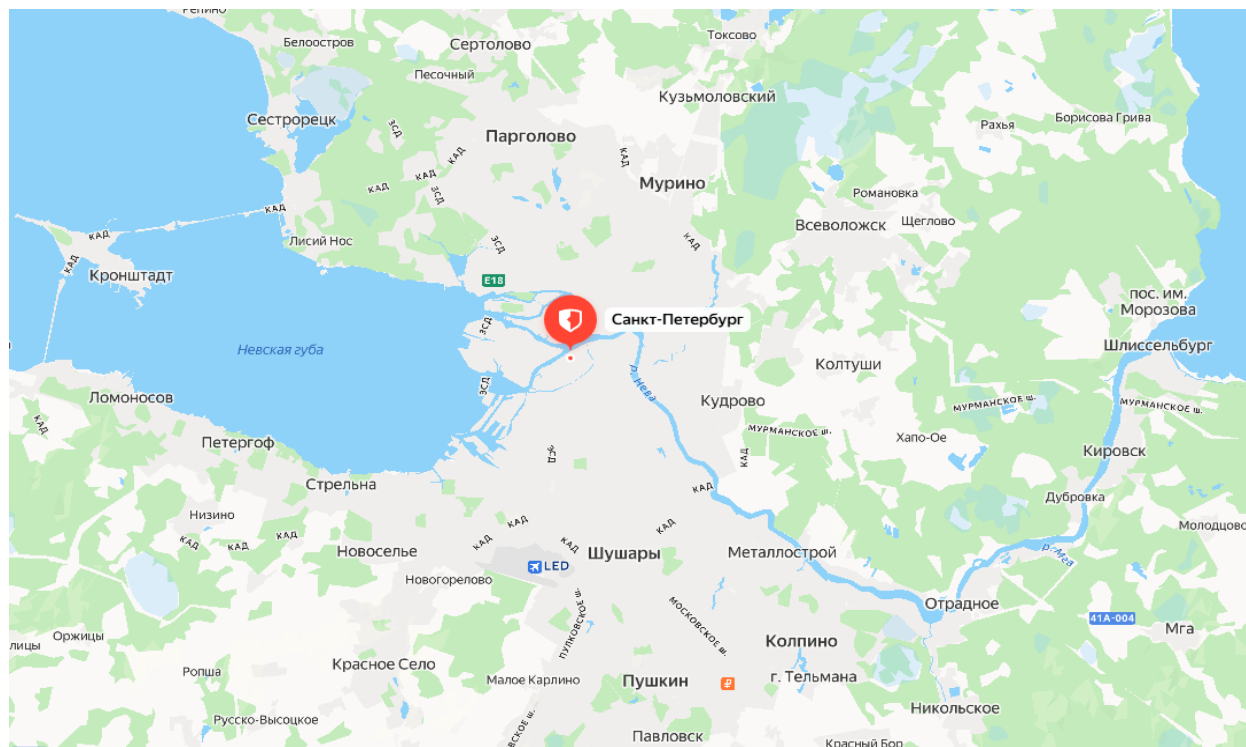
Далее приведены характеристики города, в котором расположены оцениваемые объекты.

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

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

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

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



Источник: <https://maps.yandex.ru>

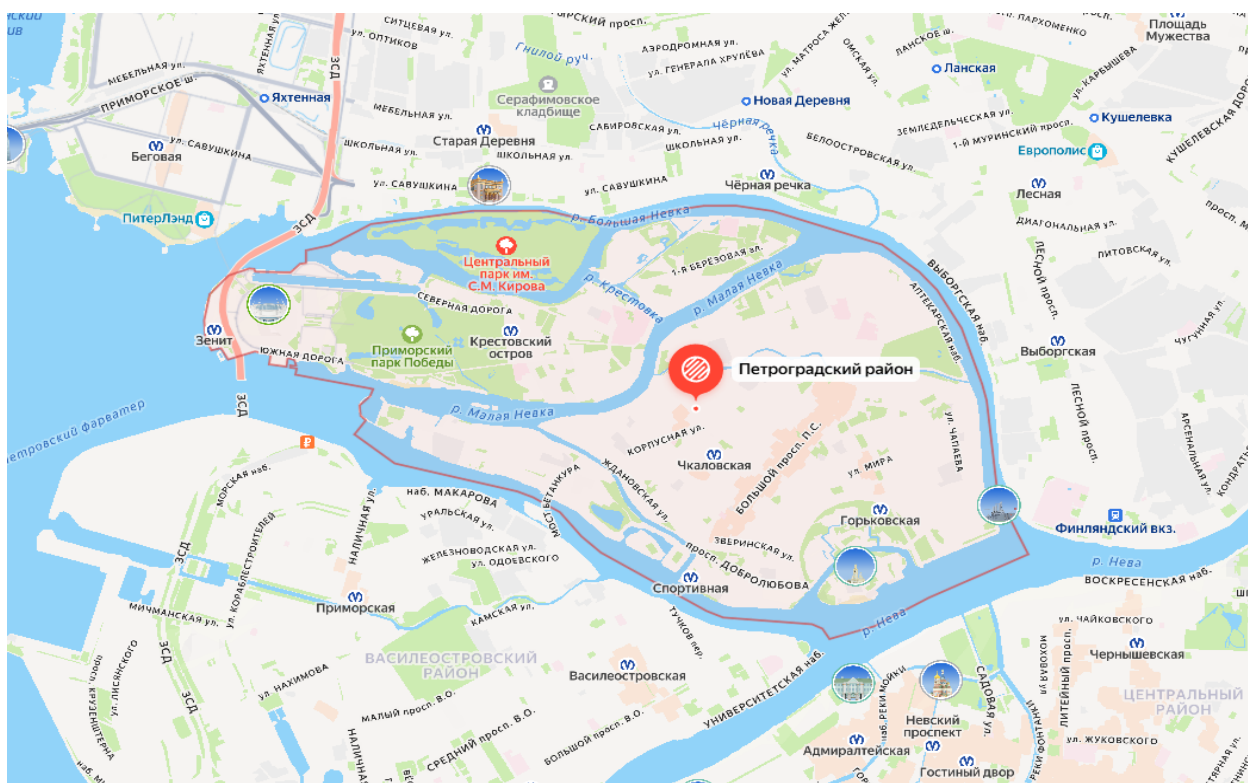
⁵ <https://ru.wikipedia.org/wiki/Санкт-Петербург>

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.

Краткая характеристика Петроградского района⁶

Петроградский район — административно-территориальная единица Санкт-Петербурга. Расположен на островах в северной и северо-западной части дельты реки Невы. Граничит с Приморским, Выборгским, Василеостровским и Центральным районами. Население района на 1 января 2023 г. составляет 115 757 чел. Карта Петроградского района представлена ниже.

Рисунок 3.2. Местоположение Петроградского района



Источник: <https://maps.yandex.ru>

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

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

НИИ особо чистых биопрепаратов ФМБА России; Санкт-Петербургской государственной химико-фармацевтической академией. В ознаменование этой деятельности одна из магистралей Аптекарского острова названа проспектом Медиков, к южной части которого прилегает территория машиностроительного завода "Ленполиграфмаш".

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

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

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

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

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

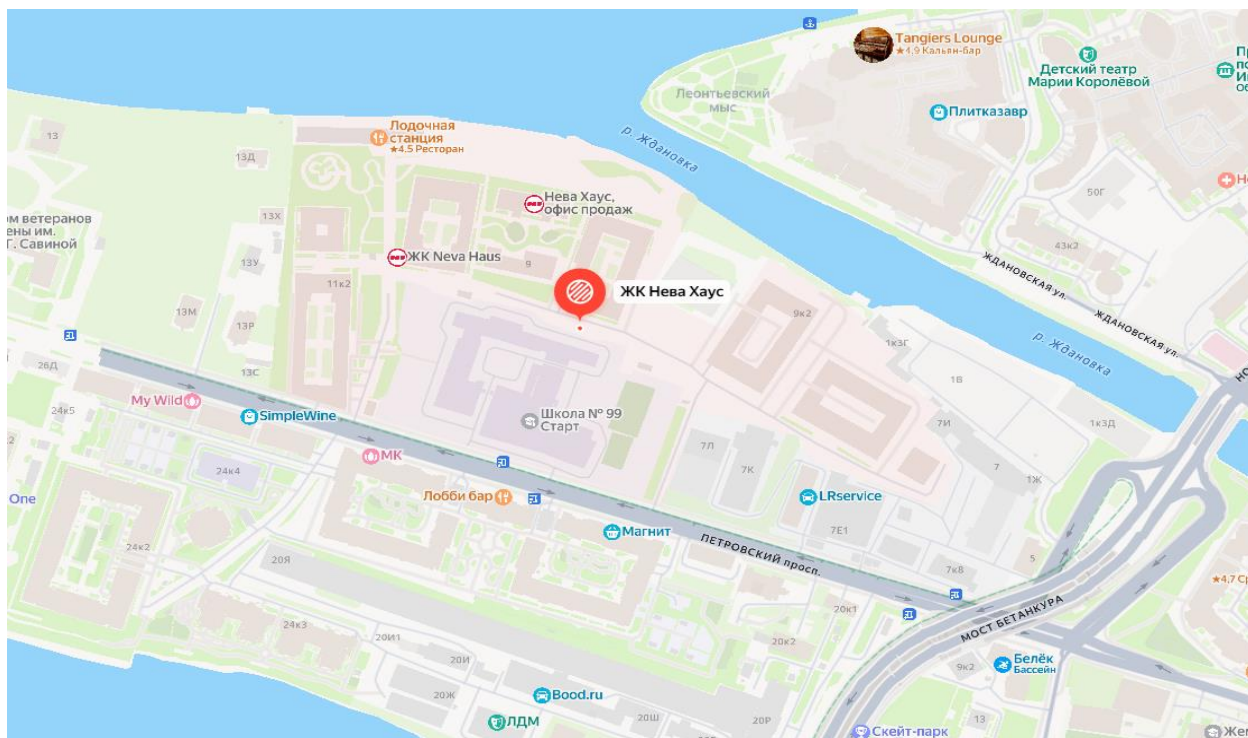
Характеристики местоположения объекта оценки приведена в таблице ниже (Таблица 3.5). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже (Рисунок 3.3, Рисунок 3.4).

Таблица 3.5. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	<ul style="list-style-type: none"> Жилые помещения (квартиры) в количестве 49 шт. расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 9, корпус 2, строение 1; Жилые помещения (квартиры) в количестве 2 шт. расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 3, строение 1; Жилые помещения (квартиры) в количестве 1 шт. расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 11, корпус 2, строение 1.
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>

Локальное местоположение

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

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

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

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

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

Выводы из анализа характеристик объекта оценки

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

Основные преимущества местоположения объекта оценки:

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

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

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки⁷

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копии выписок из ЕГРН от 04.05.2022 г., 29.05.2023 г., 11.07.2023 г., 02.10.2024 г., 17.12.2024 г., 18.12.2024 г., 19.12.2024 г., 21.12.2024 г., 24.12.2024 г., 27.12.2024 г., 09.01.2025 г., 13.01.2025 г.,
- копию разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78-13-09-2022 от 28.11.2022 г.;
- копию разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78-13-27-2021 от 10.11.2021 г.;
- копию разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78-13-01-2024 от 01.02.2024 г.;
- копии планов ПИБ оцениваемых квартир;
- информационное письмо б/н от 30.12.2025 г. о видовых характеристиках жилых помещений (квартир).

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

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

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

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

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

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

Сведения о физических свойствах недвижимого имущества, износе, устареваниях

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

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

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

Рисунок 3.5. Генеральный план ЖК "Нева Хаус"



Источник: данные Заказчика

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

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

Особенности проекта ЖК "Нева Хаус" представлены следующими параметрами:

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

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

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

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

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

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

Таблица 3.6. Текущее состояние недвижимого имущества



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



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



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



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



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



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



Фотография 3.7. Внутренний двор



Фотография 3.8. Придомовая территория



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



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



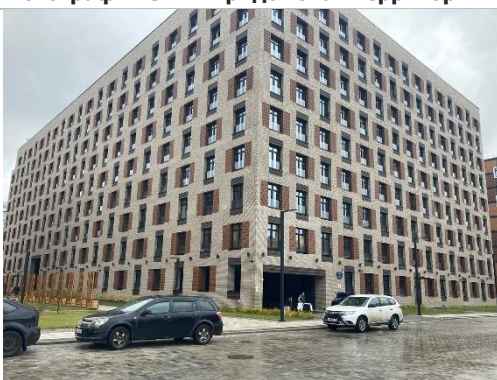
Фотография 3.11. Внутренний двор



Фотография 3.12. Придомовая территория



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



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



Фотография 3.15. Внутренний двор жилого дома



Фотография 3.16. Прилегающая территория



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



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



Фотография 3.19. Внутренний двор жилого дома



Фотография 3.20. Прилегающая территория

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

Таблица 3.7. Описание домов, в котором расположены оцениваемые объекты

Показатель	Характеристика	Характеристика	Характеристика
Местоположение	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1
Год постройки дома	2022	2021	2024
Год ввода дома в эксплуатацию	28.11.2022	10.11.2021	01.02.2024
Группа капитальности	I	I	I
Физический износ дома, %	На основании данных технической документации Исполнителем сделан вывод о	На основании данных технической документации Исполнителем сделан вывод о	На основании данных технической документации Исполнителем сделан вывод о

Показатель	Характеристика	Характеристика	Характеристика
	том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 5%	том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 5%	том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 5%
Срок полезной службы здания, лет	80 ⁸	80 ⁸	80 ⁸
Остаточный срок службы здания, лет	76	75	78
Наличие/ отсутствие признаков аварийности на фасадах здания	На фасаде здания признаки аварийности отсутствуют	На фасаде здания признаки аварийности отсутствуют	На фасаде здания признаки аварийности отсутствуют
Исправность заполнений оконных и дверных проемов	Оконные и дверные проемы заполнены исправно	Оконные и дверные проемы заполнены исправно	Оконные и дверные проемы заполнены исправно
Тип здания	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной стоянкой	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением
Наличие подвала	Есть	Есть	Есть
Материал фундамента	Н/д	Монолитная железобетонная плита на свайном основании	Н/д
Материал стен	Н/д	Многослойные железобетонные с утеплением фасадов минеральной плитой	Н/д
Материал перекрытий	Н/д	Монолитный железобетон	Н/д
Материал кровли	Н/д	Рулонный битумно-полимерный материал	Н/д
Площадь застройки, кв. м	15 331,0	Н/д	15 197,0
Общая площадь, кв. м	71 250,0	44 703,7	74 861,2
Этажность дома	9-11	10-11	1-11
Количество квартир в доме	312	212	699
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа, противопожарная безопасность)	Домофон, лифт, консьерж, противопожарная безопасность, видеонаблюдение	Домофон, лифт, консьерж, противопожарная безопасность, видеонаблюдение	Домофон, лифт, консьерж, противопожарная безопасность, видеонаблюдение
Благоустройства двора	Двор благоустроен: подъездные пути, тротуары, детская игровая площадка, организована наземная и подземная парковка, огороженная территория	Двор благоустроен: подъездные пути, тротуары, детская игровая площадка, организована наземная и подземная парковка, огороженная территория	Двор благоустроен: подъездные пути, тротуары, детская игровая площадка, организована наземная и подземная парковка, огороженная территория
Справка о состоянии перекрытий	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Социальный состав жильцов	Смешанный	Смешанный	Смешанный
Внутреннее инженерное оборудование:			
Электроснабжение	Центральное	Центральное	Центральное
Теплоснабжение	Центральное	Центральное	Центральное
Система холодного водоснабжения	Центральная	Центральная	Центральная

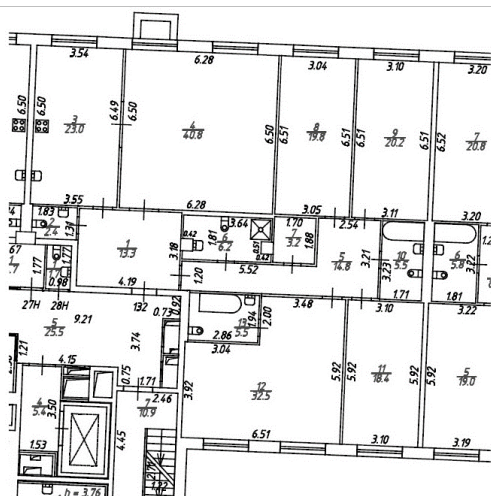
⁸ Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), данные справочника Marshall & Swift (США)". Определив в соответствии с данными источниками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

Показатель	Характеристика	Характеристика	Характеристика
Система горячего водоснабжения	Центральная	Центральная	Центральная
Водоотведение	Центральное	Центральное	Центральное
Система газоснабжения	Нет	Нет	Нет
Система вентиляции	Приточно-вытяжная вентиляция	Приточно-вытяжная вентиляция	Приточно-вытяжная вентиляция
Система пожаротушения	Есть	Есть	Есть

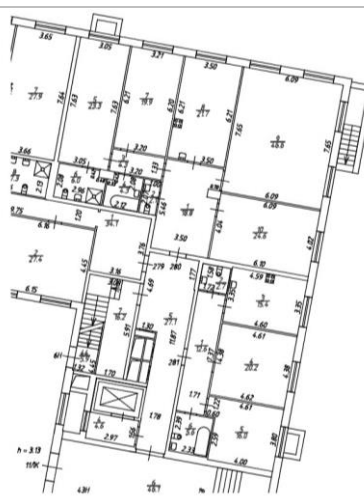
Источник: данные, предоставленные Заказчиком

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

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



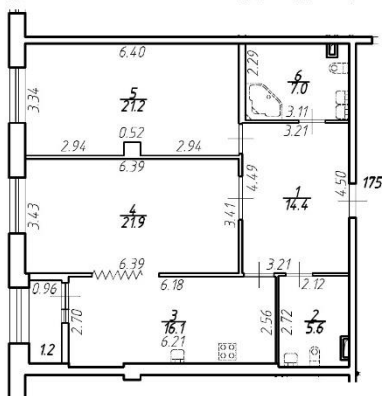
Поэтажный план квартиры №132



Поэтажный план квартиры №280

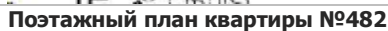
Источник: данные, предоставленные Заказчиком

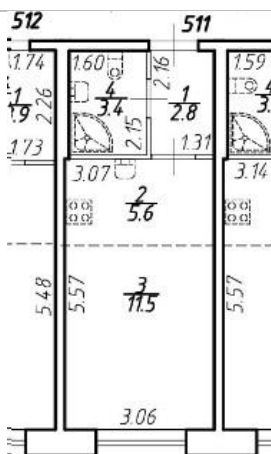
Таблица 3.9. Поэтажные планы квартир, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1



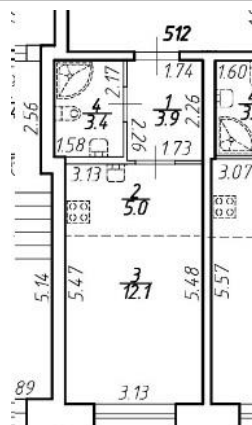
Поэтажный план квартиры №175

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

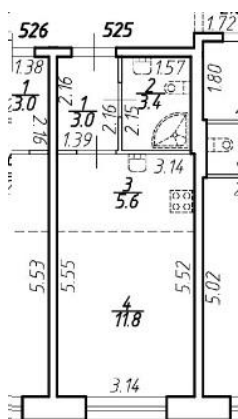




Поэтажный план квартиры №511



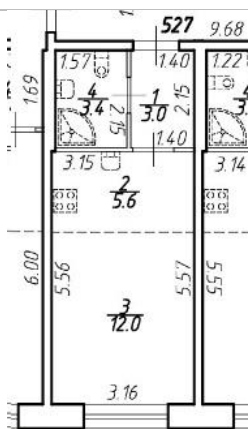
Поэтажный план квартиры №512



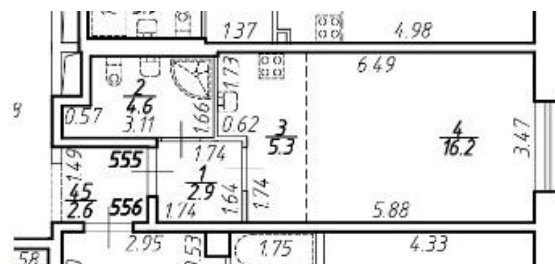
Поэтажный план квартиры №525



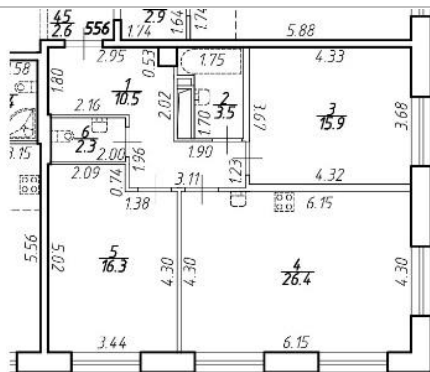
Поэтажный план квартиры №526



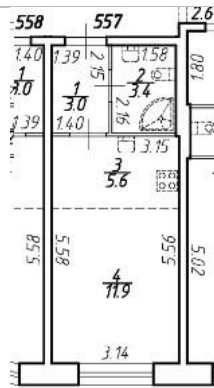
Поэтажный план квартиры №527



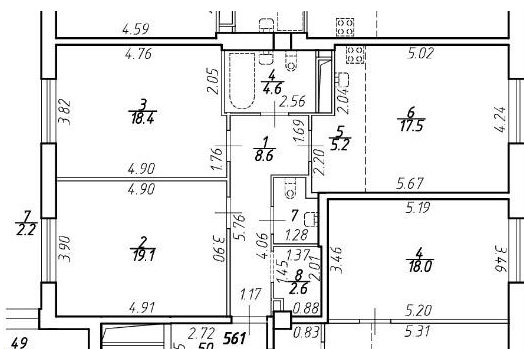
Поэтажный план квартиры №555



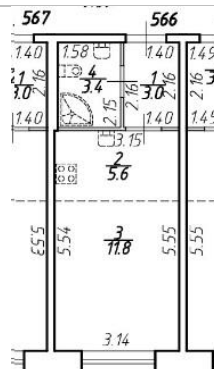
Поэтажный план квартиры №556



Поэтажный план квартиры №557



Поэтажный план квартиры №561



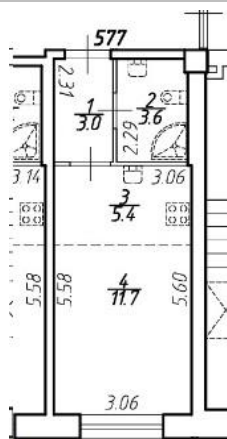
Поэтажный план квартиры №566



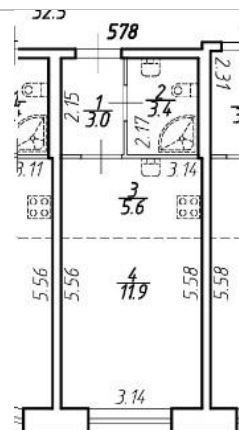
Поэтажный план квартиры №567



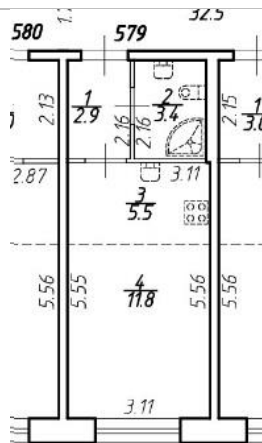
Поэтажный план квартиры №568



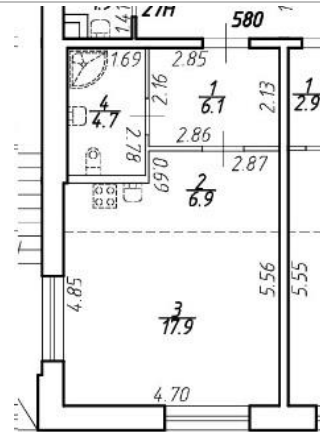
Поэтажный план квартиры №577



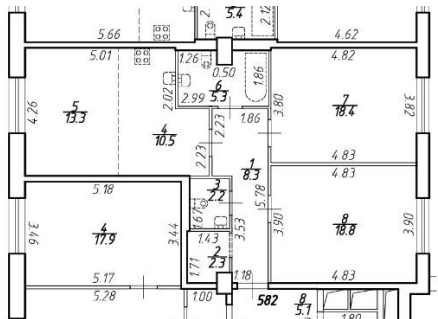
Поэтажный план квартиры №578



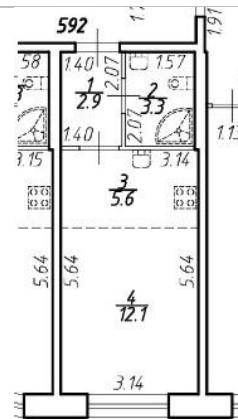
Поэтажный план квартиры №579



Поэтажный план квартиры №580



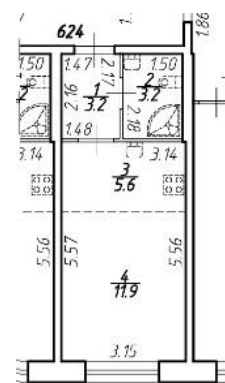
Поэтажный план квартиры №582



Поэтажный план квартиры №592



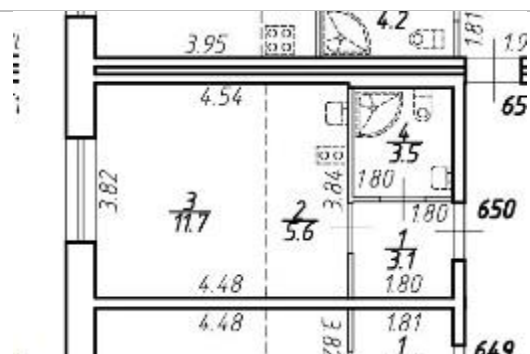
Поэтажный план квартиры №618



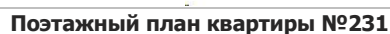
Поэтажный план квартиры №624

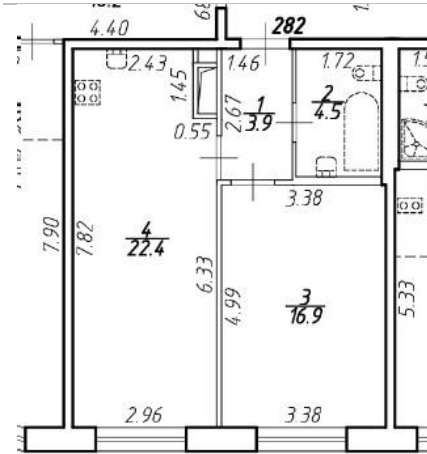


Поэтажный план квартиры №649

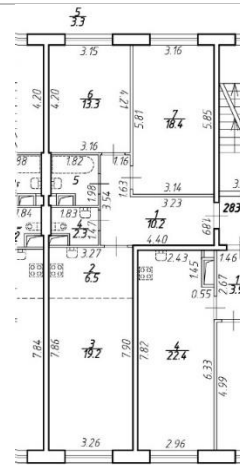


Поэтажный план квартиры №650

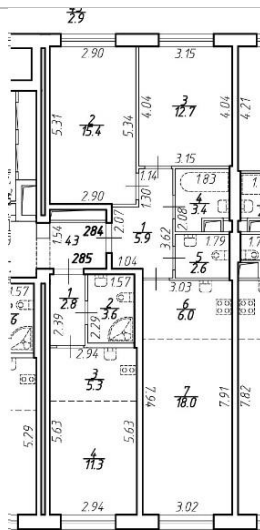




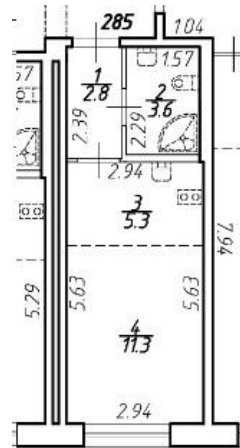
Поэтажный план квартиры №282



Поэтажный план квартиры №283



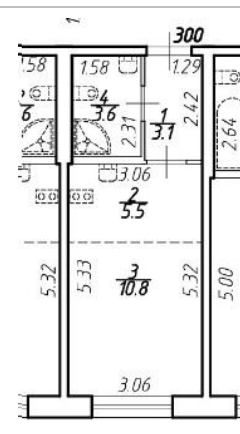
Поэтажный план квартиры №284



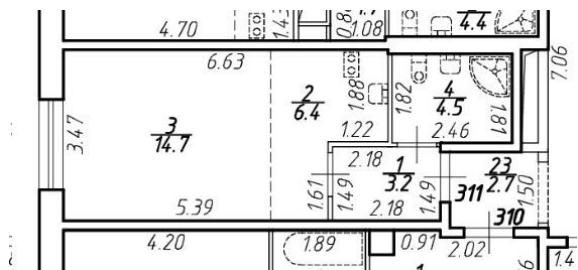
Поэтажный план квартиры №285



Поэтажный план квартиры №293



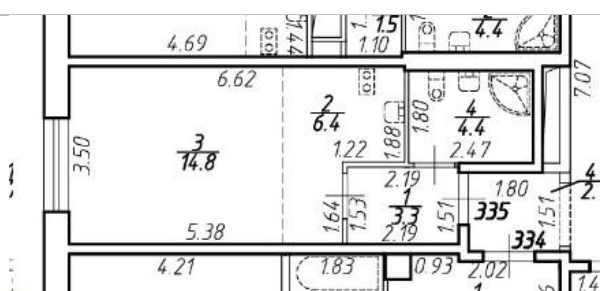
Поэтажный план квартиры №300



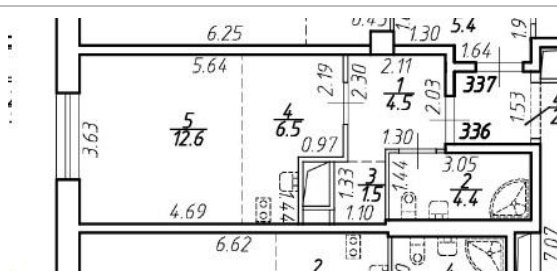
Поэтажный план квартиры №311



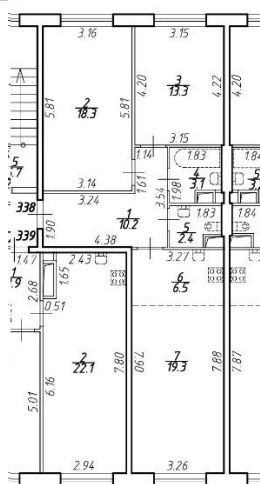
Поэтажный план квартиры №316



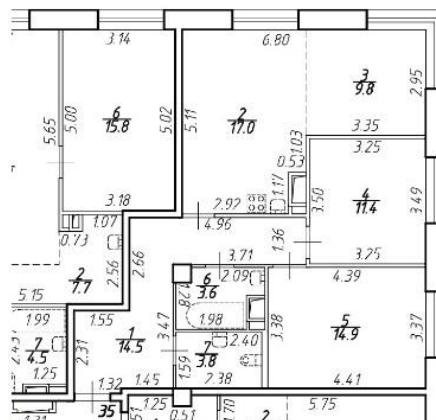
Поэтажный план квартиры №335



Поэтажный план квартиры №336



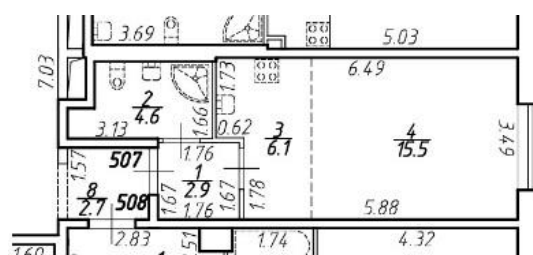
Поэтажный план квартиры №338



Поэтажный план квартиры №35



Поэтажный план квартиры №58



Поэтажный план квартиры №507

источник: данные планов ГИБ квартир

Информация об инженерных коммуникациях

Многоквартирные жилые дома обеспечены всеми необходимыми инженерными коммуникациями.

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

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

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

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

Информация о прошлых, ожидаемых доходах и затратах

По состоянию на дату оцениваемые объекты не сдаются в аренду.

3.4. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- справочник фирмы Marshal & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026).

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{X}_B) \times \text{V}_{\text{мс}} + (\text{Нокос} - \text{X}_B) \times \text{V}_{\text{окос}},$$

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;

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

V_{мс}, V_{окос} — веса, присваиваемые соответствующим результатам.

Определение срока полезной службы оцениваемых объектов представлено в таблице ниже.

Таблица 3.11. Определение срока полезной службы здания, в котором расположены оцениваемые помещения (квартиры)

Наименование объекта	Значение		
Местоположение объекта	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1
	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"
Год постройки/реконструкции	28.11.2022	10.11.2021	01.02.2024
Хронологический возраст	3	4	1
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60	60	60

Наименование объекта	Значение		
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	57	56	59
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100	100	100
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	97	96	99
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	80	80	80
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	76	75	78

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

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

Таблица 3.12. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий	Комментарий	Комментарий
Объект	Жилые помещения (квартиры), расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1	Жилые помещения (квартиры), расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	Жилые помещения (квартиры), расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1
Дата проведения визуального осмотра	20.02.2023 г.	26.08.2022 г.	26.08.2024 г., 20.11.2024 г.
Представитель Заказчика	Ланин В. А. — начальник департамента взаимодействия с контрагентами	Лазутина А. М. — руководитель проектов по развитию фондов	Лазутина А. М. — руководитель проектов по развитию фондов
Представитель Исполнителя	Окунев С. С.	Крестина Е. А.	Сурдутович С. Б.
Текущее использование объекта оценки	Жилые помещения (квартиры) не эксплуатируются: находятся в хорошем состоянии, отделка не выполнена		
Примечание	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 оцениваемых объектов в период, возможно близкий к дате оценки". Справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 12.01.2026 г. Осмотр оцениваемых объектов был произведен ранее (26.08.2022 г., 20.02.2023 г., 26.08.2024 г. и 20.11.2024 г.). При определении справедливой стоимости оцениваемых объектов Исполнитель исходил из допущения, что оцениваемые объекты находятся в состоянии как на момент осмотра и что с момента осмотра до даты оценки в физических характеристиках оцениваемых объектов не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на их справедливую стоимость.

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

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

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

На основании данных, представленных на портале СтатРиелт¹⁰, Исполнителем было установлено, что типичный срок реализации квартир, общей площадью до 100 кв. м, расположенных в г. Санкт-Петербурге, составляет порядка 2–6 мес., для группы А¹¹, к которой относится г. Санкт-Петербург, значение составляет 3 мес. Типичный срок реализации квартир общей площадью 100 кв. м и более составляет 2–8 мес., для группы А, к которой относится г. Санкт-Петербург, значение составляет 4 мес. Таким образом, средний срок экспозиции квартир составляет порядка 4 месяцев.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок экспозиции равным 4 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 https://asros.ru/upload/iblock/209/Metodicheskie_rekomendatsii.pdf

¹⁰ <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3992-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-10-2025-goda>

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

РАЗДЕЛ 4. КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ

4.1. Внешняя конкурентная среда

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

Новостройки в Петроградский районе представляют собой 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.

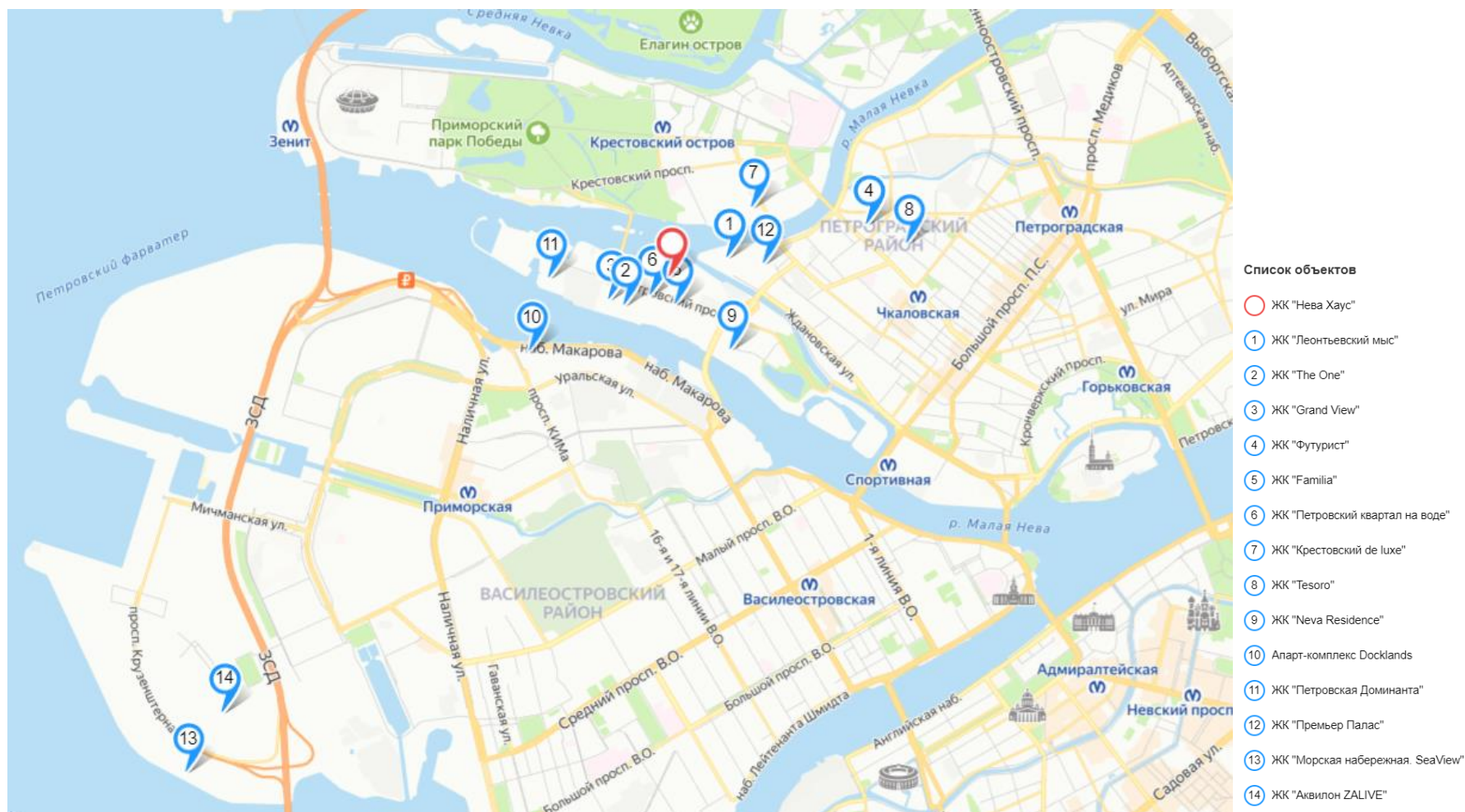
В таблице далее представлено краткое описание, сроки ввода в эксплуатацию и средний уровень цен продажи квартир, которые могут рассматриваться в качестве потенциальных конкурентов.

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

№	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 482 до 1 400 тыс.	от 51,2 до 364,0	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-leontevskiy-mys-sankt-peterburg-7277/
2	ЖК "The One"	Петроградский район	Setl City	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 442 до 853 тыс.	от 39,0 до 129,6	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-the-one-sankt-peterburg-59413/
3	ЖК "Grand View"	Петроградский район	Setl Group	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 438 до 952 тыс.	от 38,1 до 175,0	https://zhk-grand-view-spb-i.cian.ru/
4	ЖК "Футурист"	Петроградский район	РBI-Элитные жилые комплексы	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 607 до 1 125 тыс.	от 75,5 до 160,0	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-futurist-sankt-peterburg-50186/
5	ЖК "Familia"	Петроградский район	ГК "РосСтройИнвест"	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 385 до 956 тыс.	от 41,2 до 155,0	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-familia-sankt-peterburg-51244/
6	ЖК "Петровский квартал на воде"	Петроградский район	Setl City	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 321 до 1 282 тыс.	от 35,5 до 170,0	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-petrovskiy-kvartal-na-vode-sankt-peterburg-28969/
7	ЖК "Крестовский de luxe"	Петроградский район	ООО "Премиум девелопмент"	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 701 до 1 485 тыс.	от 61,8 до 206,6	https://spb.cian.ru/kupit-kvartiru-zhiloy-kompleks-krestovskiy-de-luxe-6970/
8	ЖК "Tesoro"	Петроградский район	Группа Аквилон	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 356 до 651 тыс.	от 52,6 до 110,0	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-tesoro-sankt-peterburg-43348/
9	ЖК "Neva Residence"	Петроградский район	ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 279 до 872 тыс.	от 26,2 до 120,0	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-neva-residence-sankt-peterburg-2058337/
10	Апарт-комплекс Docklands	Василеостровский район	Docklands development	Премиум	Апартаменты	Сдан	ДКП	от 264 до 499 тыс.	от 29,7 до 93,7	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-docklands-sankt-peterburg-6982/
11	ЖК "Петровская Доминанта"	Петроградский район	Эталон ЛенСпецСМУ	Бизнес	Квартиры	Сдан	ДКП	от 391 до 1 081 тыс.	от 43,6 до 288,0	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-petrovskaya-dominanta-sankt-peterburg-49884/
12	ЖК "Премьер Палас"	Петроградский район	Л1 строительная компания №1	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 241 до 725 тыс.	от 42,7 до 153,7	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-premer-palas-sankt-peterburg-7420/
13	ЖК "Морская набережная. SeaView"	Василеостровский район	ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад	Бизнес	Квартиры	Сдан	ДКП	от 268 до 536 тыс.	от 21,4 до 124,0	https://zhk-morskaya-naberezhnaya-seaview-spb-i.cian.ru/
14	ЖК "Аквилон ZALIVE"	Василеостровский район	Группа Аквилон	Бизнес	Квартиры	Сдан	ДКП	от 245 до 440 тыс.	от 19,9 до 94,0	https://zhk-akvilon-zalive-spb-i.cian.ru/

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 среднетажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны; наиболее эффективным использованием оцениваемых помещений — квартиры.

Анализ земельных участков как условно-свободных

Анализ проводился в соответствии с действующими законодательными актами:

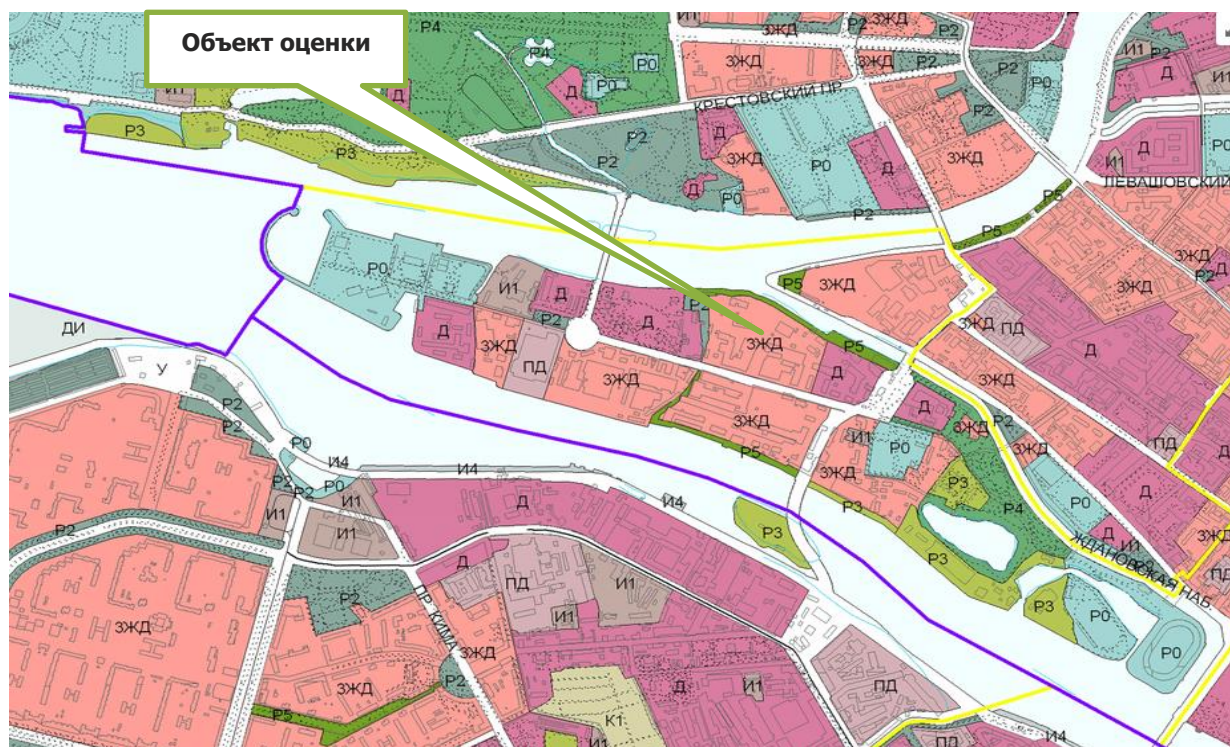
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (в действующей редакции);
- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (в действующей редакции);
- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 г. №190-ФЗ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

Таблица 5.1. Результаты анализа земельных участков как условно-свободных

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации

При составлении основных макроэкономических показателей были проанализированы:

- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов, Минэкономразвития России (www.economy.gov.ru).
- Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2026 г. и на плановый период 2027 и 2028 гг., Минэкономразвития России (www.economy.gov.ru)
- Макроэкономический опрос Банка России, проведенный в период 29 августа — 2 сентября 2025 г. (www.cbr.ru)
- Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (НИУ ВШЭ) на 2025–2031 гг. (www.dcenter.hse.ru)
- Макроэкономический прогноз на 2025–2027 гг. Евразийского банка развития от июня 2025 г. (www.eabr.org)
- Бюджет и экономические перспективы: 2025–2035 гг. (The Budget and Economic Outlook: 2025 to 2035, www.cbo.gov)
- Бюллетень МВФ "Перспективы развития мировой экономики", октябрь 2025 г. (World Economic Outlook Database, October 2025, www.imf.org)
- Данные аналитиков инвестиционных компаний, консолидируемых системой Bloomberg.

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

Показатель	<< Факт								Прогноз >>
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Темп роста реального ВВП	(1,4)%	4,1%	4,3%	1,2%	1,3%	1,7%	1,8%	1,8%	1,8%
Ключевая ставка (среднегодовая)	10,5%	10,0%	17,5%	18,7%	13,4%	9,7%	8,5%	8,0%	8,0%
Индекс потребительских цен в РФ (среднегодовой)	13,8%	5,9%	8,4%	8,6%	5,4%	4,3%	4,0%	4,0%	4,0%
Индекс потребительских цен в США (среднегодовой)	8,0%	4,1%	2,9%	2,8%	2,7%	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%
Индекс цен производителей в РФ (среднегодовой)	11,4%	4,0%	12,1%	3,0%	6,1%	5,1%	4,3%	4,3%	4,0%
Темп прироста номинальной заработной платы	14,2%	14,6%	19,0%	12,2%	8,1%	7,4%	6,7%	6,7%	6,7%
Среднегодовой обменный курс, рубль/доллар США	68,35	85,81	92,66	88,8	97,0	103,1	104,9	106,7	108,5
Среднегодовой обменный курс, рубль/евро	72,15	92,87	100,28	100,00	115,8	123,7	125,8	128,0	130,2
Электроэнергия	3,8%/9,0% ¹²	—	9,1%	11,6%	9,8%	6,3%	4,2%	4,2%	4,0%
Газ	5,0%/8,5% ¹³	—	11,2%	10,3%	10,6%	9,0%	7,0%	7,0%	4,0%
Тарифы на грузовые перевозки	14,7%	19,7%	13,5%	4,5%	5,7%	4,9%	4,8%	487%	4,0%

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

¹² С 1 июля / с 1 декабря

¹³ С 1 июля / с 1 декабря

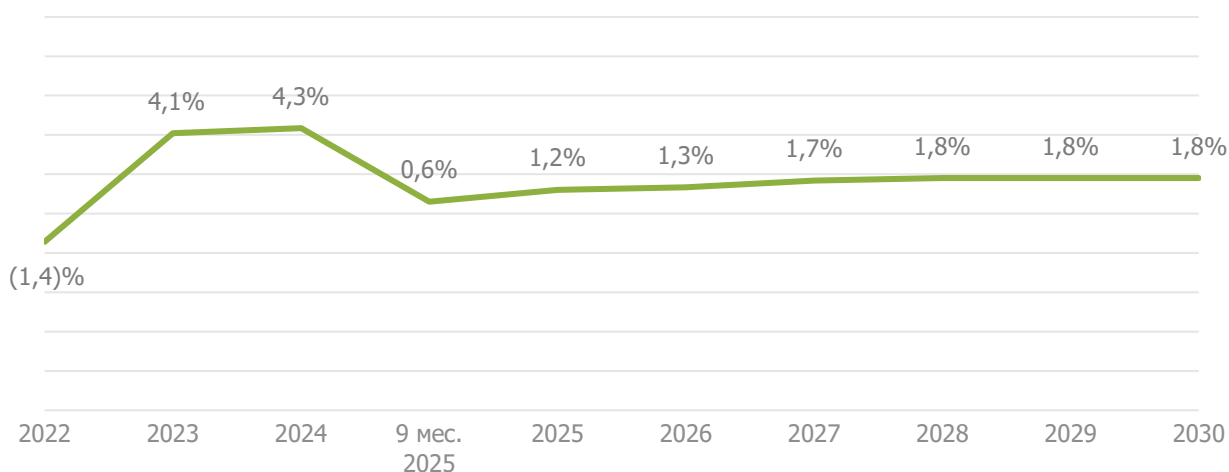
6.1.1. Реальный ВВП: фактическая динамика и прогноз

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

По предварительным оценкам Росстата за 1 полугодие 2025 года экономика выросла только на 1,2% в годовом выражении. Умеренная динамика потребительского и инвестиционного спроса под влиянием эффектов жесткой денежно-кредитной политики приводит к замедлению темпов роста ВВП. Дополнительным сдерживающим фактором выступает сокращение экспортных поступлений из-за снижения мировых цен на нефть и газ и действия внешних ограничений.

Прогноз темпов прироста ВВП основывается на среднем значении по прогнозам аналитических агентств: в 2025-2027 гг. темп роста экономики замедлится до 1,2-1,7%; а в долгосрочном периоде ожидается, что российская экономика выйдет на потенциальные темпы роста в размере 1,8% в 2028 г., которые сохранятся и в дальнейшем.

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



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

6.1.2. Ключевая ставка

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

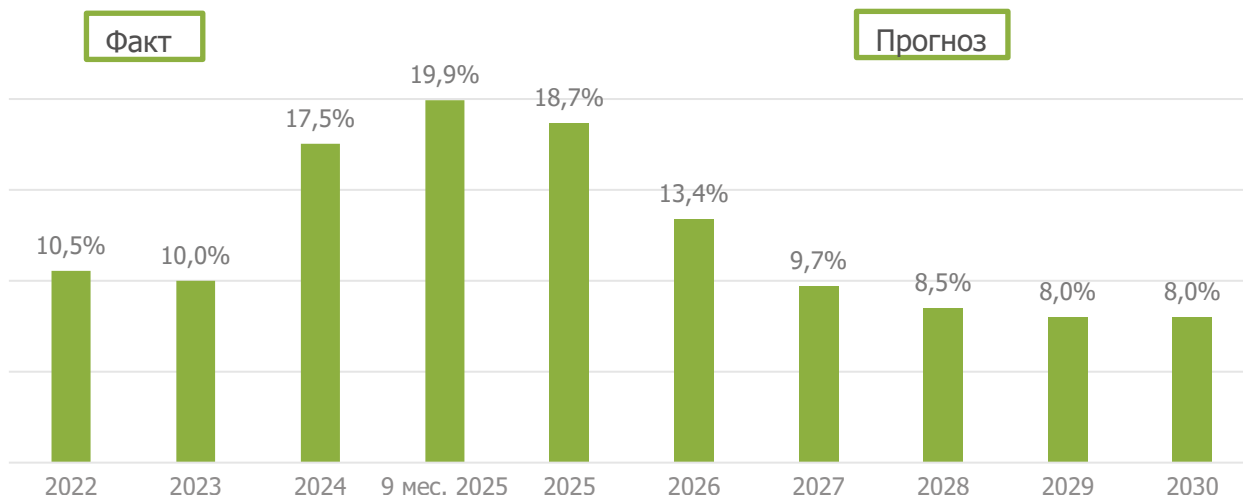
В течение 2024 г. Банк России последовательно повышал ключевую ставку с 16% до 21% в ответ на изменение макроэкономических показателей, в частности, на рост инфляции и инфляционных ожиданий, а также высокие темпы кредитования. В 1 полугодии 2025 г. Банк России удерживал ставку на пиковом уровне 21%, чтобы закрепить дезинфляционные тенденции.

На заседании 6 июня 2025 г. Банк России впервые с сентября 2022 г. снизил ключевую ставку – до 20%. Это решение объяснялось замедлением роста цен, некоторым ослаблением инфляционных ожиданий и снижением темпов экономического роста. В дальнейшем, учитывая продолжение этой тенденции, ставка была снижена до 18% 25 июля 2025 г. и до 17% 12 сентября 2025 г. Совет директоров Банка России 24 октября 2025 года принял решение снизить ключевую ставку до 16,50% годовых. 19 декабря 2025 г. Банк России снизил ключевую ставку с 16,5% до 16%.

Банк России сохраняет осторожный подход к дальнейшему смягчению политики, что связано с возобновлением роста кредитования, сохранением повышенных инфляционных ожиданий и бюджетного дефицита, а также ослаблением рубля в условиях замедления роста ВВП.

Консенсус-прогноз средней оценки ключевой ставки на 2025 г. составляет 18,7% годовых, на 2026 г. – 13,4% годовых, а с 2027 г. прогнозируется снижение среднегодового значения ключевой ставки с 9,7% до уровня 8,0% к 2029 г.

Рисунок 6.2. Ключевая ставка Банка России, %



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

6.1.3. Инфляционные ожидания

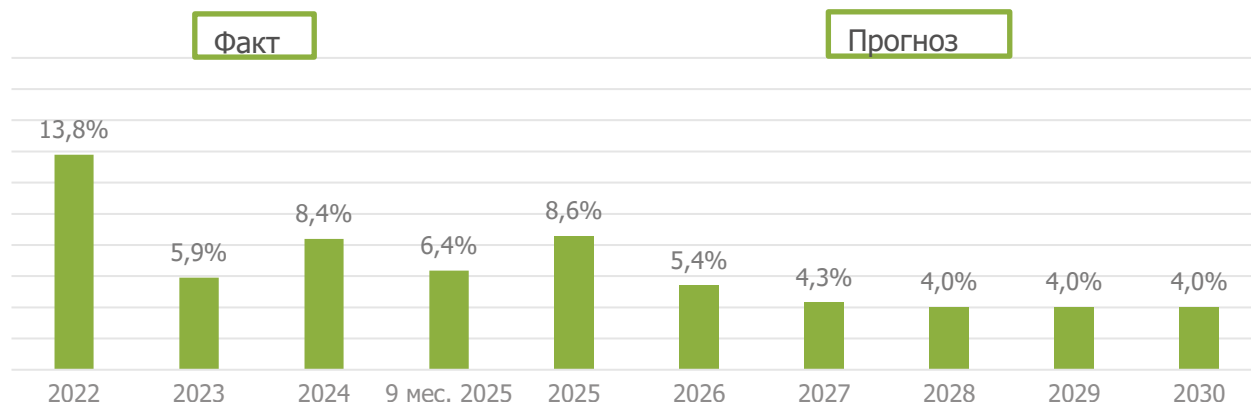
По официальным данным Росстата, инфляция по итогам 2024 г. составила 8,4%, что более чем в два раза превышает цель по инфляции. Признаков замедления инфляции по состоянию на конец 2024 г. не наблюдалось, а наоборот, темпы роста цен в конце 2024 г. ускорились на фоне резкого ослабления рубля.

В 1 пол. 2025 г. сохранение повышенных уровней ключевой ставки способствовало охлаждению внутреннего спроса. Рост рыночных ставок привел к замедлению кредитной активности, а также стимулировал население и бизнес увеличивать сбережения. На рынке труда появились признаки снижения напряженности: дефицит кадров уменьшился, темп роста заработной платы стал более умеренным. В результате темпы прироста цен постепенно замедлялись: по данным Росстата, за январь-август 2025 г. потребительские цены выросли на 3,94% к декабрю 2024 г.

Годовая инфляция продолжает демонстрировать устойчивую тенденцию к замедлению по сравнению с пиковыми значениями предыдущих периодов. Тем не менее, факторами, определяющими будущую динамику годовой инфляции, остаются динамика курса рубля под влиянием неблагоприятных изменений условий торговли, напряженности на рынке труда и стимулирующей бюджетно-налоговой политики. Таким образом, проинфляционные риски остаются высокими.

Прогноз годовых темпов прироста ИПЦ, согласно актуальным публикациям, варьируется в диапазоне 7,5–9,0% на 2025 г., 5,1–5,8% на 2026 г. и 4,0–4,5% на 2027 г. С 2028 г. прогнозируется снижение уровня инфляции до 4%, что соответствует целевому уровню Банка России.

Рисунок 6.3. Темп инфляции рубля, % год к году



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

6.1.4. Обменные курсы валют

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

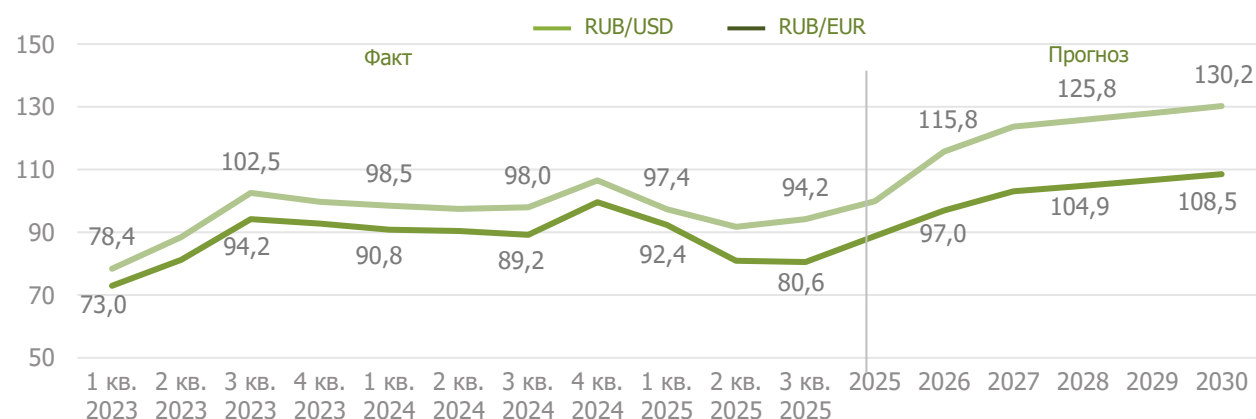
С начала 2025 г. начался процесс укрепления рубля, несмотря на сохраняющуюся волатильность. Так, по состоянию на 30.09.2025 г. курс составил 82,87 рублей за доллар, показав снижение более чем на 15% с начала года. Укреплению рубля способствовали несколько факторов: снижение спроса на импорт в условиях санкций и высоких кредитных ставок, значительное превышение объемов предложения на внутреннем валютном рынке, а также рост интереса нерезидентов к рублевым активам на фоне начала переговорного процесса между Россией и Украиной.

Главными факторами для рубля являются развитие геополитической ситуации, соотношение между экспортом и импортом и динамика потоков капитала. Поскольку внешние условия остаются неблагоприятными, эксперты не ожидают дальнейшего укрепления рубля.

Среднегодовой курс доллара на 2025 г. может составить 88,8 рублей, а в 2026-2027 гг. – 97,0 и 103,1 рублей за доллар соответственно.

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

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



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

6.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2025 г.¹⁴

6.2.1. Основные положения

Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам 9 месяцев 2025 года составил 607 млрд руб. Несмотря на умеренное снижение общего объема вложений (-8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года), во второй половине года на рынке наблюдается рост инвестиционной активности.

Около половины всех транзакций за январь–сентябрь 2025 года пришлись на сделки инвестиционного характера. По сравнению с прошлым годом их количество увеличилось с 57 до 66, а совокупный объем вырос с 182 до 272 млрд руб. Такой результат обусловлен реализацией ряда крупных точечных объектов, в том числе связанных с выходом иностранных компаний из российских активов.

Рисунок 6.5. Структура инвестиций в недвижимость по целям приобретения, млрд руб.



Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/>

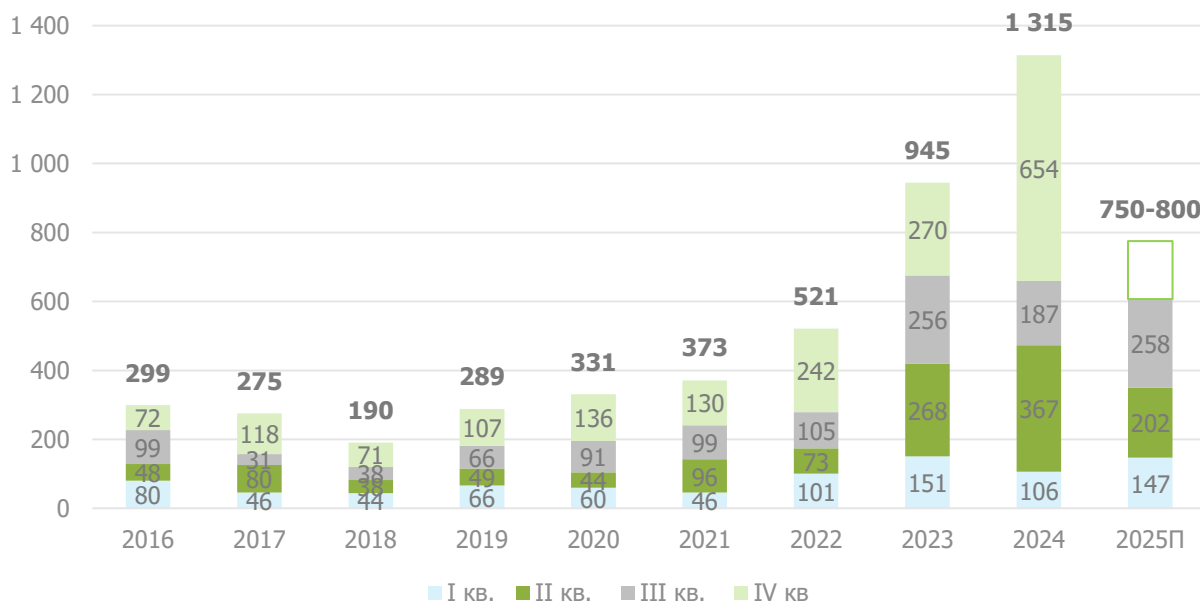
Дополнительный импульс рынку дали смягчение риторики регулятора и снижение ключевой ставки в III квартале 2025 года. Именно в этот период был зафиксирован наибольший объем инвестиций в недвижимость.

В ближайшей перспективе уровень инвестиционной активности будет во многом определяться динамикой ключевой ставки Банка России, а также реализацией крупных сделок, которые уже продолжительное время находятся в стадии проработки. Их закрытие может существенно повлиять на совокупный объем инвестиций.

Прогнозный объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России за 2025 г. — 750-800 млрд руб.

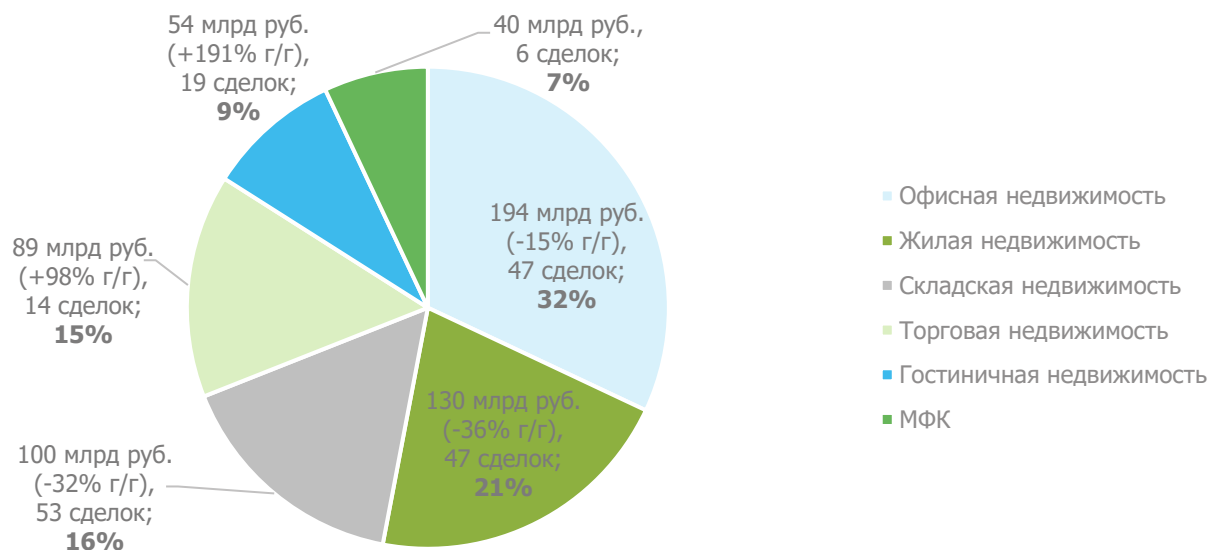
¹⁴ <https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/>

Рисунок 6.6. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд руб.



Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/>

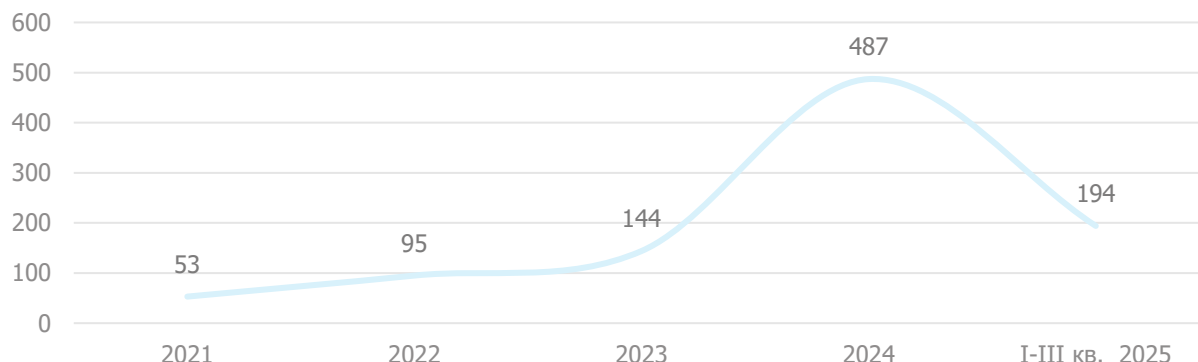
Рисунок 6.7. Структура инвестиций в недвижимость



Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/>

Офисная недвижимость

Офисная недвижимость второй год подряд занимает лидирующую позицию на рынке инвестиций: по итогам 9 месяцев 2025 года на нее пришлось 32% совокупного объема вложений или 194 млрд руб. Несмотря на снижение по сравнению с прошлым годом на 18%, текущий показатель существенно превышает результаты аналогичных периодов предыдущих лет, что подтверждает устойчивый интерес инвесторов к сегменту.

Рисунок 6.8. Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.

Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/>

На рынке по-прежнему сохраняется тенденция к приобретению объектов под собственные нужды, однако в III квартале 2025 года усилился интерес к приобретению объектов в качестве доходных активов. Их объем достиг 73 млрд руб. (38% от совокупных вложений против 46 млрд руб. и 20% годом ранее). Среди ключевых инвестиционных сделок — продажа БЦ "Белая Площадь" компании "МБП" и БЦ "Тесла" в состав ЗПИФ.

Таблица 6.2. Крупнейшие сделки I-III квартале 2025 г.

Наименование	Площадь, тыс. кв. м	Стоимость, млрд руб.
Белая площадь (Москва)	111	46,5
Здание Центрального Телеграфа (Москва)	55	3336
AF12B (Москва)	50	28-35

Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/>

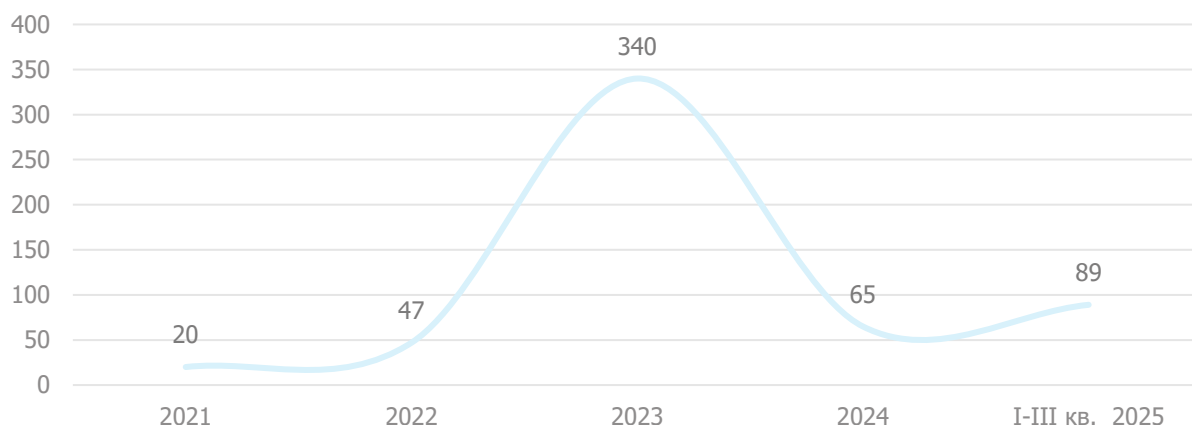
Наблюдается рост числа и объема сделок с чеком до 500 млн руб. в строящихся и проектируемых офисных объектах — результат одновременно расширяющегося предложения на рынке и устойчивого интереса покупателей. За первые 3 квартала 2025 года их объем составил 68 млрд руб., что на 36% выше уровня прошлого года. По итогам года данный показатель может достичь 100 млрд руб., а количество транзакций превысить 1 500, что станет историческим максимумом для этого сегмента.

Ключевые тенденции:

- Офисы остаются приоритетным направлением для инвестиций.
- Крупнейшие сделки ориентированы под собственные нужды.
- Сохраняется высокий интерес к покупке офисных блоков.

Торговая недвижимость

Общий объем инвестиций в торговую недвижимость за январь-сентябрь 2025 года достиг 89 млрд руб., что практически в 2 раза превышает показатель за аналогичный период прошлого года. Существенный рост инвестиций обусловлен заключением ряда крупных и уникальных для рынка сделок, в том числе приобретением двух аутлетов компании Hines и портфеля торговых центров девелоперской компании Malltech, ранее принадлежавших иностранным собственникам.

Рисунок 6.9. Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.

Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/>

Помимо реализации активов после ухода иностранных компаний, в 2025 году на рынке были успешно завершены несколько крупных сделок с дистресс-активами посредством торгов. Среди них — продажа торгового центра "Времена года" в Москве и ТРЦ "Июнь" в Красноярске.

Таблица 6.3. Крупнейшие сделки I-III кв. 2025 г.

Наименование	Площадь, тыс. кв. м	Стоимость, млрд руб.
Портфель ТЦ Malltech Holding (Москва, регионы)	874	Конфиденциально
Outlet Village Белая Дача и Outlet Village Пулковое (Москва, Санкт-Петербург)	77	Конфиденциально
Времена года (Москва)	67	16

Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/>

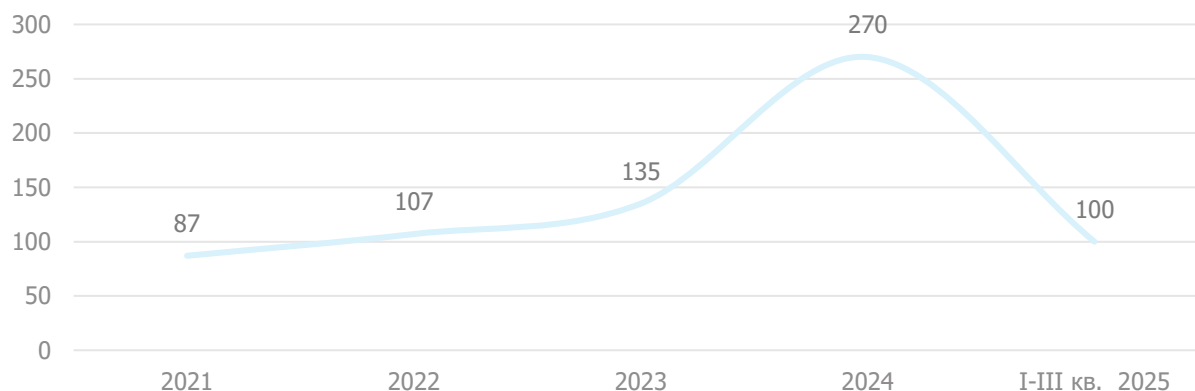
Интерес инвесторов к торговым центрам остается сдержанным: активность на рынке поддерживается в основном за счет единичных сделок, связанных с процедурами банкротства и выходом иностранных компаний из российских активов. Из 23 зафиксированных транзакций 6 объектов были реализованы посредством торгов, а 9 — в рамках выхода иностранных владельцев из российских активов. В ближайшей перспективе инвестиционная активность останется выборочной и будет сосредоточена на стабилизированных активах.

Ключевые тенденции:

- Продажа портфелей активов иностранными собственниками.
- Реализация дистресс-активов через организованные торги.
- Интерес инвесторов к сегменту остается сдержанным.

Складская недвижимость

На конец сентября 2025 года объем инвестиций в складскую недвижимость составил 100 млрд руб., что практически на треть ниже уровня прошлого года (-32% г/г). При этом в III квартале объем вложений сократился в 5,5 раз по сравнению с аналогичным периодом 2024 года и стал одним из самых низких результатов за последние 5 лет.

Рисунок 6.10. Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.

Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/>

Снижение вложений в складской сегмент связано с изменением стратегии инвесторов и рыночных условий. Ранее значительная часть приобретений приходилась на объекты с низким арендным потоком, которые рассматривались как активы с потенциалом роста: пересогласование условий с арендаторами и последующая индексация ставок позволяли существенно повысить доходность объекта. В текущих условиях рынок достиг стадии относительного равновесия: ставки стабилизировались, а возможности для пересмотра договорных условий практически исчерпаны, что делает новые инвестиции менее привлекательными и ограничивает число сделок.

Половина совокупного объема инвестиций в сегмент пришлось на приобретение складских объектов с последующим включением их в состав ЗПИФ. Однако в абсолютном выражении объем подобных сделок снизился с 57 до 50 млрд руб. по сравнению с аналогичным периодом 2024 года.

Таблица 6.4. Крупнейшие сделки I-III кв. 2025 г.

Наименование	Площадь, тыс. кв. м	Стоимость, млрд руб.
Дмитровский логистический парк (Москва)	243	Конфиденциально
СК "Обухово" (Москва)	109	7,5-7,8
СК "Саратов" (Саратов)	104	6,5-7

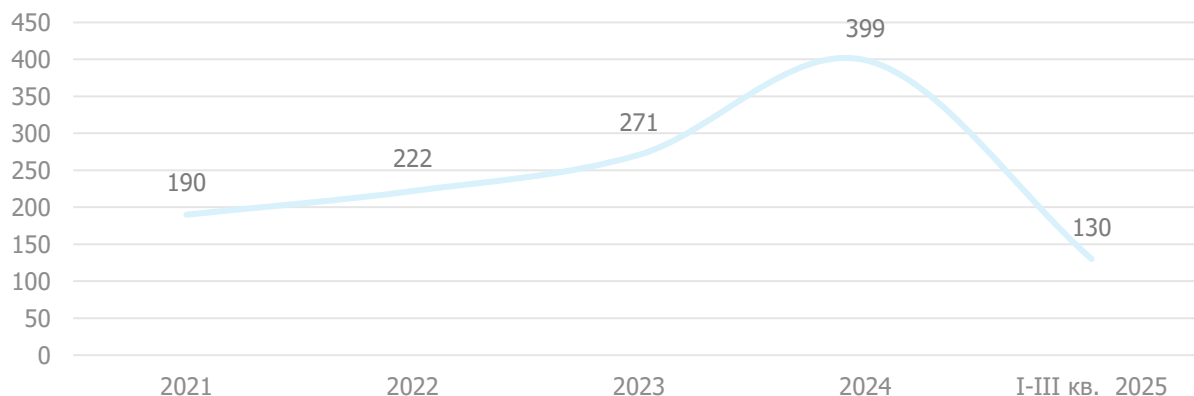
Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/>

Ключевые тенденции:

- Значительная стабилизация активности в III квартале.
- На рынке практически не осталось объектов, способных обеспечить рост доходности за счет пересмотра арендных ставок.
- УК продолжают рассматривать склады как один из наиболее перспективных классов активов.

Жилая недвижимость

Совокупный объем инвестиций в жилую недвижимость по итогам первых трех кварталов составил 130 млрд руб., что на 36% ниже показателя за аналогичный период прошлого года. Замедление инвестиционной активности связано с отменой льготных ипотечных программ, что снизило покупательскую активность на рынке жилья и, как следствие, охладило интерес застройщиков к новым проектам.

Рисунок 6.11. Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.

Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/>

На фоне роста кредитной нагрузки и снижения объемов продаж наблюдается тенденция к реализации девелоперами участков с утвержденной разрешительной документацией, а также проектов на стадии строительства. Это свидетельствует об изменении рыночной конъюнктуры и корректировке инвестиционных планов в ответ на сохраняющееся давление высокой ключевой ставки и ослабление спроса.

Основной объем сделок традиционно был сосредоточен в Московском регионе. В столицу продолжают активно приходить девелоперы из других городов, расширяя географию своего присутствия. В период с января по сентябрь 2025 года на рынок Москвы вышло 5 новых компаний: "Вектор" и "Точно" из Краснодара, ГК "Сибпромстрой" из Сургута, "СК10" из Ростова-на-Дону и "Талан" из Ижевска.

Таблица 6.5. Крупнейшие сделки I-III кв. 2025 г.

Наименование	Площадь, га	Стоимость, млрд руб.
ЗУ ЖК Injoy (Москва)	8,9	14-16
ЗУ ЖК "Новое Пушкино" и "Белый град" (Москва)	160	10-12
ЗУ на Павелецкой наб. (Москва)	2,14	6,5

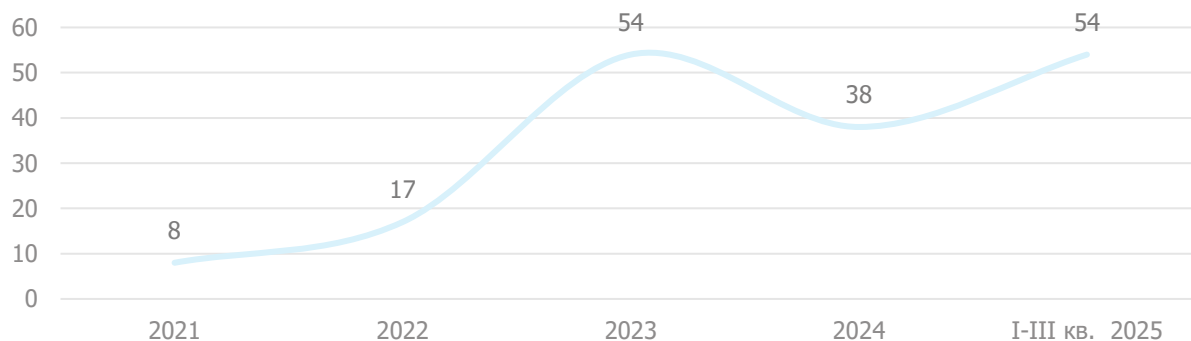
Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/>

Ключевые тенденции:

- Снижение транзакционной активности жилых девелоперов.
- Замедление спроса на рынке сопровождается ростом числа продаж площадок с ИРД, и объектов, находящихся на стадии строительства.
- Московский рынок пополняется региональными игроками.

Гостиничная недвижимость

По итогам первых 9 месяцев 2025 года объем инвестиций в гостиничную недвижимость России составил 54 млрд руб., что в 3 раза превышает показатель аналогичного периода прошлого года.

Рисунок 6.12. Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.

Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost/>

В III квартале зафиксирован один из самых высоких объемов инвестиций в сегмент — 36 млрд руб., благодаря чему совокупный показатель за 9 месяцев уже сопоставим с рекордным результатом всего 2023 года. Основной рост обеспечили две крупные сделки: продажа проекта реконструкции здания бывшей гостиницы "ЛюксЪ" в Москве и отеля Swissotel Resort Сочи Камелия в Сочи.

Таблица 6.6. Крупнейшие сделки I-III кв. 2025 г.

Наименование	Площадь, тыс. кв. м	Стоимость, млрд руб.
ЛюксЪ (Москва)	50 тыс. кв. м	11-12
Swissotel Resort Сочи Камелия (Сочи)	203 номера	10
LesArt Resort (Москва)	300 номеров	Конфиденциально

Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost/>

В структуре сделок преобладают гостиницы категорий 4 и 5 звезд, представленные в разных регионах страны, — от Москвы и Санкт-Петербурга до Камчатки, включая Кисловодск, Ростов-на-Дону и Сочи. При этом значительная доля транзакций пришлась на объекты, реализованные на торгах: по итогам января–сентября 2025 года таким образом было заключено 8 из 18 сделок.

Основной фокус в гостиничном сегменте сегодня сосредоточен на девелопменте по 141 постановлению. Однако финансирование по программе исчерпано, что ограничивает возможность застройщиков воспользоваться льготным кредитованием. Вместе с тем Минэкономразвития РФ разрабатывает альтернативный механизм привлечения частных инвестиций, внедрение которого может изменить стратегию участников рынка и привлечь новых инвесторов в сегмент.

Ключевые тенденции:

- Двукратный рост объема инвестиций за счет закрытия ряда крупных сделок.
- Высокая активность на рынке дистресс-активов и объектов, реализуемых на торгах.
- Фокус инвесторов – гостиницы 4 и 5 звезд.

Таблица 6.7. Топ-10 крупнейших инвестиционных сделок I-III кварталах 2025 г.

БЦ Белая площадь	Портфель ТЦ Malltech Holding	Центральный Телеграф
110,8 тыс. кв. м / 46,5 млрд руб.	874 тыс. кв. м / конфиденциально	55 тыс. кв. м / 33-36 млрд руб.
МБП	Balchug Capital	Т-Банк



БЦ AF12B

50 тыс. кв. м / 28-35 млрд руб.

Структуры Лукойла



Sensorium Hall

38 тыс. кв. м / 20-25 млрд руб.

Правительство Москвы



Outlet Village Белая Дача и Outlet Village Пулковое

77 тыс. кв. м / конфиденциально

Кама Капитал



БЦ "Легион I"

47 тыс. кв. м / 17 млрд руб.

Wildberries и ГК Russ



ТЦ "Времена Года"

67 тыс. кв. м / 16 млрд руб.

Киевская Площадь



Рижский грузовой двор

20,6 га / 14-16 млрд руб.

Страна Девелопмент



Отель Les Art Resort

300 номеров / конфиденциально

Конфиденциально

Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/>

6.2.2. Ставки капитализации

По итогам III квартала 2025 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 11,0–13,5%, для офисных объектов — 10,0–12,75%, для складских объектов — 11,0–12,75%.

Таблица 6.8. Ставка капитализации по секторам недвижимости, III кв. 2025 г.

Сегмент	Nikoliers	IBC Real Estate	Commonwealth Partnership
Офисная недвижимость	10,0–11,0%	11,0–12,5%	11,0–12,75%
Торговая недвижимость	11,0–12,0%	11,5–13,0%	12,0–13,5%
Складская недвижимость	11,0–12,5%	11,25–12,75%	10,75–12,5%

Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>;

<https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/>;

<https://www.cmwip.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/>

6.2.3. Тенденции и прогнозы

Благодаря сохранению ключевой ставки на уровне 21% в течение почти трех кварталов, по итогам 9 месяцев 2025 г. отмечается рост продаж активов для уменьшения кредитной нагрузки собственников и реализацию банками проблемных активов для снижения регуляторных резервов. Покупки недвижимости конечными пользователями уменьшились на 56% год к году из-за высокой базы в прошлом году и более дорогого фондирования сделок в 2025 г.

Снижение ключевой ставки до 16,5% в октябре и уменьшение доходности денежного рынка подталкивают инвесторов обратить больше внимания на высокодоходные активы в сегменте коммерческой недвижимости. Лимитированное предложение качественных объектов по привлекательной цене и доходности будет основным ограничением для инвесторов в 2026 г.

- Суммарный объем инвестиций по итогам 2025 г. может составить около 1,2 трлн руб.
- Общий объем инвестиционных сделок за три квартала 2025 г. составил 850 млрд руб. (+5% к сопоставимому периоду прошлого года). В IV квартале, как правило, совершается высокий объем инвестиционных приобретений.
- Рекордный объем стрессовых сделок в России.
- В III квартале 2025 г. масштабировался тренд увеличения объемов стрессовых сделок (продажа объектов недвижимости и площадок под девелопмент через аукционы или реализация имущества для погашения кредитных обязательств). Так, за январь – сентябрь 2025 г. объем стрессовых сделок в России составил 268,4 млрд руб., что в 8 раз больше, чем за весь 2024 г. В итоге стрессовые сделки сформировали 32% от общего объема инвестиций в классическую коммерческую недвижимость и земельные участки под девелопмент, что является рекордным показателем за всю историю наблюдений за рынком.
- 2025 г. войдет в TOP-2 периода по объему инвестиций для складской и офисной недвижимости.
- Сделки за январь – сентябрь 2025 г. в складском сегменте составили 97,1 млрд руб. За всю историю наблюдения более значимый объем зафиксирован лишь по итогам первых трех кварталов 2024 г. (121,8 млрд руб.). В офисном сегменте ситуация аналогична: сумма инвестиций за 9 месяцев 2025 г. составила 319,8 млрд руб., высокий уровень – 278,8 млрд руб. отмечен за сопоставимый период прошлого года.
- Гостиничный сегмент сформировал 10% общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость за три квартала 2025 г.
- Сделки с гостиницами в категории 5* зафиксированы в Москве, Санкт-Петербурге, Сочи и на Камчатке. Крупнейшей сделкой в сегменте в III квартале была продажа словацкой J&T Real Estate 5* гостиницы "Балчуг Kempinski" на 227 юнитов. Активизацию инвесторов в приобретении пятизвездочных гостиничных объектов можно объяснить наибольшим приростом стоимости размещения и доходности на номер в 2024–2025 гг. на данную категорию объектов. Для сравнения: в период адаптации туристического потока к кризисам 2020 г. и 2022 г. сделки с 5* гостиницами были единичны.

6.2.4. Выводы

- Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам 9 месяцев 2025 года составил 607 млрд руб. (-8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года), во второй половине года на рынке наблюдается рост инвестиционной активности.
- Около половины всех транзакций за январь–сентябрь 2025 года пришлись на сделки инвестиционного характера. Такой результат обусловлен реализацией ряда крупных точечных объектов, в том числе связанных с выходом иностранных компаний из российских активов.
- Прогнозный объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России за 2025 г. — 750-800 млрд руб. В ближайшей перспективе уровень инвестиционной активности будет во многом определяться динамикой ключевой ставки Банка России, а также реализацией крупных сделок, которые уже продолжительное время находятся в стадии проработки.
- По итогам 9 месяцев 2025 года объем вложений в офисную недвижимость составил 194 млрд руб. (32% совокупного объема вложений), в жилую недвижимость — 130 млрд руб. (21%), в складскую недвижимость — 100 млрд руб. (16%), в торговую недвижимость — 89 млрд руб. (15%), в гостиничную недвижимость — 54 млрд руб. (9%), в МФК — 40 млрд руб. (7%).
- По итогам III квартала 2025 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 11,0–13,5%, для офисных объектов — 10,0–12,75%, для складских объектов — 11,0–12,75%.

6.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.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 старой застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

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

¹⁵ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 6.9. Классификация рынков недвижимости

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

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

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

6.4. Анализ изменения цен на новостройки в зависимости от этапа строительства объекта¹⁷

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

¹⁷ https://blog.domclick.ru/nedvizhimost/post/kogda-pokupat-kvartiru-v-novostroyke-na-etape-stroitelstva-ili-v-gotovom-dome?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.yandex.ru%2F

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

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

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

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

Величина скидки

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

Таблица 6.10. Расчет разницы в цене кв. м на первой и последней стадиях строительства

№ п/п	Показатель	Значение			Источник
		Минимальное	Максимальное	Среднее	
1	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	25%	23%	https://realty.rbc.ru/news/5b3a2b729a79470098e3587e
2	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	30%	25%	https://blog.domclick.ru/post/kogda-pokupat-kvartiru-v-novostroyke-na-etape-stroitelstva-ili-v-gotovom-dome
3	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	20%	20%	https://www.kommersant.ru/doc/4397777
4	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	20%	20%	https://www.estatet.ru/news/press/novye_realii_za_polnyy_tsikl_stroyki_tseny_v_p_roekte_rastut_lich_do_20/
5	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	30%	25%	https://moigk.ru/novosti/novosti-zastroyshchikov/34550/
6	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	15%	20%	18%	https://realty.rbc.ru/news/5d0208c79a79471c7a449306
7	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	30%	25%	
Среднее значение		—	—	22%	

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

6.5. Анализ условий договора участия в долевом строительстве¹⁸

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

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

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

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

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

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

¹⁸ Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

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

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

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

6.6. Анализ рынка жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга по итогам III квартала 2025 г.¹⁹

6.6.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость жилой недвижимости

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

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

Таблица 6.11. 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	Совершенная сделка/предложение	Сделка/предложение	Не применяется в расчете	—
4	Способ реализации	ДКП/ДДУ	Не применяется в расчете	—
5	Фактор цены предложения (торг)	Возможность снижения цены в процессе торга	-8,00%/-6,00%	"Сборник рыночных корректировок СРД №36, ноябрь 2025 г." под ред. канд.техн.наук Е.Е. Яскевича
6	Местоположение	Район расположения, станция метро	Не применяется в расчете	—
7	Удаленность от метро	Более или менее 1,5 км/более или менее 15 мин. пешком	Не применяется в расчете	—
8	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/отсутствует	Не применяется в расчете	—
9	Видовые характеристики	Вид на город/вид на реку/вид на соседний корпус/вид на город, соседний корпус	-15,68%/18,60%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" (https://www.bsa-dom.ru/novosti/smi/kak-vybirat-vidovuyu-kvartiru ; https://www.fontanka.ru/2024/08/20/73981643/ ; https://blog.domclick.ru/novosti/post/issledovanie-domklik-kvartiry-s-vidom-na-vodoyom-stoyat-dorozhe)
10	Инфраструктура	Развитая/не развитая	Не применяется в расчете	—
11	Класс жилья	Эконом/комфорт/бизнес/элитный/премиум	Не применяется в расчете	—
12	Тип дома	Монолитный/панельный/кирпичный	Не применяется в расчете	—
13	Техническая оснащенность объекта	Современные/устаревшие инженерные и технические системы	Не применяется в расчете	—

¹⁹ <https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-rossiya-sankt-peterburg-zhilaya-nedvizhimost/>;
<https://www.kommersant.ru/doc/8317478>; <https://www.dp.ru/a/2025/05/10/dorogo-i-serdito-cena-jelitnogo>;
<https://spb.plus.rbc.ru/news/68d3bf9d7a8aa9d115c6c89f>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Интервалы значений, %	Источник информации
14	Тип паркинга	Подземный паркинг/ наземный паркинг/ отсутствует	Не применяется в расчете	—
15	Дата ввода в эксплуатацию	Дата ввода в эксплуатацию	Не применяется в расчете	—
16	Этаж расположения	Этаж расположения	-18,78%/+23,13%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" (https://kf.expert/news/knight-frank-raznica-v-cene-kvartir-na-pervom-i-poslednem-etazhah-dostigaet-25-v-segmente-delyuks-i-37-v-premialnom-segmente?ysclid=m38efpx4ht720131426)
17	Количество комнат	Количество комнат	Не применяется в расчете	—
18	Общая площадь	Общая площадь	-10,49%/+14,01%	Информационно-аналитический портал "Statirelt" (https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3817-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2025-goda)
	Состояние отделки объекта (квартиры)	Состояние отделки объекта (квартиры)	-6,98%/+7,50%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" (https://blog.domclick.ru/nedvizhimost/post/chto-takoe-predchistovaya-otdelka-white-box)

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

6.6.2. Классификация жилой недвижимости

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

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

На основании представленной ниже классификации, можно сделать вывод, что объект оценки, с присущими ему характеристиками, относится к жилью премиум класса, что подтверждается информацией в открытых источниках²⁰.

²⁰ <https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-neva-haus-sankt-peterburg-45243/>

Таблица 6.12. Основные отличия жилья разных классов в г. Санкт-Петербурге

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

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

6.6.3. Общая ситуация

Рынок жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга постепенно завершает адаптацию к изменению ипотечных условий, которые произошли в середине 2024 г.

Хотя суммарный спрос в период I—III кв. 2025 г. на 27% уступает аналогичному показателю за 2024 г. (25,3 тыс. ДДУ и 34,7 тыс. ДДУ соответственно), по итогам III квартала фиксируется увеличение покупательской активности: доля ипотеки достигла 50% (+6 п.п.). Позитивная динамика связана с отменой банковских комиссий для застройщиков по семейной программе ипотеки в мае 2025 г., плановым переводом части депозитов физлиц в недвижимость по мере снижения доходности и окончания срока действия вкладов, а также реализацией отложенного спроса на фоне постоянного роста цен (+16% за год).

В целом по итогам года прогнозируется снижение количества первичных сделок на 20% по сравнению с 2024 годом.

6.6.4. Предложение

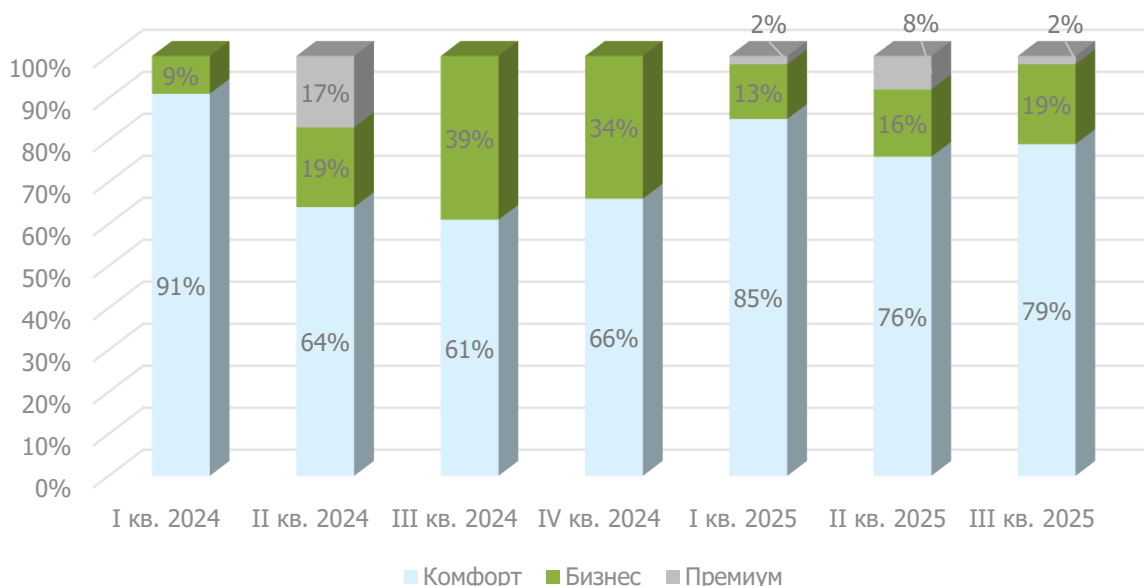
Вывод на рынок г. Санкт-Петербурга проектов премиум- и элит-класса начал замедляться с конца 2023 года. В 2025 году тенденция сохраняется, что формирует определенную долю отложенного спроса на проекты в городе.

В новых проектах все больше внимания уделяется уникальности концепции и ценности локации. Формат премиальных проектов претерпел ряд изменений: средняя площадь лотов сократилась, девелоперы стали реализовывать проекты высокого ценового сегмента за пределами центральных районов. Также на рынке г. Санкт-Петербурга стали появляться апартаменты более высокого класса.

Суммарно за январь — сентябрь 2025 г. на рынок было выведено 1,54 млн квадратных метров жилой недвижимости, из них 0,5 млн — в III квартале. Данный объем в 1,6 раза превышает объем спроса за первые три квартала 2025 г.

Впервые за длительное время фиксируется высокая активность застройщиков в части старта продаж новых проектов в премиальных классах: они преобладают над комфорт-классом. При этом в общем объеме вывода нового предложения, в связи с пополнением новыми корпусами уже реализующихся проектов.

Рисунок 6.13. Динамика вывода нового предложения по классам, %



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-rossiya-sankt-peterburg-zhilaya-nedvizhimost/>

За 2025 год в продажу в премиальном сегменте жилой недвижимости было выведено всего 41 тыс. кв. м. Это минимальный показатель за последние пять лет. В условиях высокого спроса и

ограниченности действительно элитных локаций для новых проектов дефицит предложения продолжает выступать ключевым драйвером роста цен.

В III квартале 2025 г. в Санкт-Петербурге состоялся старт продаж 7 жилых и апарт-комплексов:

- комфорт-класс: ЖК "Аурум" (РСТИ);
- бизнес-класс: ЖК ORO by Akvilon ("Аквилон"), ЖК "Аристократ" (Setl Group) и ЖК "Клубный дом купца Злобина" (СОЮЗ);
- премиум-класс: ЖК "Визионер", ЖК "Коллекционер" и апарт-комплекс "Репин" — все от девелопера RBI.

Несмотря на выход нового премиального жилого комплекса, тренд на снижение объема предложения, фиксируемый на протяжении последних двух лет, сохранился, и по итогам периода показатель еще раз обновил исторический минимум. За квартал объем предложения снизился на 4% по площади и на 3% по количеству лотов, за год — на 17% и 15%, соответственно. Старт продаж ЖК "Визионер" укрепил лидерство Петроградской стороны по объему предложения.

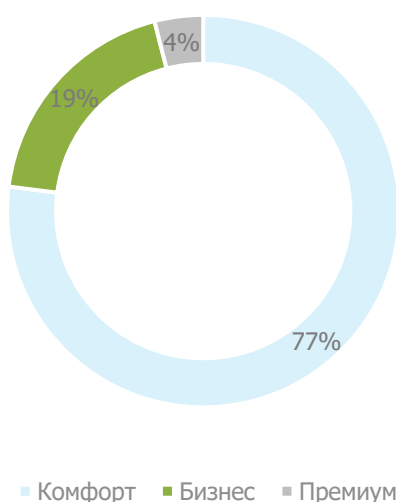
По данным на конец III квартала 2025 г. объем предложения на рынке первичной жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга составил 1,7 млн кв. м, претерпев минимальные изменения за квартал (-0,2%) и за год (-1%).

В связи с крайне активной позицией застройщиков по выводу нового предложения в текущем году, в структуре экспозиции зафиксирован максимальный рост доли лотов на ранних этапах строительной готовности — до 30% от общего объема. За квартал суммарный объем лотов на этапе котлована вырос на 38% — до 11,3 тыс. лотов, за год фиксируется почти двукратный рост (+87% в количестве лотов).

Вместе с тем объем сданных лотов в структуре экспозиции ожидаемо снизился до 13% (- 3 п. п. за квартал), что во многом вызвано действием моратория на штрафы для застройщиков за несвоевременный ввод объектов в эксплуатацию до конца 2025 г. Суммарно мера поддержки девелоперов действует почти два года, однако ее дальнейшее продление согласно актуальной позиции правительства не планируется.

На рисунке далее представлена структура экспозиции жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга по классам.

Рисунок 6.14. Структура экспозиции жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга по классам



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-rossiya-sankt-peterburg-zhilaya-nedvizhimost/>

Наибольшую долю в структуре экспозиции занимает жилая недвижимость комфорт-класса. Наименьшая доля — 4%, представлена жилой недвижимостью премиум-класса.

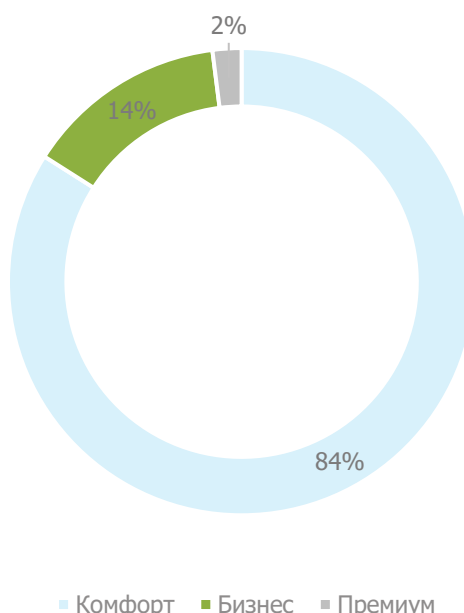
На вторичном рынке жилой недвижимости премиум-класса предложений крайне мало. Классические элитные локации — "золотой треугольник", "платиновый прямоугольник" у Таврического сада, Каменный и Крестовский острова, набережные Невы, рек и каналов районов центральной исторической застройки — содержат не более десятка качественных предложений в каждом средовом районе.

6.6.5. Спрос

Покупательскую активность в III квартале 2025 г. можно охарактеризовать как умеренную. Основным фактором, сдерживающим спрос, остается дефицит предложения.

За III квартал 2025 г. в Санкт-Петербурге в классах комфорт, бизнес и премиум было зарегистрировано 9,6 тыс. ДДУ (371 тыс. кв. м). Показатель на 18% выше результатов II квартала и сопоставим с результатами аналогичного периода прошлого года, когда существенный объем сделок был обеспечен регистрацией фактических ДДУ июня 2024 г.

Рисунок 6.15. Распределение количества зарегистрированных ДДУ по классам жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-rossiya-sankt-peterburg-zhilaya-nedvizhimost/>

Ключевыми драйверами спроса по-прежнему выступают семейная ипотека и программы длительной рассрочки от девелоперов, а доля единовременной оплаты оценивается в среднем объеме не более 15%. Вместе с тем условия программы рассрочек за квартал ужесточились: наблюдается меньший объем особенно рискованных для застройщиков предложений с ультранизким первым взносом, высоким последним платежом, периодом рассрочки после ВВЭ. Рассрочка изначально воспринималась девелоперами как временный инструмент на период адаптации рынка к изменению ипотечных условий и конкуренции с банковскими депозитами.

Доля ипотеки за квартал выросла на 6 п. п. — до 50%.

В структуре первичных продаж премиум- и элит-класса ипотечные сделки составляют всего около 9%. Самый популярный вариант — рассрочки с первоначальным взносом от 20% и гибким графиком платежей.

На жилую недвижимость премиум-класса в 2025 г. спрос заметно оживился: покупатели приобрели около 68 тыс. кв. м премиального жилья, что эквивалентно примерно 550 резиденциям. Наибольшую привлекательность традиционно сохраняют локации: Петроградская сторона, центр города, набережные Невы, Крестовский и Елагин острова.

Объем спроса на премиальную жилую недвижимость по итогам 2025 года составит около 40 тыс. кв. м (400 лотов), это на 42% меньше по площади и на 26% — по количеству сделок по

сравнению с рекордным 2024 годом (69 тыс. кв. м, 530 лотов). В первом полугодии 2025 г. было реализовано лишь 140 квартир и апартаментов премиального класса общей площадью 15,8 тыс. кв. м, это вдвое меньше, чем за аналогичный период прошлого года.

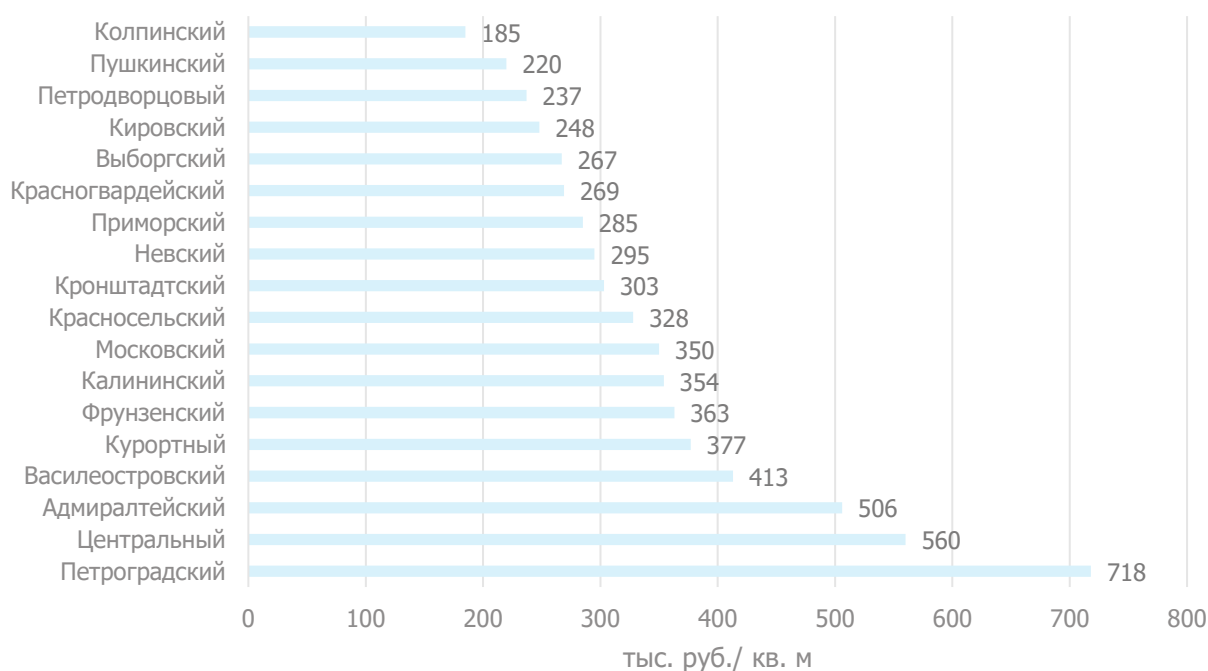
6.6.6. Финансовые условия

Средневзвешенная цена по всем классам первичной жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга по итогам III квартала 2025 г. составила 331 тыс. руб./кв. м (+3% за квартал и +16% за год).

Стабильный средний рост цен продолжается на фоне активизации спроса, по-прежнему высоких ставок проектного финансирования и замедления темпа наполнения эскроу-счетов ввиду активного применения рассрочек. По данным на сентябрь 2025 г. средневзвешенная ставка проектного финансирования по России в целом фиксируется на уровне 10,5% (+3,1 п. п. за год), с учетом средств на счетах эскроу по проектам с действующими кредитными договорами.

Применительно к районам снижение средних цен фиксируется: во Фрунзенском районе (-5%) в связи с коррекцией цен ЖК "Дом на Курской", в Курортном (-1%) преимущественно ввиду пополнения открытой экспозиции более доступного по цене ЖК "Лисино" и в Красногвардейском (-8%) также по причине изменения структуры экспозиции.

Рисунок 6.16. Распределение средневзвешенной цены квадратного метра по районам, тыс. руб./кв. м



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-rossiya-sankt-peterburg-zhilaya-nedvizhimost/>

Наибольшая средневзвешенная цена 1 кв. м жилой недвижимости в г. Санкт-Петербурге зафиксирована в Петроградском районе и составляет 718 тыс. руб., а наименьшая — в Колпинском районе города.

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

В рамках настоящего Отчета Исполнитель провел анализ цен предложений квартир, расположенных в жилых комплексах премиум-класса в г. Санкт-Петербурге, которые являются потенциальными конкурентами оцениваемого комплекса. Для этого Исполнитель воспользовался данными интернет-ресурсов.

Цена на объект зависит от многих критериев, в т. ч.: характеристики местоположения, класс жилья, комнатность, этаж расположения, состояние отделки и т. д.

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

Таким образом, цена 1 кв. м квартир в локации объекта оценки варьируется в диапазоне от 241 до 1 485 тыс. руб./кв м. Разброс цен обусловлен различиями в количестве комнат в квартире, в общей площади, этаже расположения, в состоянии отделки и в других ценообразующих факторах.

6.6.8. Основные выводы

- Вывод на рынок г. Санкт-Петербурга проектов премиум- и элит-класса начал замедляться с конца 2023 года. В 2025 году тенденция сохраняется, что формирует определенную долю отложенного спроса на проекты в городе.
- Суммарно за январь — сентябрь 2025 г. на рынок было выведено 1,54 млн квадратных метров жилой недвижимости, из них 0,5 млн — в III квартале.
- Впервые за длительное время фиксируется высокая активность застройщиков в части старта продаж новых проектов в премиальных классах: они преобладают над комфорт-классом.
- На вторичном рынке жилой недвижимости премиум-класса представлено ограниченное количество предложений.
- Старт продаж нового ЖК "Визионер" укрепил лидерство Петроградской стороны по объему предложения.
- Наибольшую долю в структуре экспозиции занимает жилая недвижимость комфорт-класса. Наименьшая доля — 4%, представлена жилой недвижимостью премиум-класса.
- Основным фактором, сдерживающим спрос, остается дефицит предложения.
- Доля ипотеки за квартал выросла на 6 п. п. — до 50%.
- В структуре первичных продаж премиум- и элит-класса ипотечные сделки составляют всего около 9%. Самый популярный вариант — рассрочки с первоначальным взносом от 20% и гибким графиком платежей.
- Объем спроса на премиальную жилую недвижимость по итогам 2025 года составит около 40 тыс. кв. м (400 лотов), это на 42% меньше по площади и на 26% — по количеству сделок по сравнению с рекордным 2024 годом (69 тыс. кв. м, 530 лотов).
- Средневзвешенная цена по всем классам первичной жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга по итогам III квартала 2025 г. составила 331 тыс. руб./кв. м (+3% за квартал и +16% за год).
- Наибольшая средневзвешенная цена 1 кв. м жилой недвижимости в г. Санкт-Петербурге зафиксирована в Петроградском районе и составляет 718 тыс. руб., а наименьшая — в Колпинском районе города.
- Цена 1 кв. м квартир, расположенных в жилых комплексах премиум-класса в локации объекта оценки, варьируется в диапазоне от 241 до 1 485 тыс. руб./кв м. Разброс цен обусловлен различиями в количестве комнат в квартире, в общей площади, этаже расположения, в состоянии отделки и в других ценообразующих факторах.

РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Основные положения и терминология

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- Общие стандарты:
 - МСО 101 "Задание на оценку";
 - МСО 102 "Проводимые исследования и соответствие стандартам";
 - МСО 103 "Составление отчета";
 - МСО 104 "Виды стоимости";
 - МСО 105 "Подходы и методы оценки";
- Стандарты по активам:
 - МСО 200 "Бизнесы и права участия в бизнесе";
 - МСО 210 "Нематериальные активы";
 - МСО 220 "Нефинансовые обязательства";
 - МСО 230 "Запасы";
 - МСО 300 "Машины и оборудование";
 - МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
 - МСО 410 "Недвижимое имущество, находящееся в процессе девелопмента";
 - МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)²¹.

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

²¹ IFRS 1, п. 3.

МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:

- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например изменений в общем или специальном индексе цен²².

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 выгоды²³.

Основные средства²⁴ 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 услуги²⁵.

Балансовая стоимость²⁶ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость²⁷ — 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 актива²⁸.

²² IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

²³ IAS 38, п. 8.

²⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁵ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

²⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Инвестиционное имущество²⁹ – 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 целях³⁰.

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 факторами³¹.

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости³².

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 принуждения³³.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.³⁴

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.³⁵

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

²⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

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

³¹ IAS 1, п. 7.

³² п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

³³ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

³⁴ п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

³⁵ п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.³⁶

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

7.2. Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование³⁷.

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 актив³⁸.

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

³⁶ п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

³⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

³⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

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

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться³⁹.

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды⁴⁰.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой⁴¹:

- 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 финансовой⁴²:

- 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

³⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

⁴⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

⁴¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

⁴² Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

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

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

Инвестиционное имущество

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

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества⁴³:

- 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 стандарта⁴⁴:

- 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;

⁴³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

⁴⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

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

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях⁴⁵.

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

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

7.3. Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами⁴⁶.

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 актива⁴⁷.

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;

⁴⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

⁴⁶ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

⁴⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

- моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или изменений объема спроса на рынке на продукцию или услуги, производимые или предоставляемые с использованием актива;
- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

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

7.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости⁴⁸ 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 измерения⁴⁹.

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)⁵⁰.

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

⁴⁸ Фонд МСФО.

⁴⁹ Фонд МСФО.

⁵⁰ IFRS 13, п. 2.

образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости⁵¹.

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 таковых⁵².

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 условиях⁵³.

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 обязательства⁵⁴.

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 образом⁵⁵.

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 обязательства⁵⁶.

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;

⁵¹ IFRS 13, п. 3.

⁵² IFRS 13, п. 11.

⁵³ IFRS 13, п. 15.

⁵⁴ IFRS 13, п. 16.

⁵⁵ IFRS 13, п. 27.

⁵⁶ IFRS 13, п. 32.

- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевыми инструментами, удерживаемые другими сторонами как активы).⁵⁷

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 дохода⁵⁸.

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

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

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

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

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

7.5. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:⁵⁹

- 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;

⁵⁷ IFRS 13, п. 38.

⁵⁸ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

⁵⁹ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

- 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 аудита⁶⁰.

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 России⁶¹.

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 оценки⁶².

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 оценки⁶³.

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 замещения⁶⁴.

⁶⁰ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

⁶¹ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

⁶² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 1.

⁶³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 2.

⁶⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

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 создан⁶⁵.

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 целей⁶⁶.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁶⁷:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей (например, жилых и нежилых помещений);
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой отсутствуют рыночные данные о сделках и предложениях);
- г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - расчет затрат на создание, воспроизводство или замещение объектов капитального строительства;
 - определение прибыли предпринимателя;
 - определение износа и устареваний;
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
 - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

⁶⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

⁶⁶ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 20.

⁶⁷ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

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 оценки⁶⁸.

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 РФ⁶⁹.

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

⁶⁸ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

⁶⁹ "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).

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 метод⁷⁰ 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 замещения⁷¹.

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 учитывать⁷²:

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.

⁷⁰ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁷¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

⁷² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁷³:

- 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;
- 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.

⁷³ Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

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 выгод⁷⁴.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать⁷⁵:

- 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)⁷⁶.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁷⁷:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

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

⁷⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

⁷⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

⁷⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

⁷⁷ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 23.

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

Также, даже если предположить возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья будет сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно

отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

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

Сравнительный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов⁷⁸, 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"

⁷⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

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

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

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

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

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

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

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

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

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

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

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

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

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

В соответствии с условиями задания на оценку рамках настоящего Отчета оценке подлежат:

- жилые помещения (квартиры) в количестве 2 шт. расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1.
- жилые помещения (квартиры) в количестве 1 шт. расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1.
- жилые помещения (квартиры) в количестве 49 шт. расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1.

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

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

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

Таблица 8.1. Характеристики базового помещения

№	Параметр	Значение
1	Адрес	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, корпус 2, строение 1
2	№ квартиры по ПИБ	222
3	Этаж расположения базового помещения	6
4	Количество комнат базового помещения	2
5	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	75,10
6	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус
7	Состояние отделки	Без ремонта

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Допущение. Для целей оценки в рамках данного Отчета в расчетах используются приведенные площади квартир, в которых площади балконов и лоджий учитываются с понижающими коэффициентами (коэффициент в размере 0,5 для лоджий и коэффициент в размере 0,3 для балконов).⁷⁹

На основании анализа соответствующего сегмента рынка г. Санкт-Петербурга⁸⁰, к которому принадлежит объект оценки, на дату оценки были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами. В качестве объектов недвижимости признаются 2-комнатные квартиры.

8.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

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

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

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

Таблица 8.2. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения
<ul style="list-style-type: none"> Период предложения Условия продажи Способ реализации

⁷⁹ <https://docs.cntd.ru/document/420385481>


⁸⁰ Информационные порталы: www.cian.ru, <https://realty.yandex.ru/> и др.

Элементы сравнения

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Функциональное назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
2	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "The One"	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Grand View"	ЖК "Neva Residence"
3	Фото/макет					
4	Период предложения	Январь 2026	Январь 2026	Январь 2026	Январь 2026	Январь 2026
5	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
7	Способ реализации	ДКП	ДКП	ДКП	ДКП	ДКП
8	Местоположение	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 26, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 28, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Ремесленная ул., д. 15
	Район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
	Станция метро	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Спортивная"
9	Удаленность от метро	Более 1,5 км/ более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/ более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/ более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/ более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/ более 15 мин. пешком
10	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
11	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на реку/вид на соседний корпус ⁸¹	Вид на город/вид во двор ⁸²	Вид на город/вид во двор ⁸³	Вид на реку/вид во двор ⁸⁴
12	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
13	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
14	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
15	Техническая оснащенность	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы
16	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
17	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
18	Этаж	6	8	9	8	5
19	Количество комнат	2	2	2	2	2
20	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь с учетом коэффициента для балкона, лоджии, установленного конкретным застройщиком)	75,10	64,60 ⁸⁵	73,00 ⁸⁶	79,80 ⁸⁷	70,48 ⁸⁸
21	Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	White box	Без ремонта
22	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	456 656	450 016	438 847	367 480

⁸¹ Вид из окон был уточнен по фотографиям, приведенным в объявлении о продаже данного объекта, а также в ходе переговоров с продавцом объявления.

⁸² Вид из окон был определен на основании фотоизображений, а также на основании описания объявления.

⁸³ Вид из окон был определен на основании фотоизображений вида из окон квартиры, а также дополнительного источника информации (<https://pn.ru/buildings/grand-view/flats/flat/832582>), где представлена аналогичная планировка квартиры на другом этаже.

⁸⁴ Вид из окон был определен на основании фотоизображений, а также на основании описания объявления.

⁸⁵ Площадь аналога указана на основании плана квартиры, представленного в объявлении (с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5).

⁸⁶ Площадь аналога указана на основании плана квартиры, представленного в объявлении.

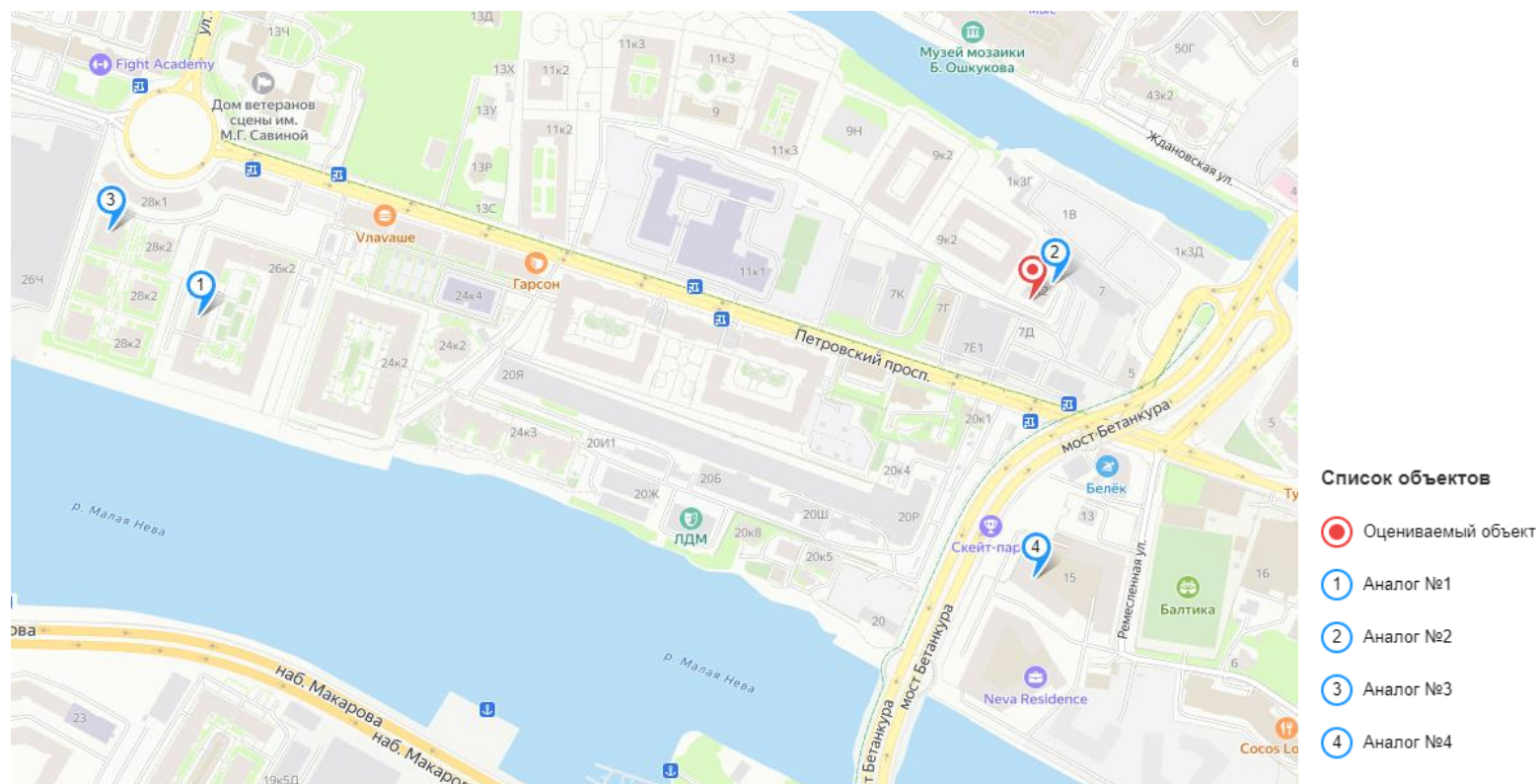
⁸⁷ Площадь аналога была уточнена в ходе переговоров с продавцом объявления и подтверждена предоставленным планом квартиры (с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5).

⁸⁸ Площадь аналога указана на основании плана квартиры, представленного в объявлении (с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5).

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
23	Цена предложения, руб.	-	29 500 000	32 851 140	35 020 000	25 900 000
24	Источник данных	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "Olan", https://sankt-peterburg.olan.ru/sale-flat/secondary/two-rooms/151238963-62-0-m-etazh-8-8-29500000-rub-pr-kt-petrovskiy-leningradskaya-oblast , т. +7 981 211-60-69	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/322965860/ , т. +7 981 133-89-07	Информационный портал "Домклик", https://spb.domclick.ru/card/sale_flat_2064157313 , т. +7 967 965-24-48	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/322612186/ , т. +7 981 832-67-03

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

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

Таблица 8.4. Элементы сравнения, по которым не имеется различий между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами

Элементы сравнения
• Период предложения
• Условия продажи
• Способ реализации
• Местоположение
• Удаленность от метро
• Транспортная доступность
• Инфраструктура
• Класс жилья
• Тип дома
• Техническая оснащенность объекта
• Тип паркинга
• Дата ввода в эксплуатацию
• Количество комнат

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
• Фактор цены предложения (торг);	• Корректировка на фактор цены предложения;	Таблица 8.16
• Видовые характеристики;	• Корректировка на видовые характеристики;	
• Этаж;	• Корректировка на этаж расположения;	
• Общая площадь объекта недвижимости;	• Корректировка на общую площадь квартиры	
• Состояние отделки объекта (квартиры)	• Корректировка на состояние отделки объекта (квартиры)	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, используемых при расчете рыночной стоимости объекта оценки*Корректировка на фактор цены предложения (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 "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №36, ноябрь 2025 г." под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича.

Таблица 8.6. Величина корректировки на торг для квартиры

Показатель	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Корректировка на уторговывание (жилые помещения, продажа, г. Санкт-Петербург)	-6,00%	-8,00%	-7,00%

Источник: "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №36, ноябрь 2025 г." под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича

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

Корректировка на видовые характеристики

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

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

Таблица 8.7. Надбавка к стоимости квартир с видом на водоем

Показатель	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Источник
Вид на водоем	—	—	17,14% ⁸⁹	https://blog.domclick.ru/novosti/post/issledovanie-domklik-kvartiry-s-vidom-na-vodoyom-stoyat-dorozhe
Вид на водоем	10,00%	30,00%	20,00%	https://www.fontanka.ru/2024/08/20/73981643/
Среднее значение	10,00%	30,00%	18,60%	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.8. Надбавка к стоимости квартир с видом на город

Показатель	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Источник
Вид на город	10,00%	15,00%	12,50%	https://www.bsa-dom.ru/novosti/smi/kak-vybirat-vidovuyu-kvartiru
Вид на город	—	—	10,00% ⁹⁰	https://www.fontanka.ru/2024/08/20/73981643/
Среднее значение	10,00%	15,00%	11,30%	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

⁸⁹ Значение рассчитано путем соотношения средней стоимости 1 кв. м квартиры с видом на водоем (234 286 руб.) и стоимости квартиры с видом во двор (200 000 руб.), расположенных в г. Санкт-Петербурге.

⁹⁰ К расчету принималось нижнее значение диапазона.

Таблица 8.9. 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 город/вид во двор	Вид на реку/вид на город	Вид на реку/ вид во двор	Вид на реку/ вид на соседний корпус
Отсутствуют	1,000	0,00%	0,00%	-15,68%	-10,15%	-5,35%	-13,01%	-8,51%	-8,51%
Вид во двор	1,000	0,00%	0,00%	-15,68%	-10,15%	-5,35%	-13,01%	-8,51%	-8,51%
Вид на соседний корпус	1,000	0,00%	0,00%	-15,68%	-10,15%	-5,35%	-13,01%	-8,51%	-8,51%
Вид на реку	1,186	18,60%	18,60%	0,00%	6,56%	12,26%	3,18%	8,51%	8,51%
Вид на город	1,113	11,30%	11,30%	-6,16%	0,00%	5,35%	-3,18%	1,83%	1,83%
Вид на город/вид на соседний корпус	1,057	5,65%	5,65%	-10,92%	-5,08%	0,00%	-8,09%	-3,34%	-3,34%
Вид на город/вид во двор	1,057	5,65%	5,65%	-10,92%	-5,08%	0,00%	-8,09%	-3,34%	-3,34%
Вид на реку, вид на город	1,150	14,95%	14,95%	-3,08%	3,28%	8,80%	0,00%	5,17%	5,17%
Вид во двор/вид на соседний корпус	1,000	0,00%	0,00%	-15,68%	-10,15%	-5,35%	-13,01%	-8,51%	-8,51%
Вид на реку/вид во двор	1,093	9,30%	9,30%	-7,84%	-1,80%	3,45%	-4,92%	0,00%	0,00%
Вид на реку/вид на соседний корпус	1,093	9,30%	9,30%	-7,84%	-1,80%	3,45%	-4,92%	0,00%	0,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

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

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на этаж расположения

Как правило, стоимость 1 кв. м квартиры, расположенной на нижних этажах, ниже стоимости квартиры, расположенной в том же доме на средних и верхних этажах. По мнению экспертов, в сегменте жилой недвижимости премиум-класса разница между ценами на первые и последние этажи может достигать 37%⁹¹, Полученные результаты и расчет корректировки на этаж представлены в таблице ниже по тексту. В расчете использовалось среднее значение.

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

Этаж	Коэффициент корректировки	Корректировка для прочих объектов по отношению к базовой квартире (6 этаж)	Корректировка для объектов-аналогов
1	1,00	-18,78%	23,13%
2	1,05	-15,03%	17,68%

⁹¹ <https://kf.expert/news/knight-frank-raznica-v-cene-kvartir-na-pervom-i-poslednem-etazhah-dostigaet-25-v-segmente-delyuks-i-37-v-premialnom-segmente?ysclid=m38efpx4ht720131426>

Этаж	Коэффициент корректировки	Корректировка для прочих объектов по отношению к базовой квартире (6 этаж)	Корректировка для объектов-аналогов
3	1,09	-11,27%	12,70%
4	1,14	-7,51%	8,12%
5	1,19	-3,76%	3,90%
6	1,23	0,00%	0,00%
7	1,28	3,76%	-3,62%
8	1,32	7,51%	-6,99%
9	1,37	11,27%	-10,13%

Источник: расчет и анализ АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.12. Расчет корректировки на этаж расположения квартиры (для базовой 2-комнатной квартиры)

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж	6	8	9	8	5
Корректировка на этаж расположения квартиры, %	—	-6,99%	-10,13%	-6,99%	3,90%

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 СтатРиелт⁹². 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 -0,11.

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

⁹² <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3983-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-na-01-10-2025-goda>

Таблица 8.13. 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	75,10	64,60	73,00	79,80	70,48
Величина корректировки на общую площадь, %	—	-1,64%	-0,31%	0,67%	-0,70%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на состояние отделки объекта (квартиры)

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

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

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

№ п/п	Параметр	Среднее значение
1	Корректировка на состояние отделки (оцениваемый объект в состоянии white box, объект-аналог без ремонта), %	7,50%
2	Корректировка на состояние отделки (оцениваемый объект без ремонта, объект-аналог в состоянии white box), %	-6,98%

Источник: <https://blog.domclick.ru/nedvizhimost/post/chto-takoe-predchistovaya-otdelka-white-box>, расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние/уровень отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	White box	Без ремонта
Корректировка на состояние объекта, %	—	0,00%	0,00%	-6,98%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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

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

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

- рассчитывается показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- рассчитывается коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);

- рассчитывается вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия (коэффициент соответствия каждого объекта-аналога делится на сумму коэффициентов соответствия всех объектов-аналогов);
- рассчитывается средневзвешенная величина стоимости единицы измерения оцениваемых объектов (сумма произведений скорректированных цен объектов-аналогов и их веса, рассчитанного ранее); рассчитанная Исполнителем средневзвешенная величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемых объектов, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае;
- рассчитывается стоимость оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода путем произведения средневзвешенной величины стоимости единицы измерения оцениваемых объектов и его площади в соответствующих единицах измерения.

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов в виде последовательного внесения корректировок и расчета стоимости 1 кв. м базового объекта недвижимости — квартиры⁹³, в рамках сравнительного подхода представлены в таблице ниже (Таблица 8.16).

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

⁹³ См. Таблица 8.1.

Таблица 8.16. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м базовой квартиры в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "The One"	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Grand View"	ЖК "Neva Residence"
2	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	—	456 656	450 016	438 847	367 480
3	Период предложения	Август 2025	Январь 2026	Январь 2026	Январь 2026	Январь 2026
	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Способ реализации	ДКП	ДКП	ДКП	ДКП	ДКП
	Корректировка на время продажи / предложения, %	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на рыночные условия, %	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на фактор цены предложения, %	—	-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
	Корректировка на способ реализации объекта недвижимости, %	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
4	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	—	424 690	418 515	408 128	341 757
	Местоположение	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 26, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 28, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Ремесленная ул., д. 15
		Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
		ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Спортивная"
	Корректировка на местоположение, %	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	—	424 690	418 515	408 128	341 757
	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро, %	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	—	424 690	418 515	408 128	341 757
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
6	Корректировка на транспортную доступность, %	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	—	424 690	418 515	408 128	341 757
	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на реку/вид на соседний корпус	Вид на город/вид во двор	Вид на город/вид во двор	Вид на реку/вид во двор
7	Корректировка на видовые характеристики, %	—	-8,51%	-5,35%	-5,35%	-8,51%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	—	388 555	396 133	386 302	312 678
	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	—	388 555	396 133	386 302	312 678
	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	—	388 555	396 133	386 302	312 678
	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	—	388 555	396 133	386 302	312 678
	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	—	388 555	396 133	386 302	312 678
	Этаж	6	8	9	8	5
12	Корректировка на этаж расположения квартиры, %	—	-6,99%	-10,13%	-6,99%	3,90%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	—	361 404	356 014	359 308	324 881
13	Количество комнат	2	2	2	2	2

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь)	75,10	64,60	73,00	79,80	70,48
	Корректировка на количество комнат / площадь квартиры, %	—	-1,64%	-0,31%	0,67%	-0,70%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	—	355 466	354 905	361 715	322 620
	Состояние отделки объекта (квартиры)	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	White box	Без ремонта
14	Корректировка на состояние отделки, руб. за 1 кв. м	—	0,00%	0,00%	-6,98%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	—	355 466	354 905	336 479	322 620
15	Показатель совокупной корректировки	—	24,14%	22,79%	26,98%	20,11%
16	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	—	4,14	4,39	3,71	4,97
17	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	—	24,07%	25,50%	21,53%	28,90%
18	Средневзвешенная справедливая стоимость 1 кв. м, руб./кв. м					341 700

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

8.3. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

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

Итоговая справедливая стоимость каждого помещения была определена по следующей формуле:

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

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

850 911 000 (Восемьсот пятьдесят миллионов девятьсот одиннадцать тысяч) руб.

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

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Видовые характеристики	Базовая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
Жилые помещения (квартиры), расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1													
1	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 4)	78:07:0003189:929	132	1	5	205,6	Вид на реку	341 700	18,60%	-18,78%	-10,49%	294 626	60 575 000
2	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1 (Дом 5)	78:07:0003189:1093	280	1	4	171,6	Вид на реку/вид на соседний корпус	341 700	9,30%	-18,78%	-8,69%	276 976	47 529 000
Жилые помещения (квартиры), расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1													
1	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:682	175	2	2	87,4	Вид на город	341 700	11,30%	-15,03%	-1,65%	317 822	27 778 000
Жилые помещения (квартиры), расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1													
1	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1864	650	1	1	23,9	Вид на город	341 700	0,00%	-18,78%	13,42%	314 771	7 523 000
2	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга	78:07:0003189:1863	649	1	1	23,8	Вид на город	341 700	0,00%	-18,78%	13,47%	314 917	7 495 000

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (PIB), кв. м	Видовые характеристики	Базовая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
	муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1												
3	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1788	582	1	3	79,1	Вид во двор/вид на соседний корпус	341 700	0,00%	-18,78%	-0,57%	275 943	21 827 000
4	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1786	580	1	1	35,6	Вид на город	341 700	0,00%	-18,78%	8,56%	301 273	10 725 000
5	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1785	579	1	1	23,6	Вид на город	341 700	0,00%	-18,78%	13,58%	315 209	7 439 000
6	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1586	399	1	4	173,9	Вид на реку	341 700	18,60%	-18,78%	-8,82%	300 103	52 188 000
7	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский,	78:07:0003189:1710	511	1	1	23,3	Вид на город	341 700	0,00%	-18,78%	13,74%	315 653	7 355 000

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Видовые характеристики	Базовая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
	Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1												
8	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1709	510	1	1	23,9	Вид на город	341 700	0,00%	-18,78%	13,42%	314 771	7 523 000
9	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1708	509	1	1	23,9	Вид на город	341 700	0,00%	-18,78%	13,42%	314 771	7 523 000
10	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1655	462	1	1	24,7	Вид на соседний корпус	341 700	0,00%	-18,78%	13,01%	313 634	7 747 000
11	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1711	512	1	1	24,4	Вид на город	341 700	0,00%	-18,78%	13,16%	314 055	7 663 000
12	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский,	78:07:0003189:1705	507	1	1	29,1	Вид на соседний корпус	341 700	0,00%	-18,78%	10,99%	308 028	8 964 000

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (PIB), кв. м	Видовые характеристики	Базовая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
	Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1												
13	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1704	506	1	1	29,1	Вид на соседний корпус	341 700	0,00%	-18,78%	10,99%	308 028	8 964 000
14	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1783	578	1	1	23,9	Вид на город	341 700	0,00%	-18,78%	13,42%	314 771	7 523 000
15	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1782	577	1	1	23,7	Вид на город	341 700	0,00%	-18,78%	13,53%	315 063	7 467 000
16	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1727	527	3	1	24,0	Вид на город	341 700	11,30%	-11,27%	13,37%	382 571	9 182 000
17	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский,	78:07:0003189:1726	526	3	1	23,8	Вид на город	341 700	11,30%	-11,27%	13,47%	382 924	9 114 000

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (PIB), кв. м	Видовые характеристики	Базовая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
	Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1												
18	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1725	525	3	1	23,8	Вид на город	341 700	11,30%	-11,27%	13,47%	382 924	9 114 000
19	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1799	592	3	1	23,9	Вид на город	341 700	11,30%	-11,27%	13,42%	382 747	9 148 000
20	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1677	482	5	1	23,3	Вид на соседний корпус	341 700	0,00%	-3,76%	13,74%	374 049	8 715 000
21	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1828	618	6	1	23,9	Вид на город	341 700	11,30%	0,00%	13,42%	431 357	10 309 000
22	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский,	78:07:0003189:1760	557	7	1	23,9	Вид на город	341 700	11,30%	3,76%	13,42%	447 560	10 697 000

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (PIB), кв. м	Видовые характеристики	Базовая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
	Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1												
23	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1759	556	7	2	74,9	Вид на город	341 700	11,30%	3,76%	0,03%	394 714	29 564 000
24	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1758	555	7	1	29,0	Вид на соседний корпус	341 700	0,00%	3,76%	11,03%	393 655	11 416 000
25	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1835	624	7	1	23,9	Вид на город	341 700	11,30%	3,76%	13,42%	447 560	10 697 000
26	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1772	568	8	3	71,1	Вид на город	341 700	11,30%	7,51%	0,60%	411 353	29 247 000
27	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский,	78:07:0003189:1771	567	8	1	23,8	Вид на город	341 700	11,30%	7,51%	13,47%	463 977	11 043 000

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (PIB), кв. м	Видовые характеристики	Базовая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
	Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1												
28	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1770	566	8	1	23,8	Вид на город	341 700	11,30%	7,51%	13,47%	463 977	11 043 000
29	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1765	561	8	3	78,2	Вид во двор/вид на соседний корпус	341 700	0,00%	7,51%	-0,44%	365 740	28 601 000
30	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1308	149	1	2	78,8	Вид на реку	341 700	18,60%	-18,78%	-0,53%	327 405	25 800 000
31	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1320	160	3	1	27,1	Вид на город	341 700	11,30%	-11,27%	11,86%	377 493	10 230 000
32	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский,	78:07:0003189:1467	293	3	1	24,2	Вид на город	341 700	11,30%	-11,27%	13,27%	382 222	9 250 000

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Видовые характеристики	Базовая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
	Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1												
33	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1476	300	4	1	23,00	Вид на город	341 700	11,30%	-7,51%	13,90%	400 638	9 215 000
34	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1488	311	5	1	28,8	Вид на соседний корпус	341 700	0,00%	-3,76%	11,12%	365 430	10 524 000
35	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1389	222	6	2	75,1	Вид на соседний корпус	341 700	0,00%	0,00%	0,00%	341 700	25 662 000
36	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1388	221	6	1	29,2	Вид на соседний корпус	341 700	0,00%	0,00%	10,95%	379 117	11 070 000
37	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский,	78:07:0003189:1493	316	6	1	24,30	Вид на город	341 700	11,30%	0,00%	13,21%	430 570	10 463 000

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Видовые характеристики	Базовая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
	Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1												
38	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1399	231	7	1	22,9	Вид на город	341 700	11,30%	3,76%	13,96%	449 669	10 297 000
39	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1447	275	7	1	22,8	Вид на город	341 700	11,30%	3,76%	14,01%	449 886	10 257 000
40	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1456	283	8	3	73,2	Вид на город/вид во двор	341 700	5,65%	7,51%	0,28%	389 223	28 491 000
41	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1409	240	8	3	73,1	Вид на город/вид во двор	341 700	5,65%	7,51%	0,30%	389 281	28 456 000
42	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский,	78:07:0003189:1455	282	8	1	47,7	Вид на город	341 700	11,30%	7,51%	5,12%	429 817	20 502 000

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Видовые характеристики	Базовая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
	Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1												
43	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1515	336	8	1	29,5	Вид во двор/вид на соседний корпус	341 700	0,00%	7,51%	10,83%	407 141	12 011 000
44	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1514	335	8	1	28,9	Вид во двор/вид на соседний корпус	341 700	0,00%	7,51%	11,08%	408 062	11 793 000
45	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1517	338	9	3	73,1	Вид на город/вид во двор	341 700	5,65%	11,27%	0,30%	402 882	29 451 000
46	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1457	284	9	3	64,0	Вид на город/вид во двор	341 700	5,65%	11,27%	1,77%	408 817	26 164 000
47	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский,	78:07:0003189:1361	198	9	3	68,7	Вид на город/вид во двор	341 700	5,65%	11,27%	0,98%	405 643	27 868 000

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (PIB), кв. м	Видовые характеристики	Базовая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
	Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1												
48	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1458	285	9	1	23,0	Вид на город	341 700	11,30%	11,27%	13,90%	481 998	11 086 000
49	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1	78:07:0003189:1795	58	8	1	25,7	Вид на соседний корпус	341 700	0,00%	7,51%	12,52%	413 364	10 623 000
Итого													850 911 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

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

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

850 911 000 (Восемьсот пятьдесят миллионов девятьсот одиннадцать тысяч) руб.

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

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

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб., НДС не облагается	Удельный вес подхода, в долях	Справедливая стоимость объекта оценки, руб., НДС не облагается
1	Стоимость оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода	850 911 000	1,0	850 911 000
Справедливая стоимость оцениваемого объекта (НДС не облагается)				850 911 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

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

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

С. С. Окунев

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копии выписок из ЕГРН от 04.05.2022 г., 29.05.2023 г., 11.07.2023 г., 02.10.2024 г., 17.12.2024 г., 18.12.2024 г., 19.12.2024 г., 21.12.2024 г., 24.12.2024 г., 27.12.2024 г., 09.01.2025 г., 13.01.2025 г.
- копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78-13-09-2022 от 28.11.2022 г.;
- копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78-13-27-2021 от 10.11.2021 г.;
- копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78-13-01-2024 от 01.02.2024 г.;
- копии планов ПИБ оцениваемых квартир;
- информационное письмо б/н от 30.12.2025 г. о видовых характеристиках жилых помещений (квартир).

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

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

Научная литература:

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

Порталы:

- www.cian.ru;
- www.spb.domclick.ru;
- www.sankt-peterburg.olan.ru;
- www.statirelt.ru;
- www.nikoliers.ru;
- www.kf.expert;
- www.ibcrealestate.ru;
- и пр.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015



СВИДЕТЕЛЬСТВО

Акционерное общество "НЭО Центр"

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

Является членом Ассоциации
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»

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

Генеральный директор



А.И. Вяселева

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»



г.Москва, Россия

«16» декабря 2024 г.

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

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 08305/776/50024/24 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

АО «НЭО ЦЕНТР»

Россия, 119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение № 4
ИНН: 7706793139 КПП: 770601001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»

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

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

2 000 000 000,00 (Два миллиарда и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

1 600 000 000,00 (Один миллиард шестьсот миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

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

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с 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, Беларусь.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию

Горин Александр Эдуардович

Доверенность №1349/24N от 14.03.2024

Менеджер договора со стороны Страховщика: Мартыросова Елена Олеговна
Тел. (495)785-0888, 677788 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru



г.Москва, Россия

«01» декабря 2025 г..

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/50021/25

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 08305/776/50021/25 (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
ОГРН: 1137746344933

2. СТРАХОВЩИК:

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

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «01» января 2026 г. по 24:00 часов «31» декабря 2026 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

2 000 000 000,00 (Два миллиарда и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

1 600 000 000,00 (Один миллиард шестьсот миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с 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, Казахстан, Беларусь.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»


М.П.

Заместитель генерального директора, директор по розничному

страхованию

должность

Горин Александр Эдуардович

Ф.И.О.

Доверенность №1349/24N от 14.03.2024

Менеджер договора со стороны Страховщика: Мартиросова Елена Олеговна
Тел. (495)785-0888,677788 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru



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

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

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

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

Дата выдачи: 30 сентября 2025 г.

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

Генеральный директор Ассоциации СМАО



Сулова С. В.





ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

ДОВЕРЕННОСТЬ №108/24

Одиннадцатое декабря две тысячи двадцать четвертого года
город Москва

Настоящей доверенностью акционерное общество «НЭО Центр»,

ИНН 7706793139/КПП 770601001, место нахождения: 119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д.17/2, стр.1, помещение ¼, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 16.04.2013 г. под основным государственным регистрационным номером 1137746344933 (далее — Общество),

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

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

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

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

Образец подписи уполномоченного лица

Генеральный директор



АО «НЭО Центр», 123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31

+7 495 739-39-77 | info@neoconsult.ru | neoconsult.ru

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

СМАО

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Окунев Сергей Сергеевич

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер **3956**
дата включения в реестр **08 февраля 2019**

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

Генеральный директор  **Демчева А.Г.**

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО



г. Москва, Россия

«16» декабря 2024 г.

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

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 08306/776/50022/24 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Окунев Сергей Сергеевич
Россия, Московская обл., г. Раменское, ул. Гурьева, д. 11, кв. 43
ИНН: 504013895871
2. **СТРАХОВЩИК:**
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
С 00:00 часов «01» января 2025 г. по 24:00 часов «31» декабря 2025 г. (Период страхования).
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:**
Не установлена.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
В соответствии с п. 2.1.1 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
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:**
Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Территория страхования: Российская Федерация, Грузия, Белоруссия, Казахстан.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

М.П.
Руководитель управления
должность

Орлов Дмитрий Александрович

ф.и.о.

Доверенность №2946/23N от 21.06.2023

Менеджер договора со стороны Страховщика: Мартырозова Елена Олеговна
Тел. (495)785-0888, 677788 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru



г.Москва, Россия

«08» декабря 2025 г..

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 08305/776/50027/25

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 08305/776/50027/25 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

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

2. СТРАХОВЩИК:

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

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «01» января 2026 г. по 24:00 часов «31» декабря 2026 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

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

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

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:

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

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

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

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Руководитель управления

должность

Орлов Дмитрий Александрович

Ф.И.О.

Доверенность №2946/23N от 21.06.2023

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Мартиросова Елена Олеговна*
Тел. (495)785-0888, 677788 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru

ОКПО: 79445739
ОГРН: 1057748848002
ИНН: 7706598106
КПП: 770301001123112, г. Москва,
Пресненская наб., д. 12, этаж 53
тел.: +7 (495) 604 41 70
факс: +7 (495) 604 41 69

№ 3261 от 17.06.2025

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Акционерного общества «НЭО Центр» о том, что Окунев Сергей Сергеевич является членом Саморегулируемой 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
044534-1	04.10.2024	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	04.10.2024-04.10.2027		
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		

Иные запрошенные сведения, содержащиеся в реестре СМАО:

Членство в Экспертном совете	Нет	ИНН	504013895871
Дата и место рождения	20.06.1988 г. Рязанское Московской обл.	Почтовый адрес	140108, Московская обл., г. Рязанское, ул. Гурьева, д. 11, кв. 43
Номера контактных телефонов	(495) 739-39-77	Адрес электронной почты	s.okunev@neoconsult.ru
Трудовой стаж с	01.10.2010	Стаж оценочной деятельности с	01.10.2010

Периоды приостановления права осуществления оценочной деятельности по личному заявлению:

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

Информация о договоре обязательного страхования ответственности оценщика:

Страховая сумма	Номер	Информация о страховщике	Дата заключения	Дата начала действия	Дата окончания действия
30000000	08305/776/50023/24	Акционерное общество "АльфаСтрахование" 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр.Б Лицензия: Лицензия С № 2339 77 от 13.12.2006г. (495) 788-09-99	16.12.2024	01.01.2025	31.12.2025

Образование:

Вид образования	Направление	Номер диплома	Дата выдачи диплома	Кем выдан
Высшее	Менеджер	BCA 1023169	01.06.2010	Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Государственный университет управления"
Повышение квалификации	Оценка стоимости недвижимости и земли	772406518210	05.10.2018	НОУ ДПО «Институт профессионального образования»

Квалификационный аттестат:

Дата выдачи	Номер аттестата	Кем выдан	Дата аннулирования
-------------	-----------------	-----------	--------------------

Сведения об осуществлении оценочной деятельности самостоятельно, занимаясь частной практикой:

Частная практика	Частная практика не осуществляется
------------------	------------------------------------

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

Организация	Акционерное общество "НЭО Центр" (АО "НЭО Центр") Юр. адрес: 119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение 1/4 Почтовый адрес: 125242, г. Москва, Новинский бульвар, д. 31, 4 этаж, помещение 4-1а Тел.: (495) 739-39-77 ОГРН 1137746344933 от 16.04.2013
Наличие в штате юридического лица не менее 2х оценщиков (непроставленных)	6
Сведения о договоре обязательного страхования ответственности	
Сведения о страховщике	Акционерное общество "АльфаСтрахование" 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр.Б (495) 788-09-99
Номер договора	08305/776/50024/24
Дата заключения договора	16.12.2024
Страховая сумма (руб.)	2000000000
Дата начала действия договора	01.01.2025
Дата окончания действия договора	31.12.2025

Сведения о подписанных отчетах об оценке:

Количество подписанных отчетов об оценке за период членства:

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

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

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

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

Сведения о подписанных членом СМАО экспертных заключениях:

Отсутствуют подписанные экспертные заключения за период членства.

В АВАНГАРДЕ
ОЦЕНКИ



info@smao.ru
www.smao.ru

2025 г. - 13 отчетов

Сведения о поступивших жалобах при наличии решения о применении меры дисциплинарного воздействия, с 03.11.2015:
В отношении члена СМАО с 03.11.2015 жалоб, по результатам рассмотрения которых принято решение о применении меры дисциплинарного воздействия, не поступало.
Сведения о результатах проведенных проверок за последние три года:

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

Сведения о применении мер дисциплинарного воздействия за последние три года:
В отношении члена СМАО за последние три года меры дисциплинарного воздействия не применялись.
Обращения взысканий на средства компенсационного фонда
СМАО подтверждает отсутствие обращений взысканий на средства компенсационного фонда в целях обеспечения имущественной ответственности в отношении члена СМАО.
Данные сведения предоставлены по состоянию на «17» июня 2025 г.
Дата составления выписки «17» июня 2025 г.

Генеральный директор СМАО

 Суслова С.В.







ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

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

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости⁹⁴.

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 принуждения⁹⁵.

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей⁹⁶.

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 инвестиций⁹⁷.

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

⁹⁴ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁹⁵ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁹⁶ п. 60.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁹⁷ п. 60.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

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

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга⁹⁸.

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 оценки⁹⁹, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком¹⁰⁰

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих¹⁰¹.

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна¹⁰².

Доходный подход — обеспечивает показатель стоимости путем преобразования будущего денежного потока в общую текущую стоимость. При применении доходного подхода стоимость актива определяется на основе стоимости дохода, денежного потока или экономии на расходах, сформированных активом¹⁰³.

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 устаревания¹⁰⁴.

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 принуждения¹⁰⁵.

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника.¹⁰⁶ Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости.¹⁰⁷

⁹⁸ п. 80.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁹⁹ п. 200.2 (а) МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁰⁰ п. 200.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁰¹ п. 200.2 (b), 200.4 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁰² п. 20.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹⁰³ п. 40.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹⁰⁴ п. 60.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹⁰⁵ п. 40.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁰⁶ п. 140.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁰⁷ п. 140.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

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

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

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

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁰⁸.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹⁰⁹.

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 дохода¹¹⁰.

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 дату¹¹¹.

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 перепродаже¹¹².

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 риска¹¹³.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹¹⁴.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹¹⁵

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

- наиболее эффективное использование,
- текущее/существующее использование,

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

¹⁰⁹ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

¹¹⁰ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

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

¹¹² <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

¹¹³ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹¹⁴ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

¹¹⁵ Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №9), раздел VI п. 12-21.

- упорядоченная ликвидация (реализация),
- вынужденная продажа.

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

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

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

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

Определение вида наиболее эффективного использования предполагает следующее:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- Общие стандарты:
 - МСО 101 "Задание на оценку";
 - МСО 102 "Проводимые исследования и соответствие стандартам";
 - МСО 103 "Составление отчета";
 - МСО 104 "Виды стоимости";
 - МСО 105 "Подходы и методы оценки";
- Стандарты по активам:
 - МСО 200 "Бизнесы и права участия в бизнесе";
 - МСО 210 "Нематериальные активы";
 - МСО 220 "Нефинансовые обязательства";
 - МСО 230 "Запасы";
 - МСО 300 "Машины и оборудование";

- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 410 "Недвижимое имущество, находящееся в процессе девелопмента";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)¹¹⁶.

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 цен¹¹⁷.

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 выгоды¹¹⁸.

Основные средства¹¹⁹ 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 услуги¹²⁰.

Балансовая стоимость¹²¹ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

¹¹⁶ IFRS 1, п. 3.

¹¹⁷ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹¹⁸ IAS 38, п. 8.

¹¹⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹²⁰ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹²¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Остаточная стоимость¹²² — 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 актива¹²³.

Инвестиционное имущество¹²⁴ — 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 целях¹²⁵.

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 факторами¹²⁶.

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости¹²⁷.

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 принуждения¹²⁸.

Справедливая стоимость — это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.¹²⁹

¹²² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹²³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹²⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹²⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹²⁶ IAS 1, п. 7.

¹²⁷ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²⁸ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²⁹ п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.¹³⁰

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.¹³¹

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

Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование¹³².

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 актив¹³³.

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

¹³⁰ п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹³¹ п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹³² IAS 16 "Основные средства", п. 37.

¹³³ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

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

Аренда

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

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

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться¹³⁴.

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды¹³⁵.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹³⁶:

- 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 финансовой¹³⁷:

- 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

¹³⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹³⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹³⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

¹³⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

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

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

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

Инвестиционное имущество

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

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества¹³⁸:

- 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.

¹³⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта¹³⁹:

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

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать 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 целях¹⁴⁰.

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 активами¹⁴¹.

¹³⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

¹⁴⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁴¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

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 актива¹⁴².

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

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

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

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости¹⁴³ 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 измерения¹⁴⁴.

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

¹⁴² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁴³ Фонд МСФО.

¹⁴⁴ 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)¹⁴⁵.

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 стоимости¹⁴⁶.

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 таковых¹⁴⁷.

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 условиях¹⁴⁸.

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 обязательства¹⁴⁹.

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 образом¹⁵⁰.

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 обязательства¹⁵¹.

¹⁴⁵ IFRS 13, п. 2.

¹⁴⁶ IFRS 13, п. 3.

¹⁴⁷ IFRS 13, п. 11.

¹⁴⁸ IFRS 13, п. 15.

¹⁴⁹ IFRS 13, п. 16.

¹⁵⁰ IFRS 13, п. 27.

¹⁵¹ IFRS 13, п. 32.

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).¹⁵²

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе А33. 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 дохода¹⁵³.

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.

¹⁵² IFRS 13, п. 38.

¹⁵³ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (А33)", стр. 261.

Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:¹⁵⁴

- 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 аудита¹⁵⁵.

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 России¹⁵⁶.

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.

¹⁵⁴ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

¹⁵⁵ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

¹⁵⁶ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения¹⁵⁷.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности¹⁵⁸:

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 учитывать¹⁵⁹:

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;

¹⁵⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

¹⁵⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

¹⁵⁹ 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 методы¹⁶⁰:

- 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 цену¹⁶¹.

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.

¹⁶⁰ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹⁶¹ 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-аналогов¹⁶².

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

¹⁶² 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 оценки¹⁶³.

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."¹⁶⁴.

Согласно п. 3 ФСО V: "При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки"¹⁶⁵.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита¹⁶⁶.

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 округления¹⁶⁷.

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

¹⁶³ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

¹⁶⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 2

¹⁶⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

¹⁶⁶ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 2.

¹⁶⁷ 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 групп¹⁶⁸:

- 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.

¹⁶⁸ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

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

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

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

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

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

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

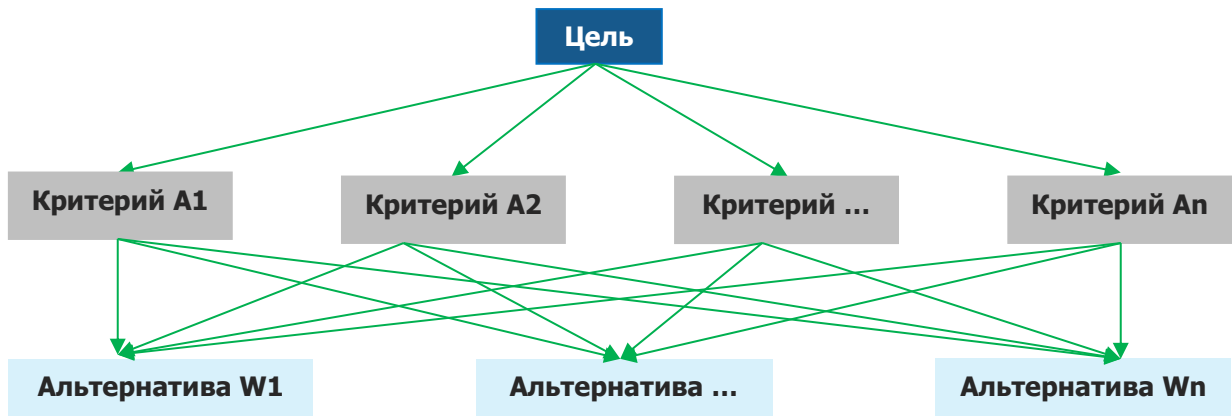
Для этого разработаны специальные анкеты:

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

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

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

Рисунок 11.1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

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

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

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

Итоговое согласование результатов

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

Таблица 11.1. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2	Вес критерия An		Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	Альт. 1 .n	Вес(Альт1)=Альт.1.1×Вес(A1)+...+Альт.1.n× Вес (An)
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	Вес(Альт2)=Альт.2.1×Вес(A1)+...+Альт.2.n× Вес (An)
...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	Вес(Альт.k:)=Альт.k.1×Вес(A1)+... +Альт.k.n× Вес (An)
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

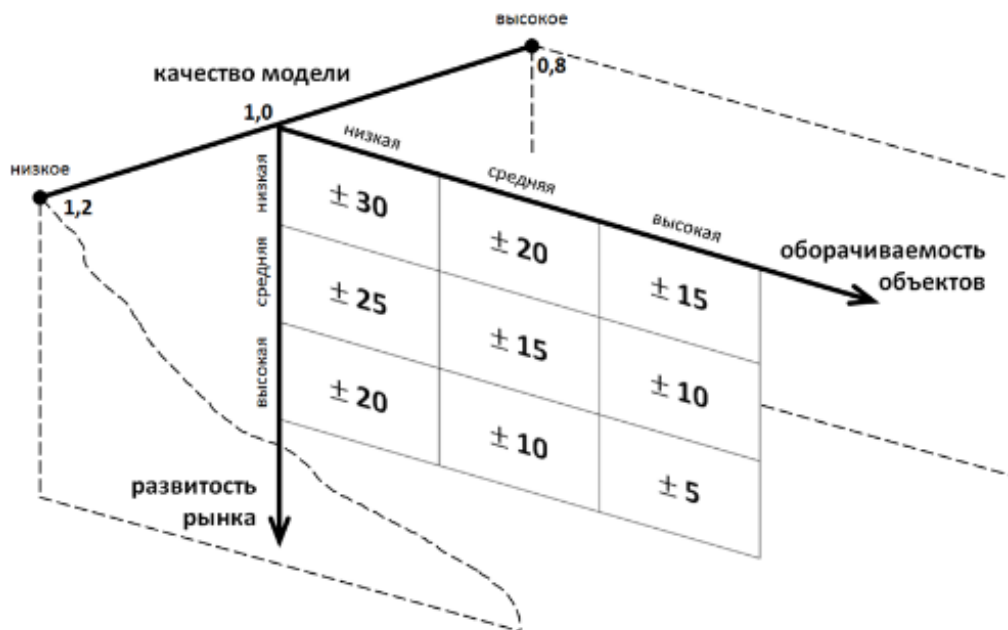
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

Интервал, в котором может находиться, итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"¹⁶⁹ и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 11.2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %¹⁷⁰



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.

¹⁶⁹ <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

¹⁷⁰ Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

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

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

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

Таблица 11.2. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – $d_{1,2}$), %

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

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

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

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; 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 оценке 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).

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

где:

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

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d\%$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ

Заказчик:

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

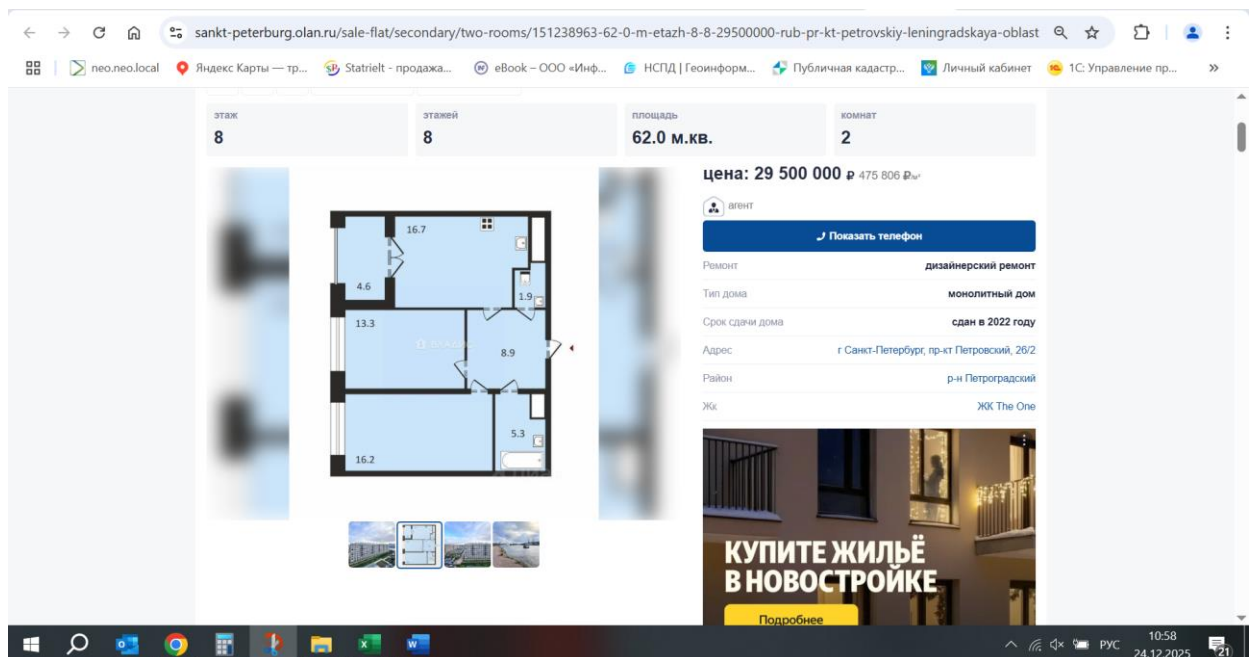
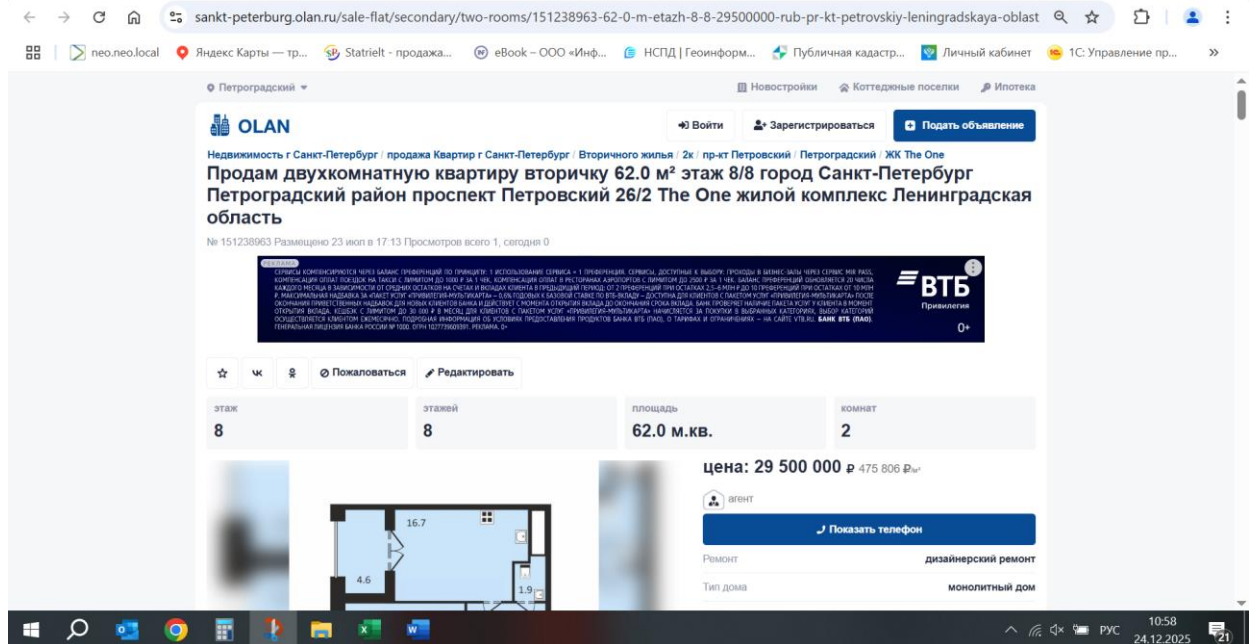
Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости базовой квартиры в рамках сравнительного подхода


Аналог №1

Информационный портал "Olan", <https://sankt-peterburg.olan.ru/sale-flat/secondary/two-rooms/151238963-62-0-m-etazh-8-8-29500000-rub-pr-kt-petrovskiy-leningradskaya-oblast>, т. +7 981 211-60-69



← → ↻ 🏠 sankt-peterburg.olan.ru/sale-flat/secondary/two-rooms/151238963-62-0-m-etazh-8-8-29500000-rub-pr-kt-petrovskiy-leningradskaya-oblast 🔍 ☆ 📄 👤 ⋮

neo.neo.local Яндекс Карты — тр... Statirelt - продажа... eBook - ООО «Инф... НСПД | Геоинформ... Публичная кадастр... Личный кабинет 1С: Управление пр... »



Купить квартиру по программе Семейной ипотеки в новом ЖК

Яндекс Недвижимость поможет подобрать выгодное предложение. Цены и отзывы

[Узнать больше](#)

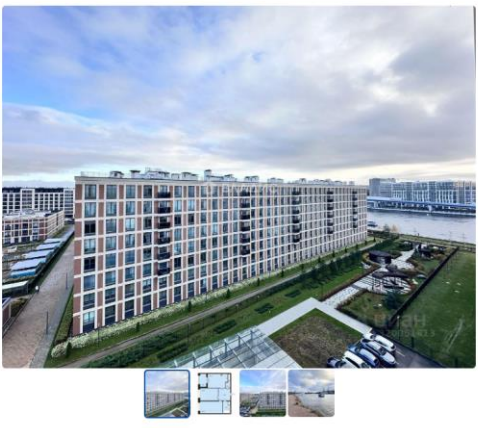
Описание

Код объекта: 1698348. Представляем двухкомнатная квартира в Санкт-Петербурге, на берегу Малой Невы, у самой воды в новом элитном районе, ЖК премиум-класса "THE ONE" на Петровском проспекте. О ЖК: Центр THE ONE просторный тихий двор, недоступный для автомобилей и посторонних. Для взрослых - уютная зона отдыха с крытыми беседками. Для детей современная игровая площадка и места для прогулок с самыми маленькими. У воды ТЕРРАСА-СОЛЯРИЙ с калиткой для персонального выхода на благоустроенную набережную. Зона с беседками, качелями, лежаками на южную сторону и видом на набережную. Это всё выделяет "The One" на фоне соседних ЖК! Для автомобилей предусмотрен отапливаемый паркинг под всей территорией комплекса. В пешей доступности есть все необходимые объекты инфраструктуры для комфортной жизни. Рядом много парков, прогулочных зон, Крестовский остров! В 3-х минутах ходьбы от дома современный действующий детский сад. О ДОМЕ: Дом построен в 2022 году из современных качественных материалов, которые обеспечивают долговечность и надёжность конструкции. Монолитные перекрытия. Гарантируют отсутствие шума от соседей и дополнительную прочность здания. Также в ЖК: -сплит-поджки для установки кондиционеров на этаже -станция глубокой очистки воды -круглосуточная охрана и консьерж-сервис -видеонаблюдение -двери в парадную с доводчиками -красивый с дизайнерским ландшафтом двор -зона ресепшен с администратором. О КВАРТИРЕ: Квартира расположена на последнем 8 этаже, боковой вид на воду и на зеленые парки, очень светлая с комфортной планировкой. Комнаты ИЗОЛИРОВАННЫЕ, правильной формы, что позволяет эффективно и легко зонировать внутреннее пространство. ВЫСОКИЕ потолки - 3 метра. Общая площадь квартиры составляет 62,3 кв. м., а жилая — 29,5 кв. м. Большие окна, открываются нараспашку и нет рамы посередине. Интересное ощущение пространства присутствует! Просторная кухня (16,7 м²), с выходом на застекленную ЛОДЖИЮ. Прихожая правильной формы, что делает её функциональной. Два санузла. Квартира без отделки. О СДЕЛКЕ: Один взрослый собственник. Без обременений. Свяжитесь с нами прямо сейчас, чтобы узнать больше о данном предложении. Мы готовы ответить на все ваши вопросы и организовать просмотр в удобное для вас время.

← → ↻ 🏠 sankt-peterburg.olan.ru/sale-flat/secondary/two-rooms/151238963-62-0-m-etazh-8-8-29500000-rub-pr-kt-petrovskiy-leningradskaya-oblast 🔍 ☆ 📄 👤 ⋮

neo.neo.local Яндекс Карты — тр... Statirelt - продажа... eBook - ООО «Инф... НСПД | Геоинформ... Публичная кадастр... Личный кабинет 1С: Управление пр... »

этаж	этажей	площадь	комнат
8	8	62.0 м.кв.	2



цена: 29 500 000 ₽ 475 806 ₽/м²

[Показать телефон](#)

Ремонт: **дизайнерский ремонт**

Тип дома: **монолитный дом**

Срок сдачи дома: **сдан в 2022 году**

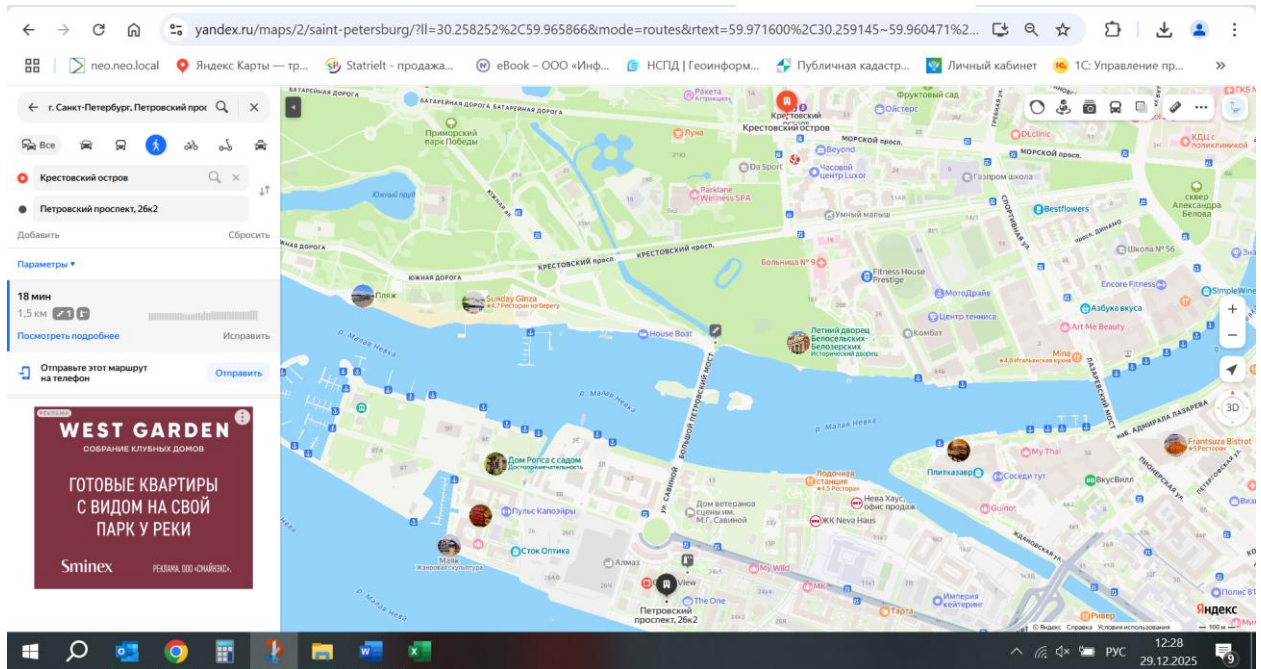
Адрес: **г Санкт-Петербург, пр-кт Петровский, 26/2**

Район: **р-н Петроградский**

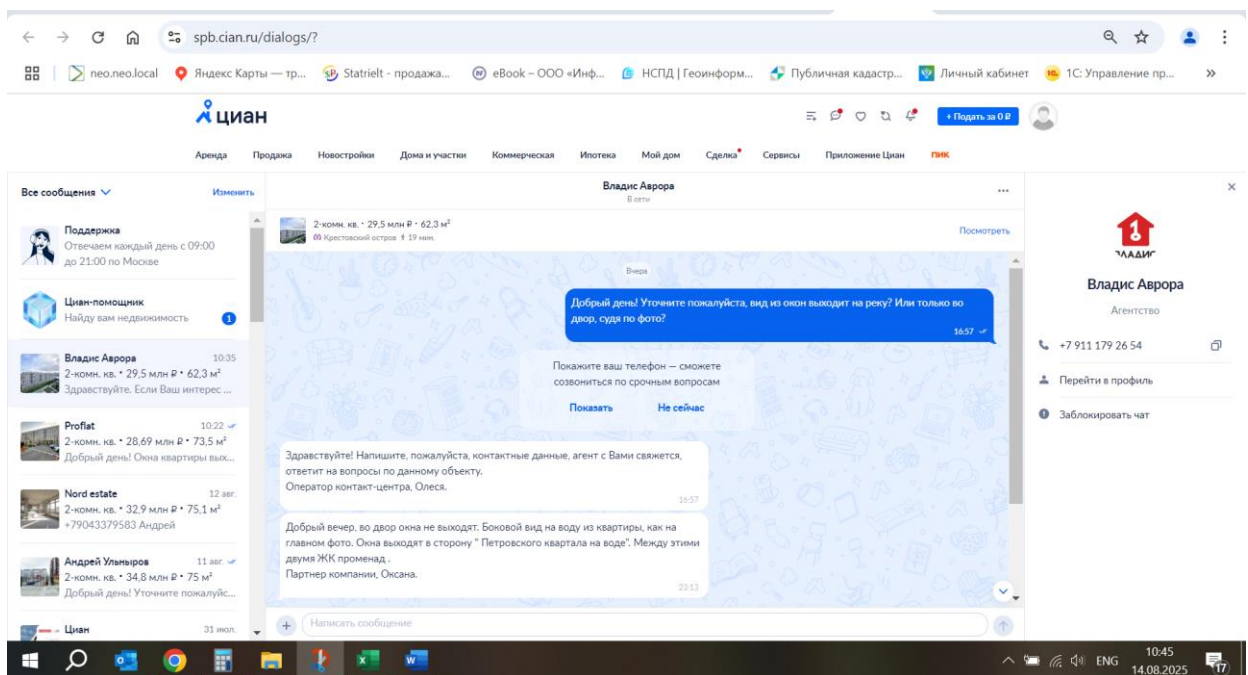
ЖК: **ЖК The One**

ЖК В ШАГОВОЙ ДОСТУПНОСТИ ОТ ПАРКОВ И ВОДОЁМОВ

[Получить](#)



Дополнительный источник информации: <https://spb.cian.ru/dialogs/?>



Аналог №2

Информационный портал "Циан", <https://spb.cian.ru/sale/flat/322965860/>, т. +7 981 133-89-07

Обновлено: 16 окт. 16:20 238 просмотров, 1 за сегодня

Продается 2-комн. квартира, 73 м² в ЖК «Нева Хаус (Нева Хаус)»

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский просп., 9к2 На карте
Крестовский остров 25 мин. Василеостровская 5 мин. Спортивная 6 мин.

Сравнить Ипотека Эксперт от Циана

Цена за метр 450 016 Р/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

+7 981 133-89-07
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Nord estate

Общая площадь 73 м²
Площадь кухни 26 м²
Этаж 9 из 9
Год постройки 2024

Видовая квартира с высокими потолками 3,9м.

В продаже 2-комнатная квартира на 9 этаже в ЖК NEVA HAUS, площадью 73 кв.м. Хорошая планировка: большая кухня-гостиная 26 кв.м. с видом на город, две спальни с окнами во двор. Квартира светлая, окна гостиной на юго-запад, спальни - на северо-восток. Просторная прихожая с возможностью встроить большой шкаф.

Элитный жилой комплекс в Петроградском районе, в квартире большие окна с дубовым профилем, система центрального кондиционирования, горизонтальная разводка отопления, приточная вентиляция. На территории ЖК собственная пешеходная набережная с пирсом и лаунж-зоной, закрытая и охраняемая придомовая территория. В доме располагается подземный паркинг, кладовые для жильцов.

Квартира в собственности, быстрый выход на сделку.
Прямая продажа, полная стоимость в договоре, без обременений.

Свернуть

← → ↺ 🏠

spb.cian.ru/sale/flat/322965860/

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

Фотографии (21) Описание Расположение Похожие объявления 2-комн. квартира, 73 м²

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Хочу посмотреть

Ещё продёте?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О квартире

Подписаться на дом

О доме

Подписаться на дом

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2024
Общая площадь	73 м²	Количество лифтов	1 грузовой
Площадь кухни	26 м²	Тип перекрытий	Нет информации
Высота потолков	3,9 м	Парковка	Подземная
Санузел	2 раздельных	Отопление	Нет информации
Вид из окон	На улицу и двор	Аварийность	Нет
Ремонт	Без ремонта		

32 851 140 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 31 865 600 ₽

Ипотека

Эксперт от Циана

Цена за метр 450 016 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 981 133-89-07

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

← → ↺ 🏠

spb.cian.ru/sale/flat/322965860/

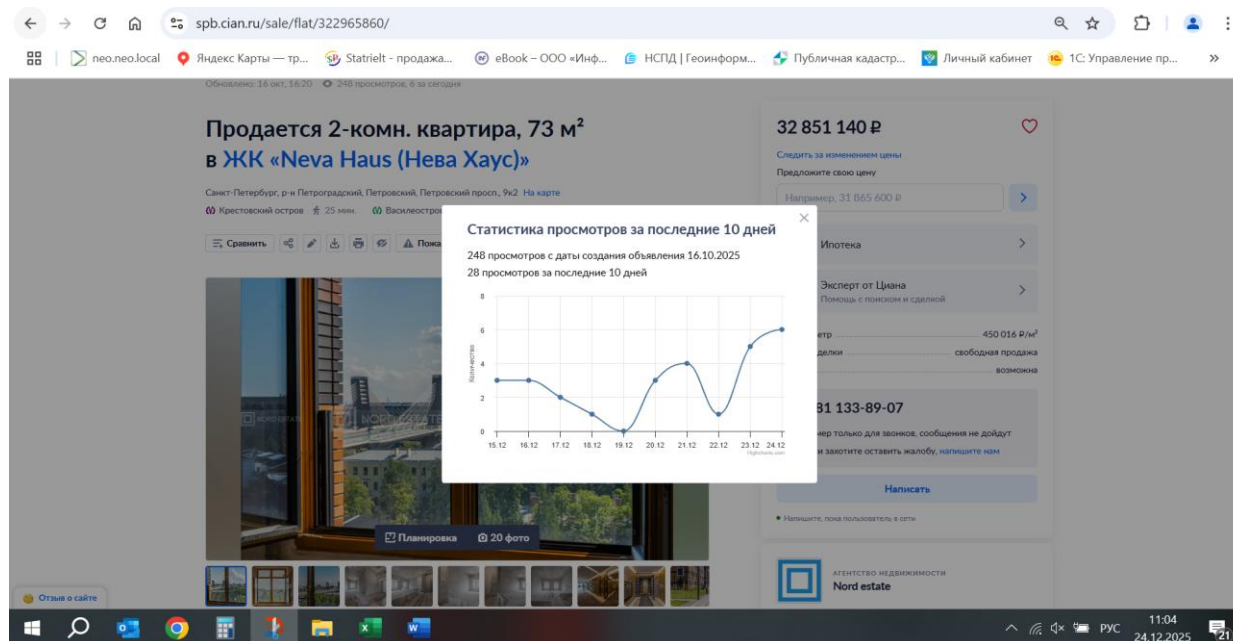
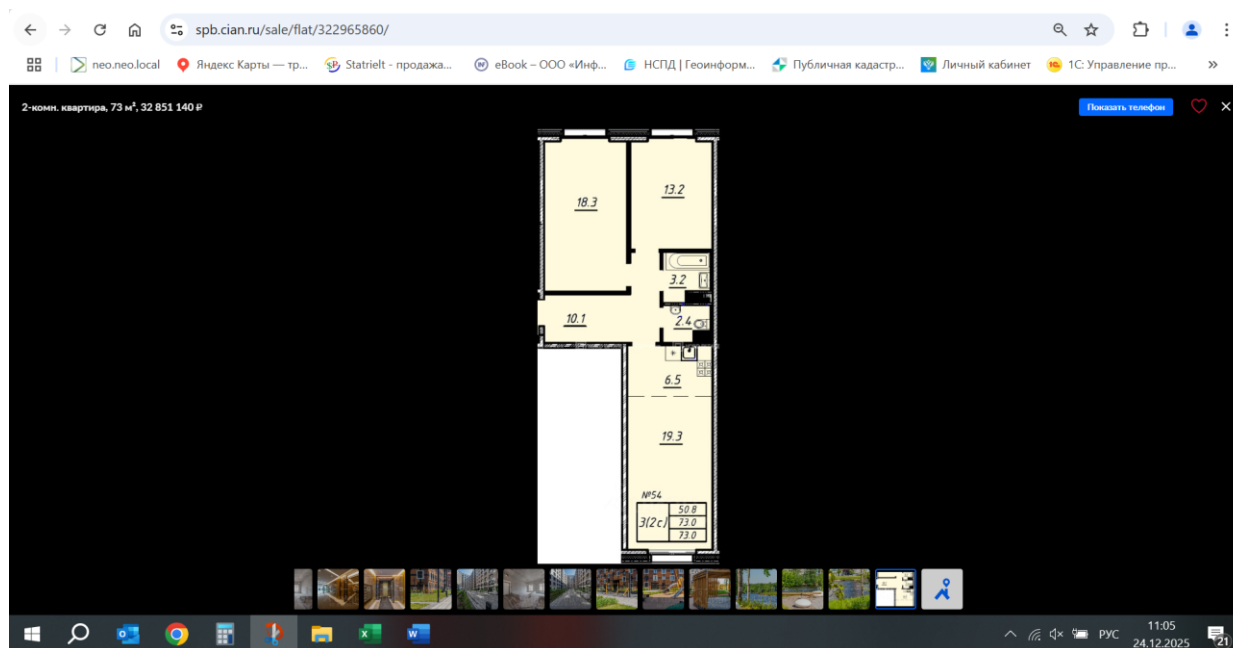
neo.neo.local Яндекс Карты — тр... Statrielt - продажа... eBook – ООО «Инф... НСПД | Геоинформ... Публичная кадастр... Личный кабинет 1С: Управление пр...

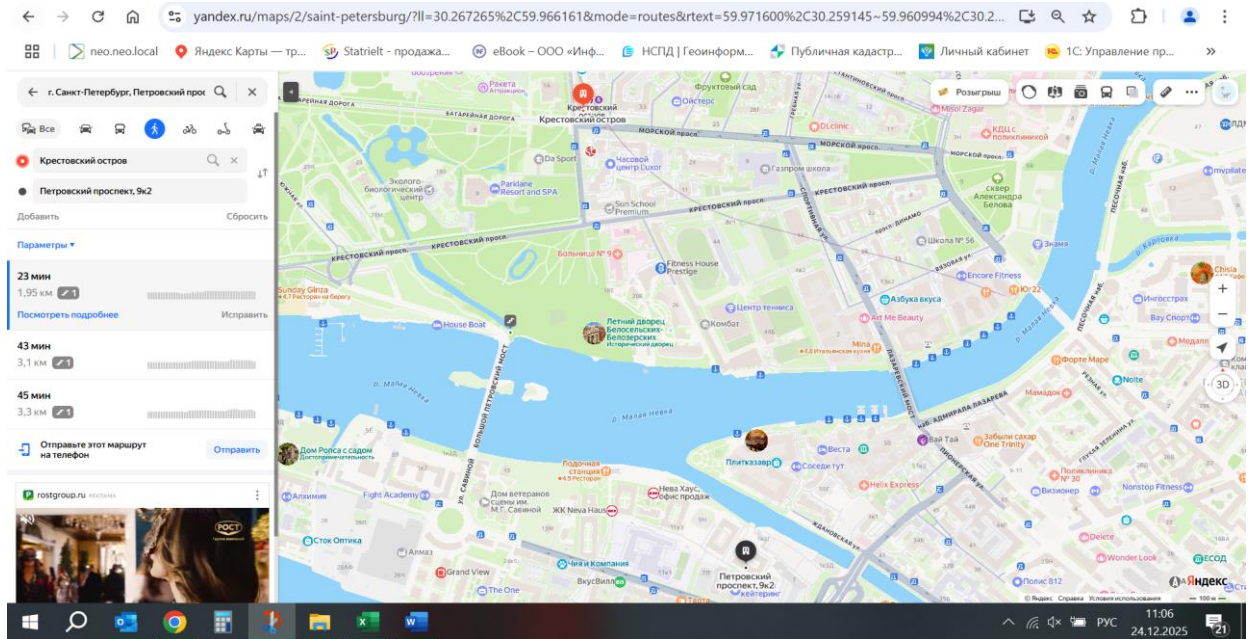
2-комн. квартира, 73 м², 32 851 140 ₽

Показать телефон

Windows Taskbar

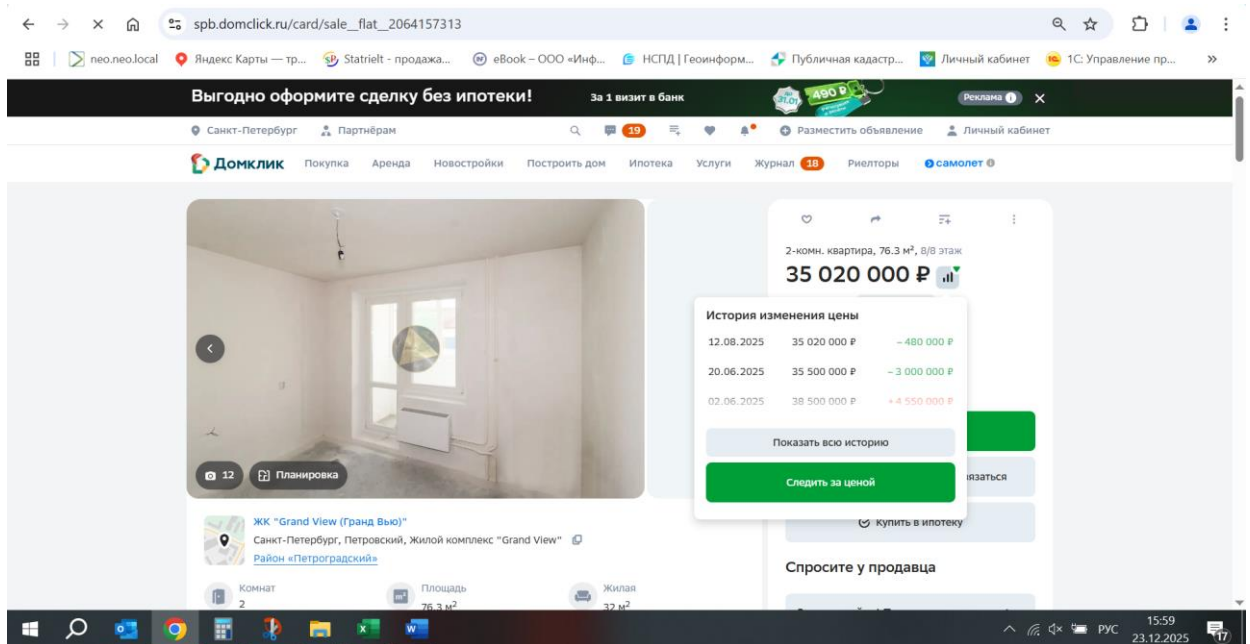
15:32 23.12.2025

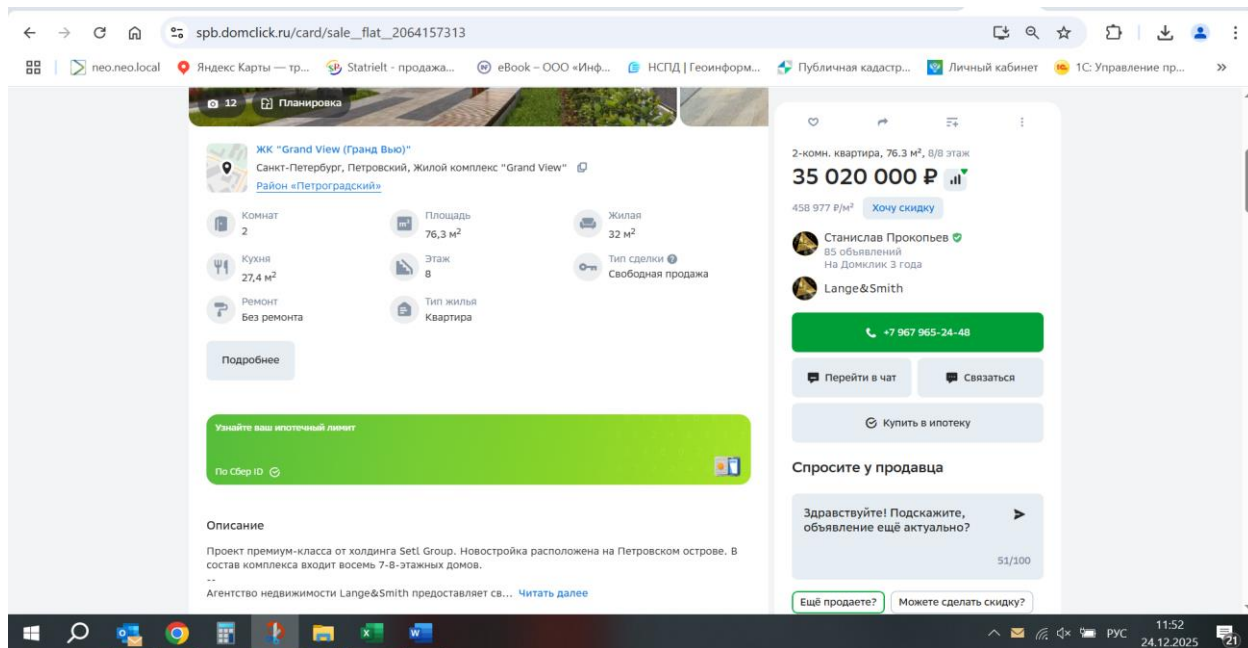




Аналог №3

Информационный портал "Домклик", https://spb.domclick.ru/card/sale_flat_2064157313, т. +7 967 965-24-48





The image shows a screenshot of a real estate website (spb.domclick.ru) displaying a property listing for a 2-room apartment. The listing includes a price of 35,020,000 RUB, a description of the property, and contact information for the seller, Stanislav Prokopyev. Below the listing, there is a photo of the apartment interior, showing a room with a window and a radiator.

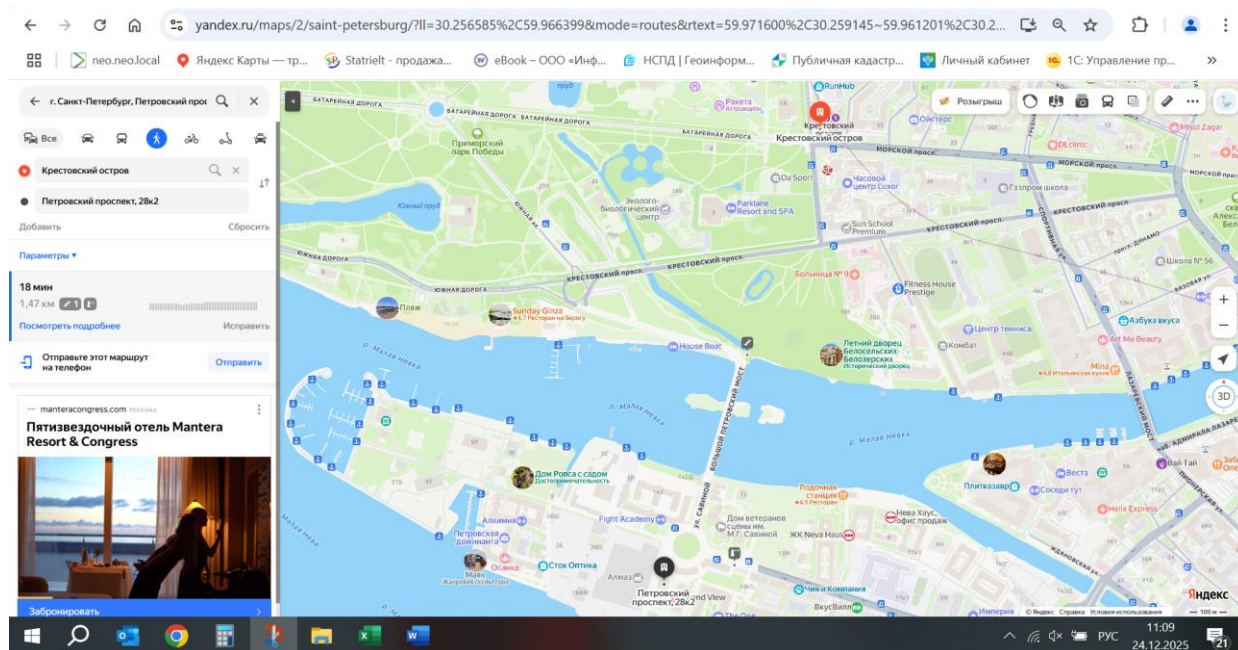
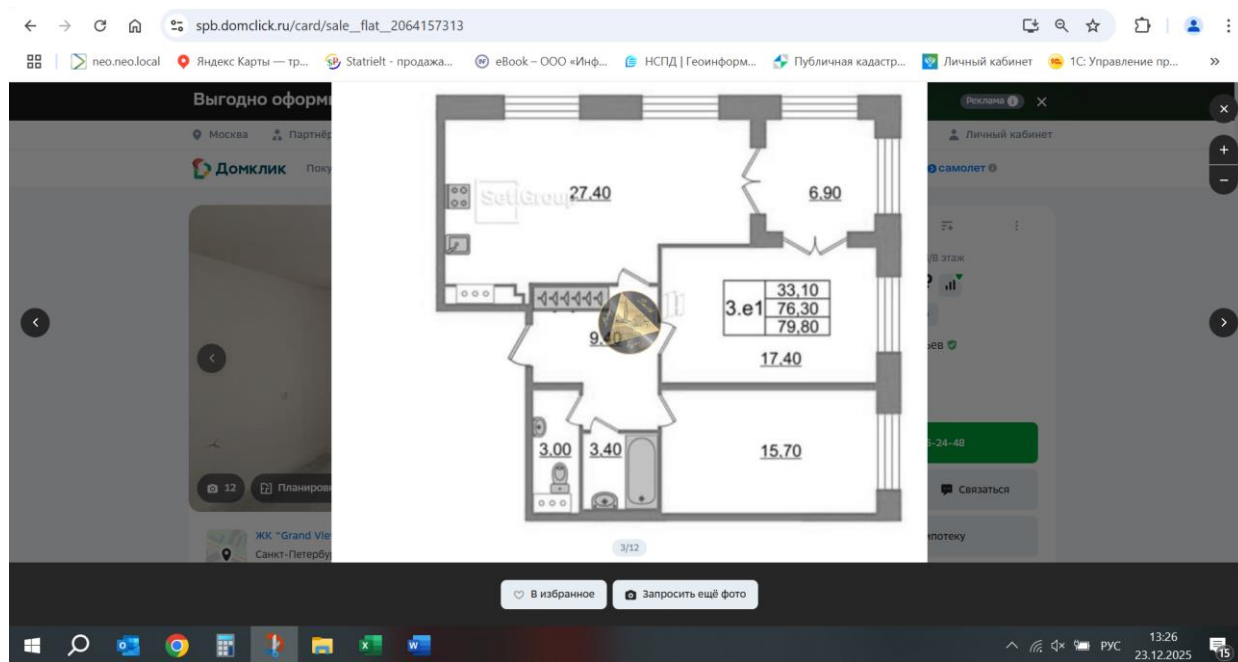
Укажите ваш ипотечный лимит
По Сбер ID

Описание
Проект премиум-класса от холдинга Setl Group. Новостройка расположена на Петровском острове. В состав комплекса входит восемь 7-8-этажных домов.
...
Агентство недвижимости Lange&Smith предоставляет своим клиентам: ипотечный брокеридж, полное сопровождение сделки и подбор индивидуальных условий рассрочки совершенно БЕСПЛАТНО!
Говоря о данном доме можно выделить следующие ПРЕИМУЩЕСТВА:
- ЖК расположен в уникальной части Петроградского района, на Петровском острове. Стрелка Васильевского острова, Дворцовая площадь, выезд на ЭСД - 10-15 минут на автомобиле.
- Двор закрыт от машин и доступен только жителям. Оформление будет выполнено по авторскому проекту ландшафтного дизайна.
- Для оформления парадного холла разработан дизайн-проект в стиле ар-деко. В доме будут установлены скоростные малошумные лифты, с внутренней отделкой в общей стилистике холлов.
- В ЖК обеспечен трехуровневый контроль доступа. Территория огорожена и находится под круглосуточным видеонаблюдением с полной зоной покрытия. Выход возможен только через центральную входную группу со стороны Петровской площади.
- Уникальные видовые характеристики. В северной части окна квартир обращены в сторону Крестовского острова, Малой Невки и Дома ветеранов сцены с садом. С южной стороны открываются панорамы Малой Невы, перспективы Васильевского острова и Финского залива.
...
С даты размещения объявления 31.01.25:
• 110 просмотров
• 4 добавления в избранное

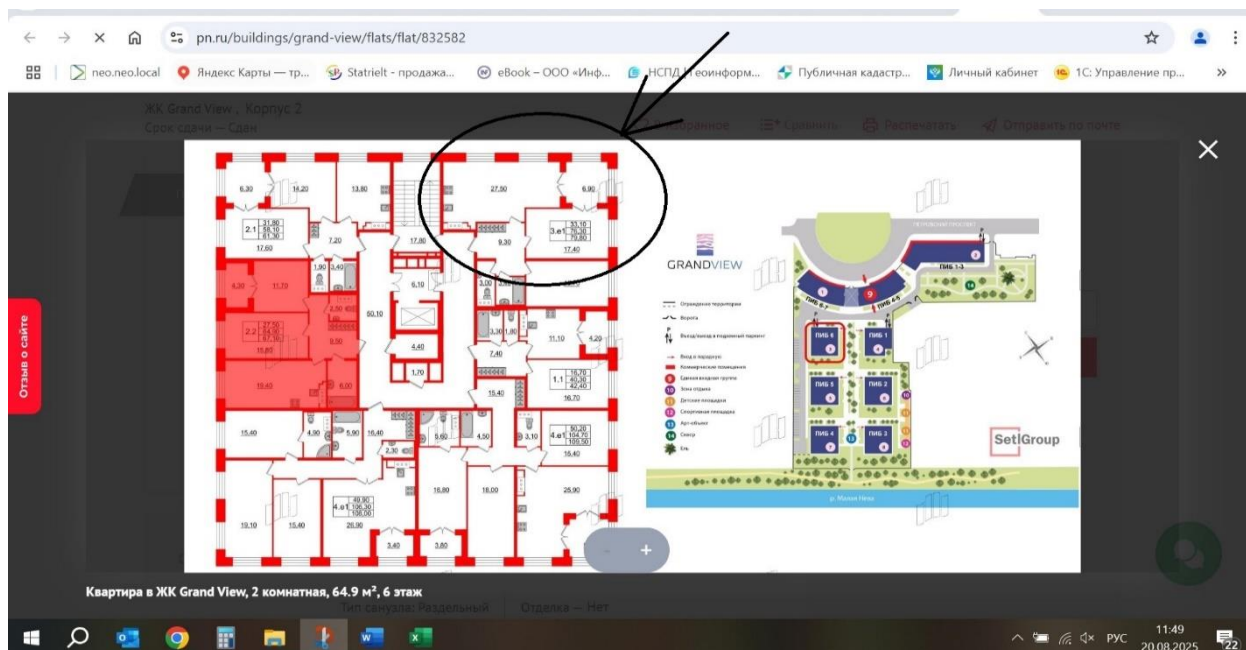
2-комн. квартира, 76.3 м², 8/8 этаж
35 020 000 ₽
458 977 ₽/м² [Хочу скидку](#)
Станислав Прокопьев ✓
83 объявления
На Домклик 3 года
Lange&Smith
+7 967 965-24-48
[Перейти в чат](#) [Связаться](#)
[Купить в ипотеку](#)
Спросите у продавца
Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально?
51/100
[Ещё продаете?](#) [Можете сделать скидку?](#)

Обновлено 1 декабря 110 4

Выгодно
Москва
Домклик
4/12
В избранное Запросить ещё фото

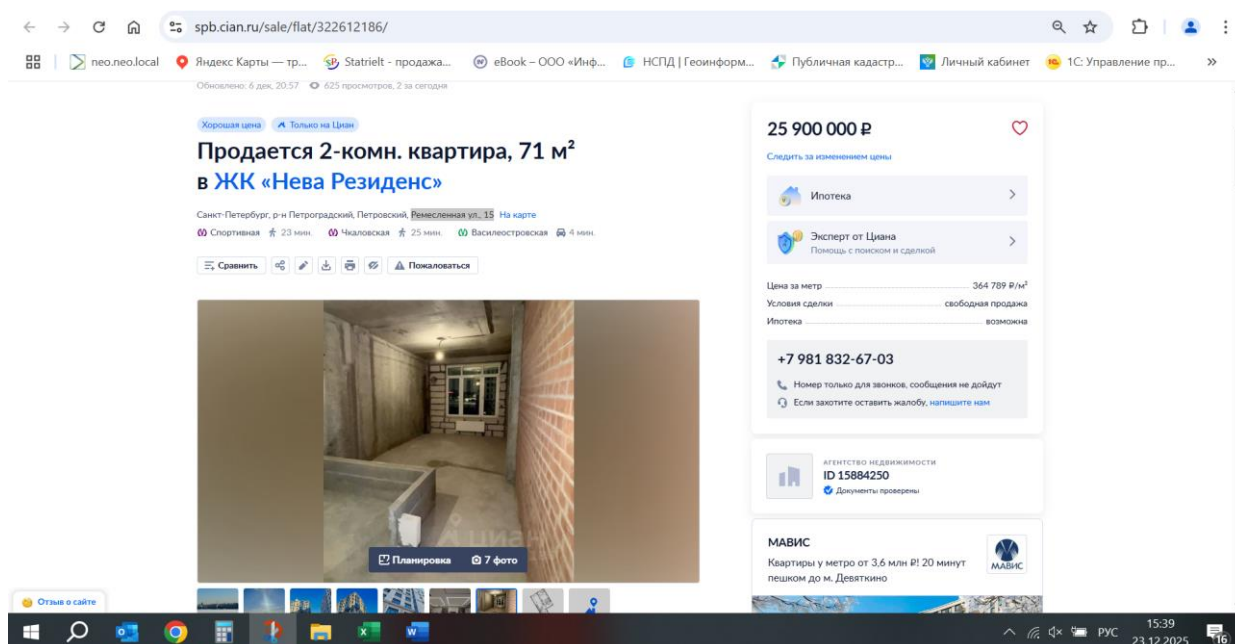


Дополнительный источник: <https://pn.ru/buildings/grand-view/flats/flat/832582>



Аналог №4

Информационный портал "Циан", <https://spb.cian.ru/sale/flat/322612186/>, т. +7 981 832-67-03



← → ↺ 🏠

🔍 spb.cian.ru/sale/flat/322612186/

📱 neo.neo.local 📍 Яндекс Карты — тр... 🔄 Statrielt - продажа... 📄 eBook – ООО «Инф... 🗺️ НСПД | Геоинформ... 📄 Публичная кадастр... 👤 Личный кабинет

📏 Общая площадь
71 м²

🏠 Жилая площадь
33 м²

🍳 Площадь кухни
20 м²

📶 Этаж
5 из 8

📅 Год постройки
2024

Ваш личный вид на Неву. Там, где встречаются роскошь и спокойствие.

Есть квартиры, а есть пространства для жизни. Эта двухсторонняя квартира в NEVA RESIDENCE как произведение искусства, созданное для тех, кто ценит эстетику, комфорт и статус.

Вид, который невозможно забыть.

Большие окна открывают панорамный обзор на Малую Неву с одной стороны и тихий двор с другой. Здесь нет компромиссов — только эстетика, вдохновение и ощущение свободы.

Дом премиум-класса на Петровском острове.

Резиденция расположена в самом сердце Петербурга:

- 5 минут до Васильевского и Крестовского островов,
- 10 минут до Невского проспекта,
- Уникальная благоустроенная набережная только для жителей.

Пространство для жизни и вдохновения.

- Панорамные окна с шумоизоляцией,
- Закрытая территория, ландшафтный дизайн, лаунж-зоны.

Квартира без ремонта, но с подарком.

Вы сможете создать интерьер мечты с индивидуальным дизайн-проектом от профессиональной студии, который станет приятным бонусом.

Прозрачная сделка.

- Один взрослый собственник,
- Без обременений,
- Полная стоимость в договоре.

25 900 000 ₽

Следить за изменением цены

🏠 Ипотека

➔

🛡️ Эксперт от Циана

Помощь с поиском и сделкой

➔

Цена за метр 364 789 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 981 832-67-03

☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📩 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

🏢 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ID 15884250

📄 Документы проверены

МАВИС

Квартиры у метро от 3,6 млн ₽! 20 минут пешком до м. Девяткино

← → ↺ 🏠

🔍 spb.cian.ru/sale/flat/322612186/

📱 neo.neo.local 📍 Яндекс Карты — тр... 🔄 Statrielt - продажа... 📄 eBook – ООО «Инф... 🗺️ НСПД | Геоинформ... 📄 Публичная кадастр... 👤 Личный кабинет

Фотографии (8) Описание Расположение Похожие объявления

2-комн. квартира, 71 м²

Есть квартиры, а есть пространства для жизни. Эта двухсторонняя квартира в NEVA RESIDENCE как произведение искусства, созданное для тех, кто ценит эстетику, комфорт и статус.

Вид, который невозможно забыть.

Большие окна открывают панорамный обзор на Малую Неву с одной стороны и тихий двор с другой. Здесь нет компромиссов — только эстетика, вдохновение и ощущение свободы.

Дом премиум-класса на Петровском острове.

Резиденция расположена в самом сердце Петербурга:

- 5 минут до Васильевского и Крестовского островов,
- 10 минут до Невского проспекта,
- Уникальная благоустроенная набережная только для жителей.

Пространство для жизни и вдохновения.

- Панорамные окна с шумоизоляцией,
- Закрытая территория, ландшафтный дизайн, лаунж-зоны.

Квартира без ремонта, но с подарком.

Вы сможете создать интерьер мечты с индивидуальным дизайн-проектом от профессиональной студии, который станет приятным бонусом.

Прозрачная сделка.

- Один взрослый собственник,
- Без обременений,
- Полная стоимость в договоре.

Эта квартира — не просто квадратные метры, а часть элитного пространства, где гармонично сочетаются природа, комфорт и стиль.

Звоните, запишитесь на просмотр и почувствуйте атмосферу лично!

[Свернуть](#)

25 900 000 ₽

Следить за изменением цены

🏠 Ипотека

➔

🛡️ Эксперт от Циана

Помощь с поиском и сделкой

➔

Цена за метр 364 789 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 981 832-67-03

☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📩 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

🏢 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ID 15884250

📄 Документы проверены

МАВИС

Квартиры у метро от 3,6 млн ₽! 20 минут

← → ↺ 🏠

spb.cian.ru/sale/flat/322612186/

🗃️ neo.neo.local 📍 Яндекс Карты — тр... 🏡 Statrielt - продажа... 📖 eBook – ООО «Инф... 🇷🇺 НСПД | Геоинформ... 📄 Публичная кадастр... 👤 Личный кабинет

Фотографии (8) Описание Расположение Похожие объявления

2-комн. квартира, 71 м²

Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

Показать контакты

О квартире

[Подписаться на дом](#)

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2024
Общая площадь	71 м²	Количество лифтов	1 грузовой
Жилая площадь	33 м²	Тип перекрытий	Нет информации
Площадь кухни	20 м²	Парковка	Подземная
Высота потолков	3 м	Отопление	Нет информации
Санузел	2 совмещенных	Аварийность	Нет
Балкон/лоджия	1 лоджия		
Вид из окон	На улицу		
Ремонт	Без ремонта		

О доме

[Подписаться на дом](#)

25 900 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Ипотека

Эксперт от Циана
Помощь с поиском и сделкой

Цена за метр _____ 364 789 Р/м²

Условия сделки _____ свободная продажа

Ипотека _____ возможна

+7 981 832-67-03

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

💬 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ID 15884250

Документы проверены

МАВИС

Квартиры у метро от 3,6 млн! 20 минут

← → ↺ 🏠

spb.cian.ru/sale/flat/322612186/

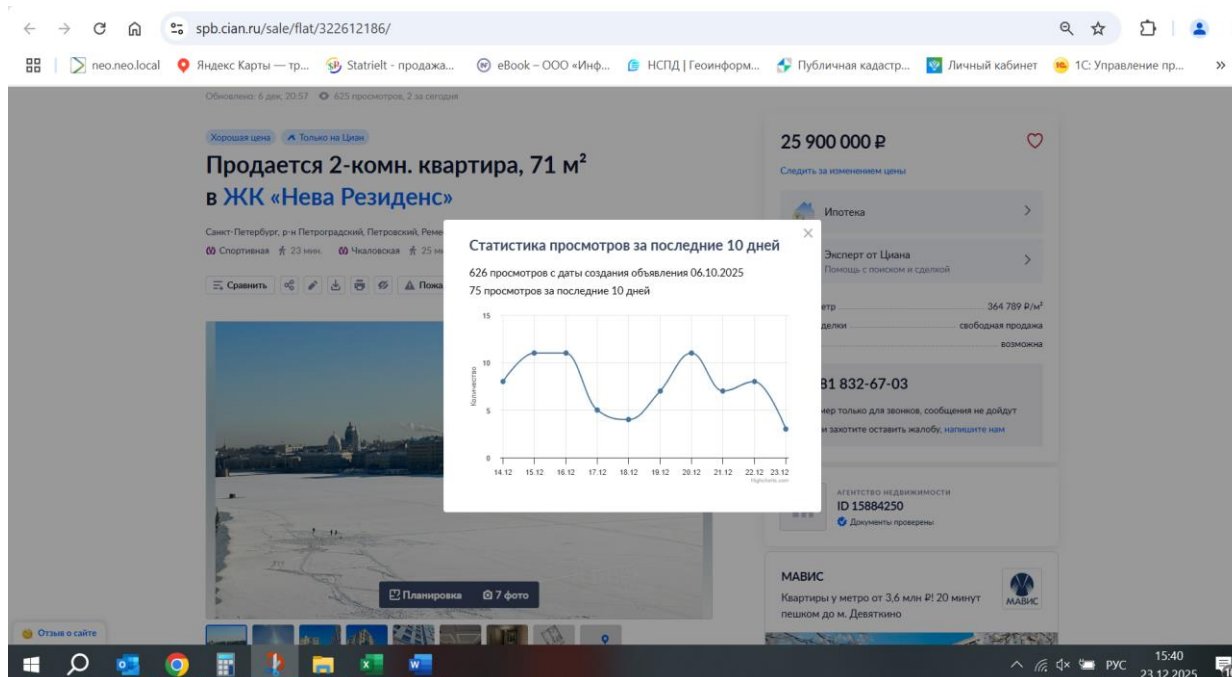
🗃️ neo.neo.local 📍 Яндекс Карты — тр... 🏡 Statrielt - продажа... 📖 eBook – ООО «Инф... 🇷🇺 НСПД | Геоинформ... 📄 Публичная кадастр... 👤 Личный кабинет 🟡 1С: Управление пр...

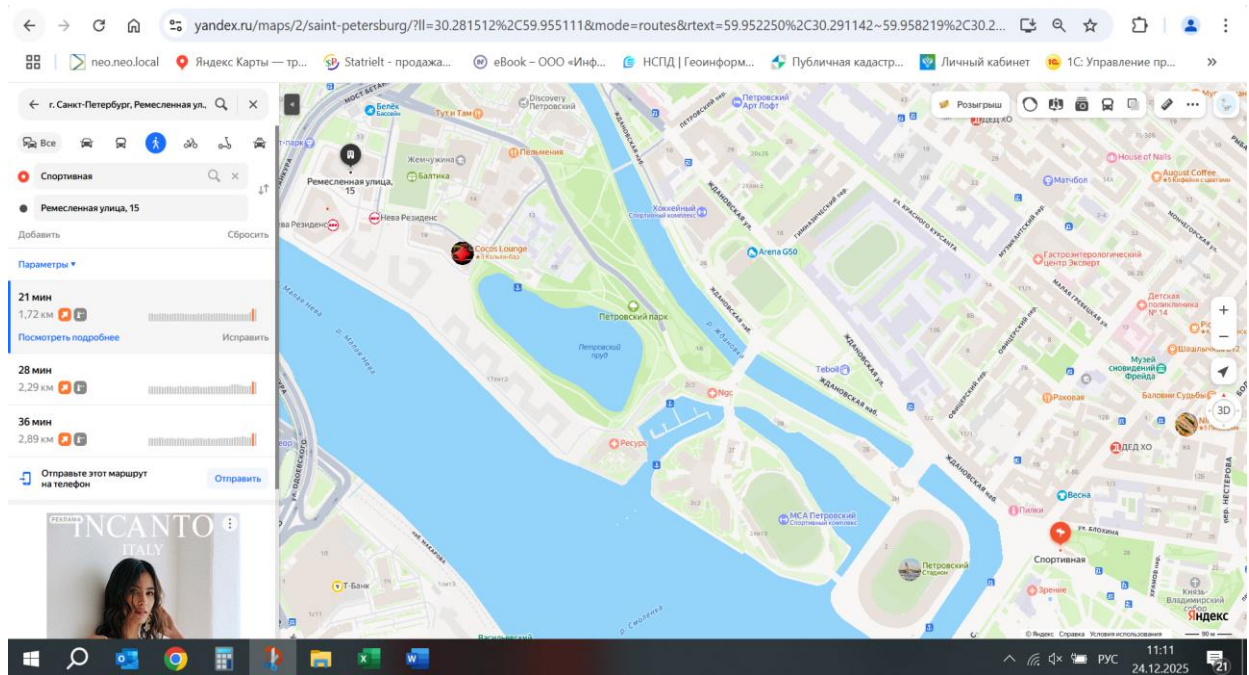
2-комн. квартира, 71 м², 25 900 000 Р

[Показать телефон](#) ❤️ ✕

Windows taskbar with icons for Start, Search, Edge, File Explorer, etc.

System tray showing date/time (23.12.2025 15:39), network, volume, and battery status.





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 №36, ноябрь 2025 г" под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича



СРД №36, ноябрь 2025 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование:

- при проведении расчетов и корректировок.

В табл. 1.3.2 приведены отдельные данные, полученные из периодических изданий по недвижимости, при сопоставлении публикаций оферт и данных о ценах регистрируемых сделок¹. Для проанализированных локальных рынков приводится диапазон (первая строка) и среднее значение (вторая строка). Значения корректировок в таблице приведены по модулю.

Примечание:

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

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

№ п/п	Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Произв.-складская		Земельные участки
		Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Крупные города										
1	Воронеж	5.6	7.8	3.6	6.8	4.9	7.9	6.8	8.11	8.12
		5.5	7.5	4.5	7.0	6.5	8.0	7.0	9.5	10.0
2	Екатеринбург	4.6	6.7	9.10	3.6	8.10	3.5	4.6	4.5	9.13
		5.0	6.5	9.5	4.5	9.0	4.0	5.0	4.5	11.0
3	Краснодар	4.5	6.8	9.11	4.6	4.5	5.7	6.8	11.12	10.12
		4.5	7.0	10.0	5.0	4.5	6.0	7.0	11.5	11.0
4	Москва	5.6	6.7	10.13	10.12	11.13	6.7	4.5	5.6	9.13
		5.5	6.5	11.5	11.0	12.0	6.5	4.5	5.5	11.0
5	Новосибирск	3.5	5.6	9.11	3.5	6.11	8.11	3.6	3.7	10.12
		4.0	5.5	10.0	4.0	8.5	9.5	4.5	5.0	11.0
6	Ростов-на-Дону	3.5	7.8	9.11	10.14	8.10	8.12	6.8	5.7	10.14
		4.0	7.5	10.0	12.0	9.0	10.0	7.0	6.0	12.0
7	Санкт-Петербург	3.5	6.8	8.12	3.6	10.12	4.6	3.5	3.5	10.13
		4.0	7.0	10.0	4.5	11.0	5.0	4.0	4.0	11.5
8	Среднее по крупным городам	4.6	6.8	9.4	6.9	8.6	7.0	5.6	6.6	11.1
Средние города										
9	Владивосток	3.5	7.9	4.7	10.12	6.9	9.11	3.5	3.5	10.14
		4.0	8.0	5.5	11.0	7.5	10.0	4.0	4.0	12.0
10	Омск	3.5	7.9	10.13	9.12	5.7	10.12	10.12	11.13	9.12
		4.0	8.0	11.5	10.5	6.0	11.0	11.0	12.0	10.5
11	Севастополь	6.7	9.10	10.15	9.14	6.8	9.13	9.14	5.10	10.12.5
		6.5	9.5	12.5	11.5	7.0	11.0	11.5	7.5	11.0
12	Ставрополь	4.7	7.10	10.15	10.11	3.5	10.14	10.12	6.7	10.13
		5.5	8.5	12.5	10.5	4.0	12.0	11.0	6.5	13.5
13	Тамбов	4.6	7.11	10.14	8.12	8.12	6.8	4.5	8.11	12.15
		5.0	9.0	12.0	10.0	10.0	7.0	4.5	9.5	13.5
14	Тверь	4.6	7.8	4.5	4.5	5.8	5.8	3.5	7.10	11.14
		5.0	7.5	4.5	4.5	6.5	6.5	4.0	8.5	12.5
15	Среднее по средним городам	5.0	8.4	9.8	9.7	6.8	9.6	7.7	8.0	11.8
Небольшие города и населенные пункты										
16	Московская область	5.7	8.10	4.6	5.7	6.8	5.6	2.5	3.6	11.14
		6.0	9.0	5.0	6.0	7.0	5.5	3.5	4.5	12.5

Корректировка на видовые характеристики

<https://blog.domclick.ru/novosti/post/issledovanie-domklik-kvartiry-s-vidom-na-vodoyom-stoyat-dorozhe>

blog.domclick.ru/novosti/post/issledovanie-domklik-kvartiry-s-vidom-na-vodoyom-stoyat-dorozhe

Квартыры с какими видовыми характеристиками чаще всего предлагаются на вторичном рынке и сколько они стоят

Доля объявлений о продаже квартир на вторичке, %

География	Двор	Улица	Парк	Лес	Водоем
Россия	53,4%	38,2%	3,6%	2,8%	2,1%
Москва	56,5%	33,9%	5,2%	2,5%	1,9%
Санкт-Петербург	54,6%	36,6%	4,4%	1,7%	2,7%

Медианная стоимость стандартной квартиры (35 кв.м.), млн руб.

География	Двор	Улица	Парк	Лес	Водоем
Россия	4,5	4,5	5,8	5,3	6,5
Москва	10,9	11,5	11	10,1	11,6
Санкт-Петербург	7	7,4	7,1	6,8	8,2

Таблица 1. Доля объявлений о продаже квартир на вторичном рынке с видом на двор, улицу, парк, лес и водоем (в %). Данные Домклик на март 2024 г. Таблица 2. Медианная стоимость стандартной квартиры 35 кв. м с видом на двор, улицу, парк, лес и водоем (в млн руб.). В рамках каждой локации (Россия, Москва и Санкт-Петербург) наиболее низкая стоимость выделена светло-зеленым, самая высокая — темно-зеленым. Данные Домклик на март 2024 г.

Содержание статьи

Методология: как и что считали

Квартыры с какими видовыми характеристиками чаще всего предлагаются на вторичном рынке и сколько они стоят

Квартыры с какими видовыми характеристиками чаще всего сдаются в аренду и по какой стоимости

Для тех, кто слышал всё

Новое настроение дома и плейлист от Домклик

Перейти

<https://www.bsa-dom.ru/novosti/smi/kak-vybirat-vidovuyu-kvartiru>

bsa-dom.ru/novosti/smi/kak-vybirat-vidovuyu-kvartiru

Андрей Кириллов, представитель «Мегалит — Охта Групп»

Насколько видовые квартиры дороже

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

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

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

Как выбирать

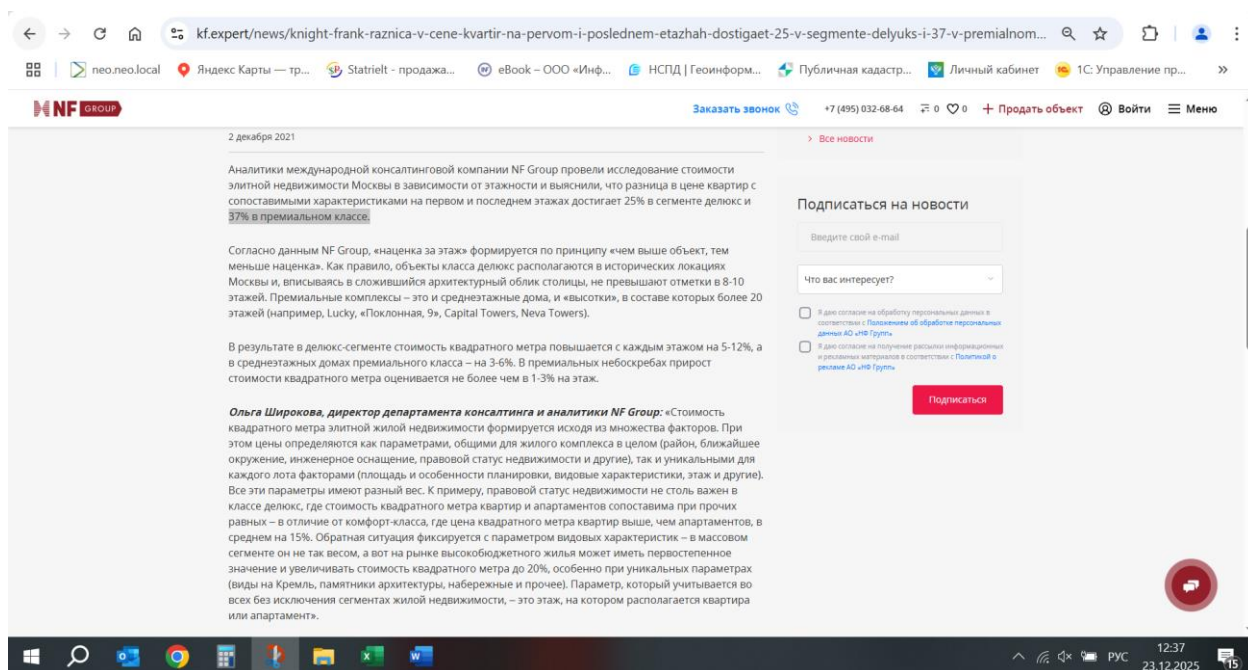
Практически невозможно спрогнозировать, какой будет вид из окна, если это ЖК в новой локации, где много пустых земельных участков. Напротив дома впоследствии может «вырасти» еще одна новостройка. Второй случай — когда дом находится вблизи домов старого фонда или хрущевок. Они со временем могут быть снесены,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

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



Корректировка на этаж расположения

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



Корректировка на общую площадь

<https://www.statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3983-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-na-01-10-2025-goda>

на Общую площадь квартиры - на 01.07.2025 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 10.07.2025 г.)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.
Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.
Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:
 $C = b \cdot S^n$
C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,
S – общая площадь квартиры, кв.м.,
b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.
В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,703$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:
$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,11}$$

Характеристика параметра (соотношение S_o/S_a)		Корректировка к цене аналога (K_s) *
от	до	
0,58	0,63	1,06
0,65	0,70	1,04
0,70	0,75	1,04
0,75	0,80	1,03
0,80	0,85	1,03

Корректировка на состояние отделки объекта (квартиры)

blog.domclick.ru/nedvizhimost/post/chto-takoe-predchistovaya-otdelka-white-box

Как white box влияет на стоимость квартиры

Даже в рамках одного жилого комплекса застройщики могут предлагать квартиры с разными видами отделки — черновой, white box и чистовой. Таким образом девелопер охватывает более широкую аудиторию покупателей — тех, кто планирует заехать сразу, либо готов делать ремонт с нуля или хочет, чтобы грязные работы уже были завершены.

Цена квадратного метра в квартире с предчистовой отделкой ожидаемо будет выше, чем в аналогичных лотах без ремонта, расположенных в том же ЖК.

Стоимость будет зависеть от площади жилья и класса новостройки (эконом, комфорт, бизнес) — чем он выше, тем дороже материалы.

В среднем квадратный метр в новостройке с предчистовой отделкой будет дороже чернового варианта на 5–10%, рассказывает Юлия Солдатенкова, главный архитектор проектной мастерской, [ГК «Садовое кольцо»](#).

Когда и кому стоит выбирать квартиру с отделкой white box

Содержание статьи

- Что такое отделка white box
- Что входит в предчистовую отделку
- Плюсы и минусы отделки white box
- Как принимать квартиру с предчистовой отделкой
- Как white box влияет на стоимость квартиры
- Когда и кому стоит выбирать квартиру с отделкой white box

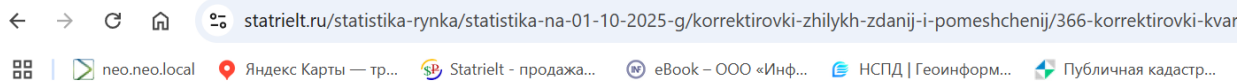
Вологодское Зодчество

Реклама

19

Срок экспозиции

<https://www.statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3992-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-10-2025-goda>



Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир, - на 01.10.2025 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 11.10.2025 г.)- типичные для рынка сроки рыночной экспозиции - сроки продажи ¹ - 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 Statirelt 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.	2	8	5	4	5	7
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	9	5	4	5	7
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	4	11	7	6	7	10
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	13	8	6	8	12
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	6	4	3	4	6
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	8	5	4	5	7
7	Парковочные места, машино-места	1	5	3	2	3	4

Примечание:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки предполагаемый срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения, меньшей площади, лучшего качества,
- верхняя граница - объекты с большими ликвидационными рисками (худшее местоположение, большая площадь, худшее качество, завышенные ценовые ожидания продавца, другие факторы низкой ликвидности).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города Черноморского побережья Краснодарского края: г. Севастополь, г. Ялта, г. Алупка, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"20" ноября 2024 г.

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

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

Ланин В. А.

(фамилия, инициалы, должность)

Начальник департамента взаимодействия с контрагентами

произвел осмотр объектов недвижимого имущества:

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

Результаты проведенного осмотра отражены в Приложении 1.

Стороны:

Представитель на объекте

Ланин В. А. /

Представитель АО "НЭО Центр"

Сурдутович С.Б. /



Приложение 1. Результаты проведенного осмотра

Дата проведения осмотра: "20" ноября 2024 г.

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

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

Наличие парковки (организованная/стихийная): организованная подземная

Дополнительные примечания:

NEO

Таблица 3. Номинальные значения (квартиры), расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский район, дом 9, корпус 3, строение 3 (с регистрацией адрес - г. Санкт-Петербург, Петровский район, дом 9, корпус 3)

№ по п/п	Строительный № квартиры	№ квартиры по ПИБ	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь (по ДДУ), кв. м	Общая площадь (по ПИБ), кв. м	Общая полезная площадь (по ДДУ), кв. м	Общая полезная площадь (по ПИБ), кв. м	Номер ДДУ	Состояние отделки	Дополнительные примечания
1.	2	347	2	1	89,50	89,50	89,50	89,50	24243/1217-ПБ6-ТК6	Без отделки	
2.	34	650	67	1	23,60	23,60	23,60	23,60	24246/1217-ПБ6-ТК5	Без отделки	
3.	35	649	67	1	23,70	23,60	23,70	23,60	24246/1217-ПБ6-ТК5	Без отделки	
4.	60	582	3	1	79,26	79,10	79,26	79,10	24254/1217-ПБ6-ТК5	Без отделки	
5.	249	581	1	1	48,20	47,20	48,20	47,20	24254/1217-ПБ6-ТК5	Без отделки	
6.	61	348	67	1	35,56	35,60	35,56	35,60	24256/1217-ПБ6-ТК5	Без отделки	
7.	62	379	67	1	23,99	23,60	23,99	23,60	24256/1217-ПБ6-ТК5	Без отделки	
8.	250	578	67	1	23,90	23,90	23,90	23,90	24253/1217-ПБ6-ТК6	Без отделки	
9.	251	577	67	1	23,60	23,70	23,60	23,70	24253/1217-ПБ6-ТК6	Без отделки	
10.	107	512	67	1	24,00	24,40	24,00	24,40	24270/1217-ПБ6-ТК6	Без отделки	
11.	90	511	67	1	23,90	23,30	23,90	23,30	24270/1217-ПБ6-ТК6	Без отделки	
12.	91	510	67	1	23,90	23,90	23,90	23,90	24270/1217-ПБ6-ТК6	Без отделки	
13.	92	509	67	1	23,60	23,90	23,60	23,90	24270/1217-ПБ6-ТК6	Без отделки	
14.	108	508	2	1	75,70	75,80	75,70	75,80	24271/1217-ПБ6-ТК6	Без отделки	
15.	109	507	67	1	28,00	29,10	28,00	29,10	24271/1217-ПБ6-ТК6	Без отделки	
16.	190	506	67	1	29,10	29,10	29,10	29,10	24271/1217-ПБ6-ТК6	Без отделки	
17.	145	462	67	1	24,30	24,70	24,30	24,70	24271/1217-ПБ6-ТК6	Без отделки	
18.	73	399	4	1	173,20	173,90	173,20	173,90	24285/1217-ПБ6-ТК6	Без отделки	
19.	6	350	2	2	89,00	88,90	89,00	88,90	24291/1217-ПБ6-ТК6	Без отделки	
20.	4	351	2	2	57,80	57,60	57,80	57,60	24291/1217-ПБ6-ТК6	Без отделки	



№ по п/п	Строительный № квартиры	№ квартиры по ПИБ	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь (по ДДУ), кв. м	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Общая внутренняя площадь (по ДДУ), кв. м	Общая внутренняя площадь (по ПИБ), кв. м	Номер ДДУ	Состояние отделки	Дополнительные примечания
21.	314	654	С	2	23,70	21,50	23,70	21,50	24296/1217-ПБ6-ТКБ	Без отделки	
22.	14	353	3	3	75,10	76,30	75,10	76,20	24256/1217-ПБ6-ТКБ	Без отделки	
23.	203	592	С	3	23,90	23,90	23,90	23,90	24279/1217-ПБ6-ТКБ	Без отделки	
24.	90	527	С	3	23,00	24,00	23,90	24,00	24280/1217-ПБ6-ТКБ	Без отделки	
25.	200	516	С	3	23,90	23,80	23,60	23,60	24288/1217-ПБ6-ТКБ	Без отделки	
26.	201	525	С	3	23,00	21,80	23,00	23,80	24288/1217-ПБ6-ТКБ	Без отделки	
27.	12	302	3	4	115,70	115,50	115,70	115,50	24258/1217-ПБ6-ТКБ	Без отделки	
28.	18	303	2	4	49,50	49,30	49,50	49,50	24258/1217-ПБ6-ТКБ	Без отделки	
29.	20	300	3	4	75,60	73,30	75,60	75,30	24251/1217-ПБ6-ТКБ	Без отделки	
30.	09	410	4	4	172,10	173,20	172,10	173,20	24277/1217-ПБ6-ТКБ	Без отделки	
31.	27	367	3	5	75,10	75,10	75,10	75,10	24251/1217-ПБ6-ТКБ	Без отделки	
32.	167	482	С	5	23,70	23,30	23,70	23,30	24255/1217-ПБ6-ТКБ	Без отделки	
33.	203	610	С	6	23,90	23,90	23,90	23,90	24251/1217-ПБ6-ТКБ	Без отделки	
34.	46	301	3	7	75,10	75,00	75,10	75,00	24250/1217-ПБ6-ТКБ	Без отделки	
35.	202	624	С	7	23,00	23,00	23,00	23,00	24255/1217-ПБ6-ТКБ	Без отделки	
36.	233	555	С	7	26,70	26,00	26,70	26,00	24255/1217-ПБ6-ТКБ	Без отделки	
37.	232	556	2	7	75,20	74,90	75,20	74,90	24255/1217-ПБ6-ТКБ	Без отделки	
38.	231	557	С	7	23,90	23,90	23,90	23,90	24255/1217-ПБ6-ТКБ	Без отделки	
39.	116	508	3	8	70,40	71,10	70,40	71,10	24275/1217-ПБ6-ТКБ	Без отделки	
40.	236	567	С	8	23,00	23,00	23,00	23,00	24275/1217-ПБ6-ТКБ	Без отделки	
41.	237	566	С	8	23,90	23,80	23,90	23,80	24275/1217-ПБ6-ТКБ	Без отделки	
42.	241	501	3	8	70,60	70,30	70,60	70,20	24278/1217-ПБ6-ТКБ	Без отделки	

№ по плану	Строительный № по плану	№ квартиры по ПИБ	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь (по ДДУ), кв. м	Общая площадь (по ПИБ), кв. м	Общая неэксплуатационная площадь (по ДДУ), кв. м	Общая неэксплуатационная площадь (по ПИБ), кв. м	Номер ДДУ	Состояние объекта	Дополнительные примечания
43.	242	575	СТ	9	23,90	23,70	23,90	23,70	24283/1217-ПБ7-ПБ6	Без отделки	
44.	194	502	СТ	9	23,70	23,40	23,70	23,40	24289/1217-ПБ6-ПБ6	Без отделки	

Таблица 2. Жилые помещения (квартиры), расположенные по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 3, корпус 2, строение 1 (строительный адрес - Г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 3, лит. В, корпус 2)

№ по плану	Строительный № по плану	№ квартиры по ПИБ	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь (по ДДУ), кв. м	Общая площадь (по ПИБ), кв. м	Общая неэксплуатационная площадь (по ДДУ), кв. м	Общая неэксплуатационная площадь (по ПИБ), кв. м	Номер ДДУ	Состояние объекта	Дополнительные примечания
1.	104	150	4	1	148,40	147,00	148,40	147,00	24324/1217-ПБ7-ПБ6	Без отделки	
2.	105	149	2	1	79,70	79,60	79,70	79,60	24336/1217-ПБ7-ПБ6	Без отделки	
3.	7	83	3	3	76,50	77,60	76,50	77,00	24331/1217-ПБ7-ПБ6	Без отделки	
4.	229	253	СТ	3	23,80	24,20	23,80	24,20	24318/1217-ПБ7-ПБ6	Без отделки	
5.	111	158	3	3	112,90	113,10	112,90	113,10	24323/1217-ПБ7-ПБ6	Без отделки	
6.	99	160	СТ	3	26,20	27,10	26,20	27,10	24323/1217-ПБ7-ПБ6	Без отделки	
7.	236	300	СТ	4	23,20	23,00	23,20	23,00	24341/1217-ПБ7-ПБ6	Без отделки	
8.	154	207	СТ	4	30,20	29,20	30,20	29,20	24343/1217-ПБ7-ПБ6	Без отделки	
9.	240	311	СТ	5	30,20	28,00	30,20	28,00	24301/1217-ПБ7-ПБ6	Без отделки	
10.	317	170	3	5	112,80	112,40	112,80	112,40	24303/1217-ПБ7-ПБ6	Без отделки	
11.	145	130	3	5	101,60	101,00	101,60	101,00	24304/1217-ПБ7-ПБ6	Без отделки	
12.	24	97	5	6	165,60	163,40	165,60	163,40	24306/1217-ПБ7-ПБ6	Без отделки	
13.	250	316	СТ	6	21,20	24,30	23,20	24,30	24310/1217-ПБ7-ПБ6	Без отделки	
14.	99	222	2	6	75,00	75,10	75,00	75,10	24305/1217-ПБ7-ПБ6	Без отделки	
15.	167	221	СТ	6	30,20	26,20	30,20	29,20	24095/1217-ПБ7-ПБ6	Без отделки	

Σ NEO

№ по этапу	№ квартиры по ПИБ	Кол-во комнат	Этаж	Общая присоединяемая площадь (по ДДУ), кв. м	Общая присоединяемая площадь (по ПИБ), кв. м	Общая неприсоединяемая площадь (по ДДУ), кв. м	Общая неприсоединяемая площадь (по ПИБ), кв. м	Номер ДДУ	Состояние оценки	Дополнительные примечания
16.	31	101	2	7	74,10	74,00	74,00	24307/1217-ПБ7-ПБ5	Без отделки	
17.	32	100	3	7	70,70	70,70	70,70	24307/1217-ПБ7-ПБ5	Без отделки	
18.	211	275	с/г	7	22,40	22,80	22,80	24309/1217-ПБ7-ПБ6	Без отделки	
19.	170	232	1	7	46,70	46,70	46,20	24340/1217-ПБ7-ПБ5	Без отделки	
20.	93	231	с/г	7	23,10	23,00	23,10	24340/1217-ПБ7-ПБ5	Без отделки	
21.	47	337	2	8	49,80	49,00	49,00	24346/1217-ПБ7-ПБ5	Без отделки	
22.	259	335	с/г	8	29,10	29,50	29,50	24346/1217-ПБ7-ПБ5	Без отделки	
23.	48	334	2	8	75,60	74,40	74,40	24350/1217-ПБ7-ПБ5	Без отделки	
24.	260	335	с/г	8	30,20	28,90	28,90	24350/1217-ПБ7-ПБ5	Без отделки	
25.	215	282	1	8	46,10	47,70	47,70	24333/1217-ПБ7-ПБ5	Без отделки	
26.	70	283	3	8	73,00	73,20	73,20	24333/1217-ПБ7-ПБ5	Без отделки	
27.	96	240	3	8	73,00	73,10	73,10	24337/1217-ПБ7-ПБ5	Без отделки	
28.	54	338	3	9	73,00	73,10	73,10	24322/1217-ПБ7-ПБ5	Без отделки	
29.	271	339	1	9	46,10	45,80	45,80	24322/1217-ПБ7-ПБ5	Без отделки	
30.	75	284	3	9	64,30	64,00	64,00	24327/1217-ПБ7-ПБ5	Без отделки	
31.	224	285	с/г	9	23,10	23,00	23,00	24327/1217-ПБ7-ПБ5	Без отделки	
32.	128	198	3	9	68,60	68,70	68,70	24328/1217-ПБ7-ПБ5	Без отделки	



③ ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

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 ТKB 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	158,4
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	87,9
10.	78:07:0003189:1109	295	5	4	174,3
11.	78:07:0003189:1048	299	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	93
16.	78:07:0003189:1122	306	8	4	174,7
17.	78:07:0003189:1057	248	1	3	108,9



ДОГОВОР ПАРТНЕРСТВО НЕЗЫМАТ

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

«26» августа 2022 г.

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

Я, _____, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представителем ниже представителем на объекте

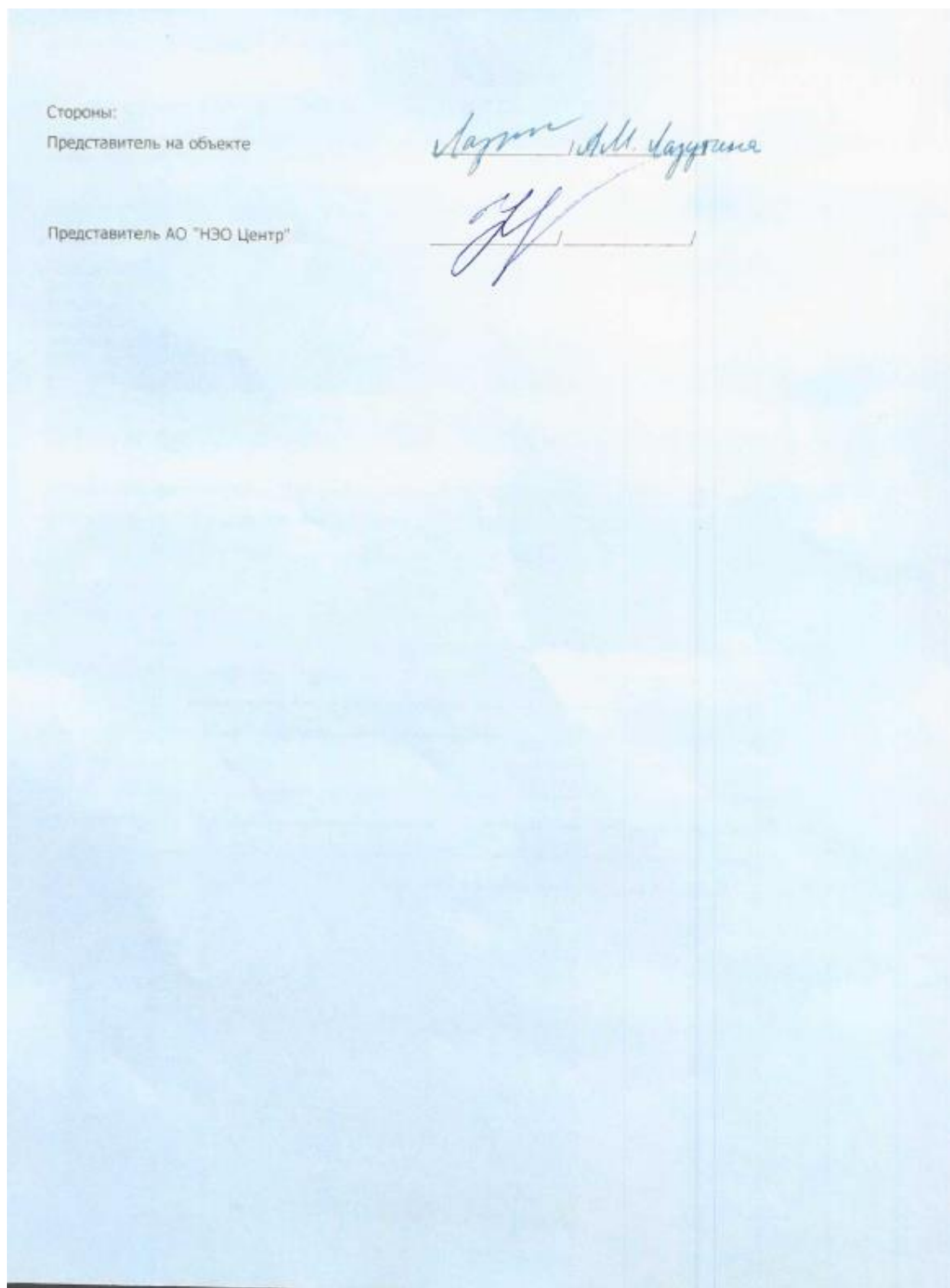
Лазуткина Анастасия Михайловна, руководитель проектов
(фамилия, инициалы, должность)

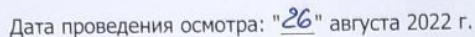
по развитию фондов
произвел осмотр объектов недвижимого имущества:

- Жилые помещения (квартиры) в количестве 10 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, корп. 2, стр. 1. в составе:

№ п/п	Подкрасов и номер квартиры	№ квартиры по ПМС	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая применяемая площадь (ПМБ), кв. м	Общая эксплуатационная площадь (ПМБ), кв. м	Выписка ЕГРН	Номер договора долевого участия
1.	78-07-00031 89-644	140	3	4	184,20	184,2	От 04.05.2022 г.	23878/1217-ПБ-ТКБ
2.	78-07-00031 89-619	70	5	4	155,60	154,2	От 04.05.2022 г.	23898/1217-ПБ-ТКБ
3.	78-07-00031 89-606	106	7	4	140,10	136,9	От 04.05.2022 г.	24000/1217-ПБ-ТКБ
4.	78-07-00031 89-637	129	8	3	143,50	140,2	От 04.05.2022 г.	24003/1217-ПБ-ТКБ
5.	78-07-00031 89-777	32	8	3	111,90	108,6	От 04.05.2022 г.	24004/1217-ПБ-ТКБ
6.	78-07-00031 89-633	130	9	3	111,90	110,2	От 04.05.2022 г.	24005/1217-ПБ-ТКБ
7.	78-07-00031 89-660	173	2	3	125,60	121,6	От 04.05.2022 г.	24105/1217-ПБ-ТКБ
8.	78-07-00031 89-682	175	7	2	87,40	86,7	От 04.05.2022 г.	24107/1217-ПБ-ТКБ
9.	78-07-00031 89-688	180	3	3	121,10	121,1	От 04.05.2022 г.	24109/1217-ПБ-ТКБ
10.	78-07-00031 89-721	209	8	3	117,60	116,2	От 04.05.2022 г.	24315/1217-ПБ-ТКБ

+7 (495) 239-39-77 | info@neoconsult.ru
119-435, Россия, Москва, Большой Славянский пер., д. 12, стр. 8
www.neoconsult.ru





Окружающая застройка: ЖКЛАЯ 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 общ. транспорта менее 200м. метро 2,5 км.

Наличие коммуникаций:

Наименование	
Электроснабжение	9А
Газоснабжение	нет
Водоснабжение	9А
Канализация	9А
Лифт	9А
Кондиционирование	нет
Вентиляция	9А
Система оповещения в случае пожара	9А
Система контроля доступа	9Б

Внешнее благоустройство: Транспортные коммуникации, зелёные насаждения

Наличие парковки (организованная/стихийная) Организованная, по сезону

Дополнительные примечания: _____

>NEO

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"26" августа 2024 г.

В соответствии с Заданием на оценку №28 от 07.08.2024 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 в редакции Дополнительного соглашения №1 от 16.08.2024 г. между ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" и АО "НЭО Центр"

я, Калинин Станислав, представитель АО "НЭО Центр"
совместно с представленным ниже представителем на объекте

Лагутина Анастасия Михайловна
(фамилия, инициалы, должность)

Руководитель проектов по развитию фондов
произвел осмотр объектов недвижимого имущества:

- жилые помещения (квартиры) в количестве 9 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1. (строительный адрес - г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3).

Результаты проведенного осмотра отражены в Приложении 1.

Стороны:

Представитель на объекте

Лагутина АМ

Представитель АО "НЭО Центр"

Калинин С.И.



Приложение 1. Результаты проведенного осмотра

Дата проведения осмотра: 26 августа 2024 г.

Окружающая застройка:

Жилищные комплексы

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

удобные, рядом автобусная остановка

Наличие парковки (организованная/стихийная):

парковка организованная, есть подземный паркинг

Дополнительные примечания:

NEO

№ п/п	Строительный № квартиры	№ квартиры по ПИБ	Этаж	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь (по ДДУ), кв. м	Общая приведенная площадь (ПИБ), кв. м	Неприведенная площадь (по ДДУ), кв. м	Общая неприведенная площадь (ПИБ), кв. м	Состояние отделки	Дополнительные примечания
1.	2	2	1	2	107.3	107	107.3	107		
2.	7	9	2	3	131.4	131.1	131.4	131.1		
3.	8	8	2	2	98.4	98.3	98.4	98.3		
4.	33	36	5	1	26.1	25.7	26.1	25.7		
5.	34	35	5	3	75.1	75	75.1	75		
6.	35	34	5	3	73	74.2	73	74.2		
7.	50	55	7	1	26.2	26	26.2	26		
8.	38	57	8	1	52.1	51.6	52.1	51.6		
9.	65	58	8	1	26.1	25.7	26.1	25.7		

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Таблица 1. Фотографии жилых помещений (квартир) в количестве 2 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, д. 11, корп. 3, стр. 1



Фото 1. Квартира №132



Фото 2. Квартира №132



Фото 3. Квартира №132



Фото 4. Квартира №132



Фото 5. Квартира №132



Фото 6. Квартира №132



Фото 7. Квартира №132



Фото 8. Квартира №132



Фото 9. Квартира №280



Фото 10. Квартира №280

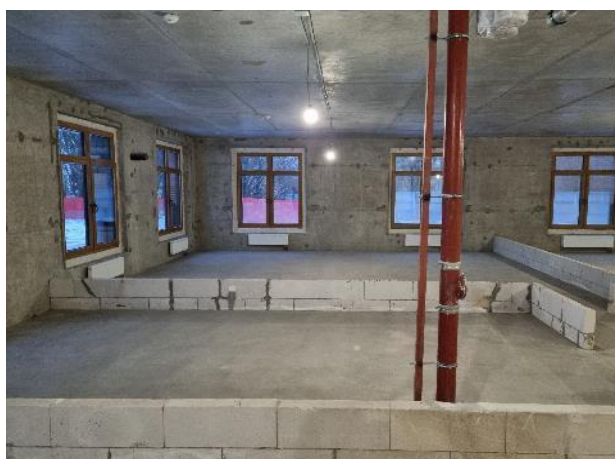


Фото 11. Квартира №280



Фото 12. Квартира №280



Фото 13. Квартира №280

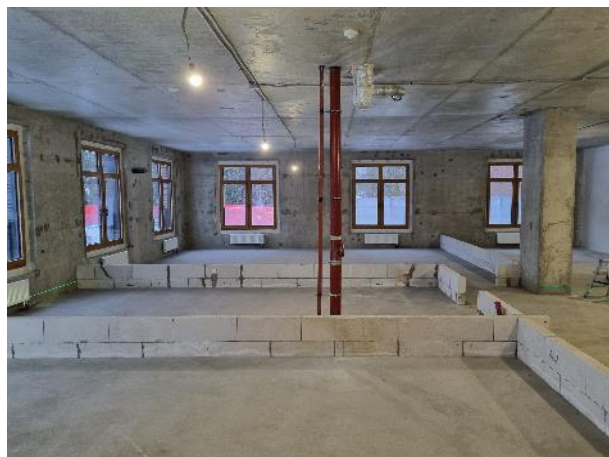


Фото 14. Квартира №280

Источник: результаты визуального осмотра

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

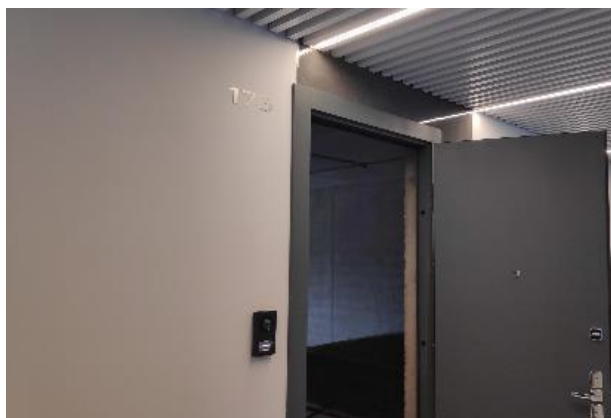


Фото 1. Квартира №175



Фото 2. Квартира №175



Фото 3. Квартира №175



Фото 4. Квартира №175



Фото 5. Квартира №175



Фото 6. Квартира №175



Фото 7. Квартира №175



Фото 8. Квартира №175



Фото 9. Квартира №175



Фото 10. Квартира №175

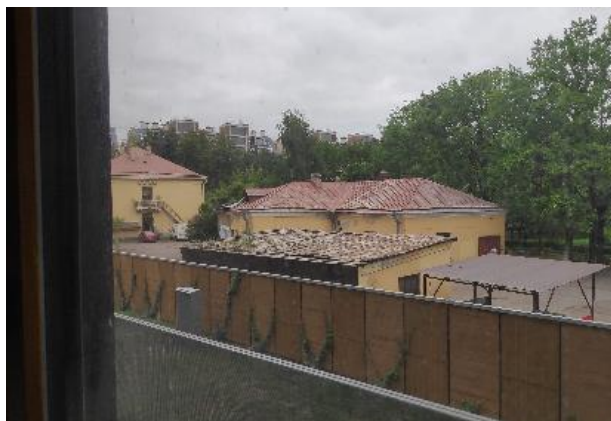


Фото 11. Квартира №175



Фото 12. Квартира №175



Фото 13. Места общего пользования



Фото 14. Места общего пользования



Фото 15. Места общего пользования

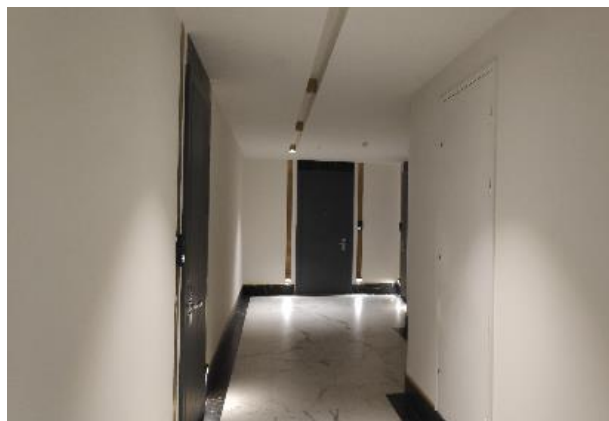


Фото 16. Места общего пользования



Фото 17. Прилегающая территория

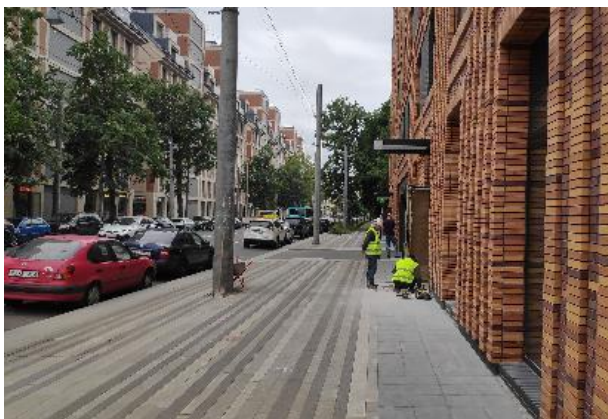


Фото 18. Прилегающая территория



Фото 19. Прилегающая территория



Фото 20. Прилегающая территория



Фото 21. Адресная табличка



Фото 22. Фасад дома

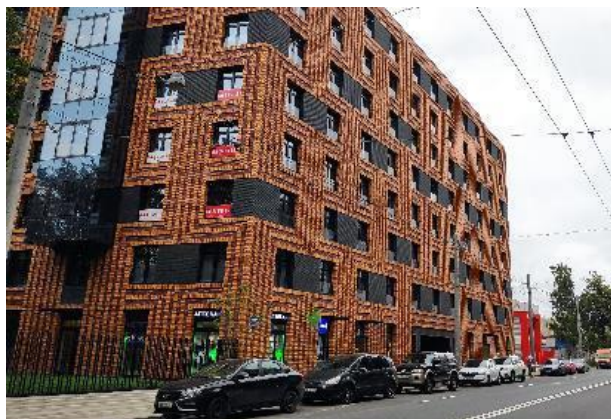


Фото 23. Фасад дома



Фото 24. Фасад дома



Фото 25. Фасад дома



Фото 26. Фасад дома

Источник: результаты визуального осмотра

Таблица 3. Фотографии жилых помещений (квартир) в количестве 53 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, д. 9, корп. 2, стр. 1



Фото 1. Входная группа дома

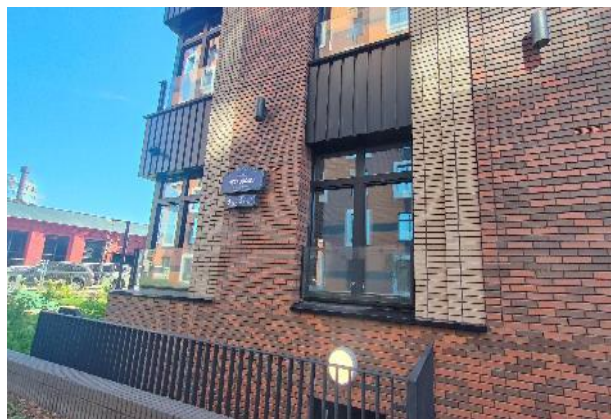


Фото 2. Входная группа дома

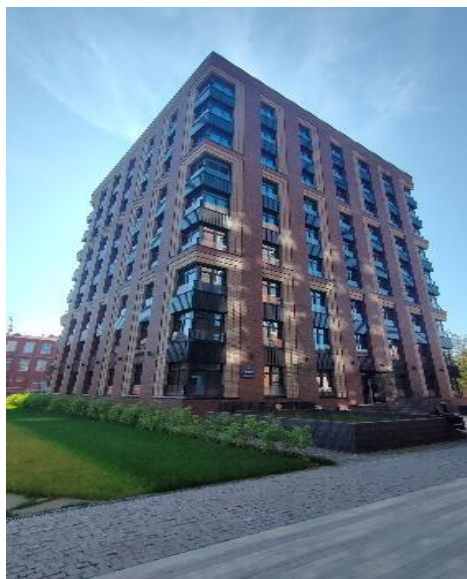


Фото 3. Фасад здания



Фото 4. Фасад здания



Фото 5. Въезд в подземный паркинг



Фото 6. Въезд в подземный паркинг



Фото 7. Квартира №58



Фото 8. Квартира №58



Фото 9. Квартира №58



Фото 10. Квартира №58



Фото 11. Квартира №58



Фото 12. Квартира №58

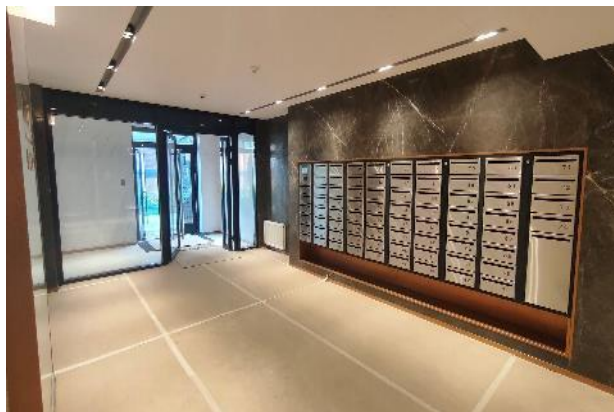


Фото 13. Подъезд дома



Фото 14. Подъезд дома



Фото 15. Прилегающая территория



Фото 16. Прилегающая территория



Фото 17. Внутренний двор



Фото 18. Внутренний двор



Фото 19. Фасад жилого дома



Фото 20. Фасад жилого дома



Фото 21. Фасад жилого дома



Фото 22. Фасад жилого дома



Фото 23. Адресная табличка



Фото 24. Внутренний двор

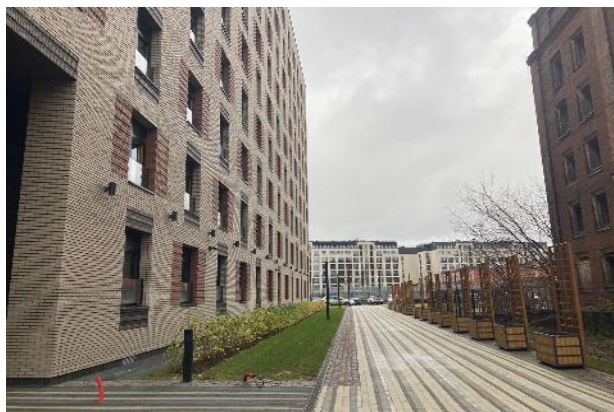


Фото 25. Прилегающая территория



Фото 26. Прилегающая территория



Фото 27. Прилегающая территория



Фото 28. Прилегающая территория



Фото 29. Прилегающая территория



Фото 36.0 Прилегающая территория



Фото 31. Прилегающая территория



Фото 32. Прилегающая территория



Фото 33. Квартира №399



Фото 34. Квартира №399

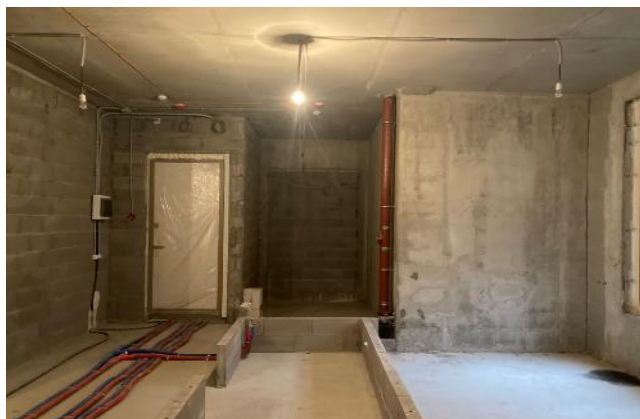


Фото 35. Квартира №399



Фото 36. Квартира №399

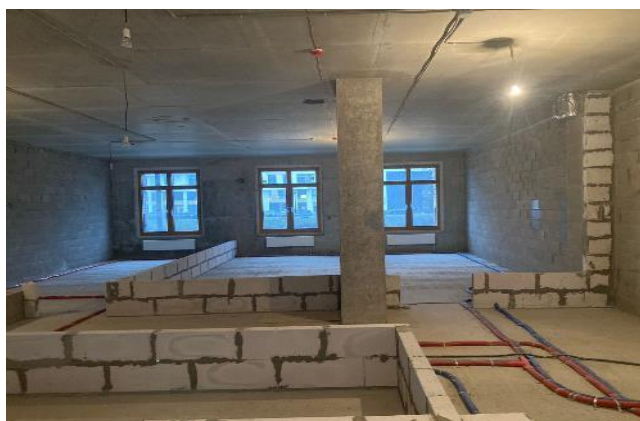


Фото 37. Квартира №399



Фото 38. Квартира №399



Фото 39. Квартира №399



Фото 40. Квартира №399



Фото 41. Квартира №399



Фото 42. Квартира №399



Фото 43. Квартира №399



Фото 44. Квартира №399



Фото 45. Квартира №462



Фото 46. Квартира №462



Фото 47. Квартира №462



Фото 48. Квартира №462



Фото 49. Квартира №462



Фото 50. Квартира №462



Фото 51. Квартира №482



Фото 52. Квартира №482



Фото 53. Квартира №482



Фото 54. Квартира №482



Фото 55. Квартира №482



Фото 56. Квартира №482



Фото 57. Квартира №506



Фото 58. Квартира №506



Фото 59. Квартира №506



Фото 60. Квартира №506



Фото 61. Квартира №506



Фото 62. Квартира №506

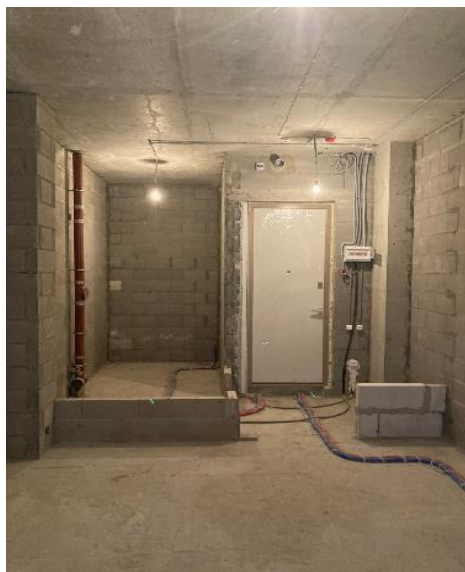


Фото 63. Квартира №506



Фото 64. Квартира №506



Фото 65. Квартира №507



Фото 66. Квартира №507



Фото 67. Квартира №507



Фото 68. Квартира №507



Фото 69. Квартира №507

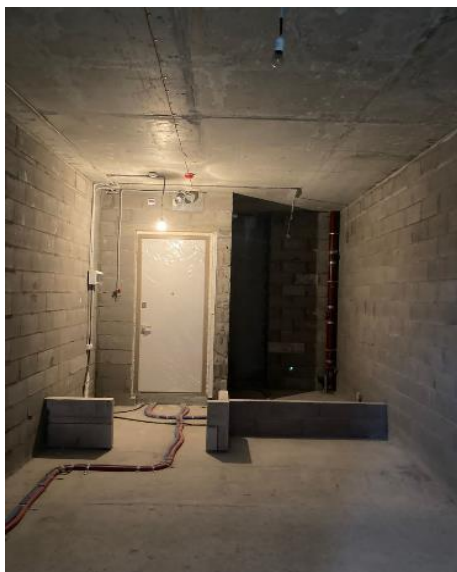


Фото 70. Квартира №507



Фото 71. Квартира №507



Фото 72. Квартира №507



Фото 73. Квартира №509



Фото 74. Квартира №509



Фото 75. Квартира №509



Фото 76. Квартира №509



Фото 77. Квартира №509



Фото 78. Квартира №509



Фото 79. Квартира №510



Фото 80. Квартира №510



Фото 81. Квартира №510



Фото 82. Квартира №510



Фото 83. Квартира №510



Фото 84. Квартира №510



Фото 85. Квартира №511



Фото 86. Квартира №511



Фото 87. Квартира №511



Фото 88. Квартира №511



Фото 89. Квартира №512



Фото 90. Квартира №512



Фото 91. Квартира №512



Фото 92. Квартира №512



Фото 93. Квартира №512



Фото 94. Квартира №512



Фото 95. Квартира №525



Фото 96. Квартира №525



Фото 97. Квартира №525



Фото 98. Квартира №525



Фото 99. Квартира №525



Фото 100. Квартира №525



Фото 101. Квартира №526



Фото 102. Квартира №526



Фото 103. Квартира №526



Фото 104. Квартира №526



Фото 105. Квартира №526



Фото 106. Квартира №526



Фото 107. Квартира №527



Фото 108. Квартира №527



Фото 109. Квартира №527



Фото 110. Квартира №527



Фото 111. Квартира №527



Фото 112. Квартира №527



Фото 113. Квартира №555



Фото 114. Квартира №555



Фото 115. Квартира №555



Фото 116. Квартира №555



Фото 117. Квартира №555



Фото 118. Квартира №555



Фото 119. Квартира №556



Фото 120. Квартира №556



Фото 121. Квартира №556

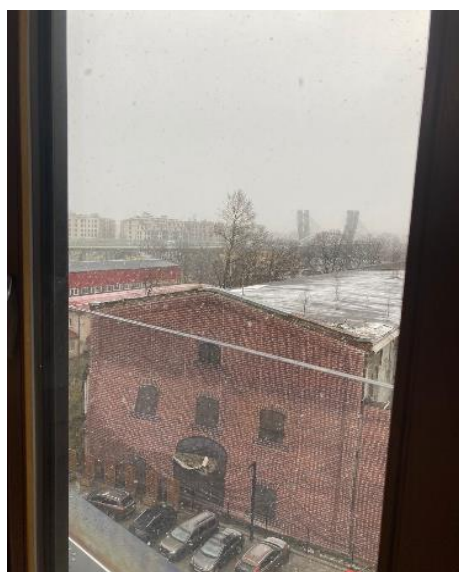


Фото 122. Квартира №556



Фото 123. Квартира №556

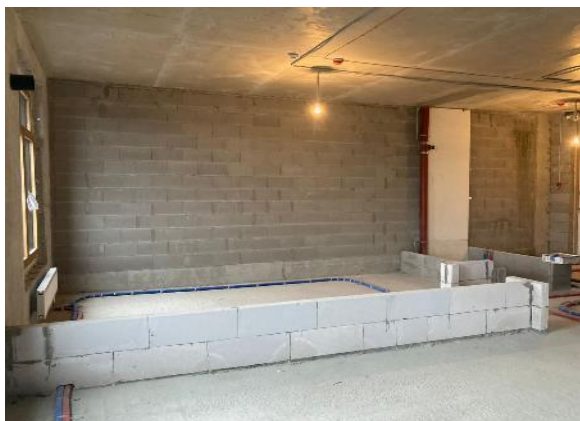


Фото 124. Квартира №556



Фото 125. Квартира №556



Фото 126. Квартира №556



Фото 127. Квартира №556



Фото 128. Квартира №556



Фото 129. Квартира №556



Фото 130. Квартира №556



Фото 131. Квартира №557



Фото 132. Квартира №557



Фото 133. Квартира №557



Фото 134. Квартира №557

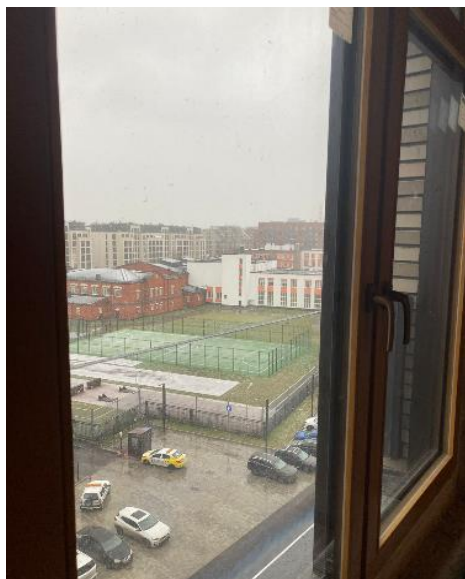


Фото 135. Квартира №557



Фото 136. Квартира №557



Фото 137. Квартира №561



Фото 138. Квартира №561



Фото 139. Квартира №561



Фото 140. Квартира №561



Фото 141. Квартира №561



Фото 142. Квартира №561



Фото 143. Квартира №561



Фото 144. Квартира №561



Фото 145. Квартира №561



Фото 146. Квартира №561



Фото 147. Квартира №566



Фото 148. Квартира №566



Фото 149. Квартира №566

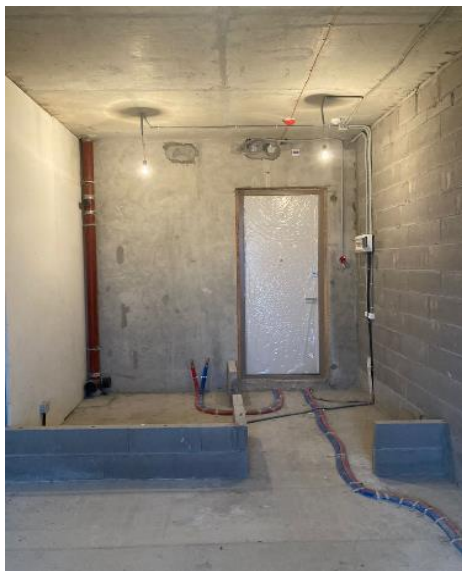


Фото 150. Квартира №566



Фото 151. Квартира №566



Фото 152. Квартира №566



Фото 153. Квартира №567



Фото 154. Квартира №567



Фото 155. Квартира №567



Фото 156. Квартира №567



Фото 157. Квартира №568



Фото 158. Квартира №568

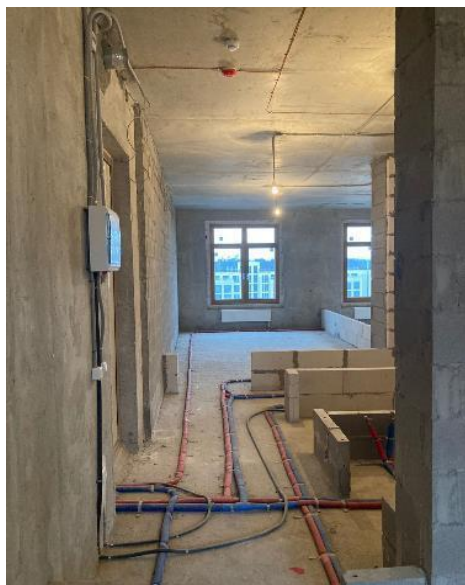


Фото 159. Квартира №568



Фото 160. Квартира №568



Фото 161. Квартира №568



Фото 162. Квартира №568



Фото 163. Квартира №568



Фото 164. Квартира №568



Фото 165. Квартира №568



Фото 166. Квартира №568



Фото 167. Квартира №577



Фото 168. Квартира №577



Фото 169. Квартира №577



Фото 170. Квартира №577



Фото 171. Квартира №577



Фото 172. Квартира №577



Фото 173. Квартира №578



Фото 174. Квартира №578



Фото 175. Квартира №578

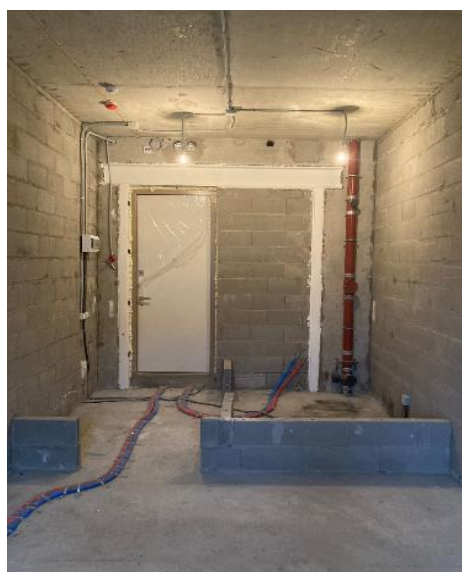


Фото 176. Квартира №578



Фото 177. Квартира №578



Фото 178. Квартира №578



Фото 179. Квартира №579



Фото 180. Квартира №579



Фото 181. Квартира №579



Фото 182. Квартира №579



Фото 183. Квартира №579



Фото 184. Квартира №579



Фото 185. Квартира №580



Фото 186. Квартира №580



Фото 187. Квартира №580



Фото 188. Квартира №580



Фото 189. Квартира №580



Фото 190. Квартира №580



Фото 191. Квартира №580



Фото 192. Квартира №580



Фото 193. Квартира №582



Фото 194. Квартира №582



Фото 195. Квартира №582



Фото 196. Квартира №582



Фото 197. Квартира №582



Фото 198. Квартира №582



Фото 199. Квартира №582



Фото 200. Квартира №582



Фото 201. Квартира №582



Фото 202. Квартира №582



Фото 203. Квартира №582



Фото 204. Квартира №582



Фото 205. Квартира №592



Фото 206. Квартира №592



Фото 207. Квартира №592



Фото 208. Квартира №592



Фото 209. Квартира №592



Фото 210. Квартира №592



Фото 211. Квартира №618



Фото 212. Квартира №618



Фото 213. Квартира №618



Фото 214. Квартира №618



Фото 215. Квартира №618



Фото 216. Квартира №618



Фото 217. Квартира №624



Фото 218. Квартира №624



Фото 219. Квартира №624



Фото 220. Квартира №624



Фото 221. Квартира №624



Фото 222. Квартира №624



Фото 223. Квартира №649



Фото 224. Квартира №649



Фото 225. Квартира №649



Фото 226. Квартира №649



Фото 227. Квартира №649



Фото 228. Квартира №649



Фото 229. Квартира №650



Фото 230. Квартира №650



Фото 231. Квартира №650



Фото 232. Квартира №650



Фото 233. Квартира №650



Фото 234. Квартира №650



Фото 235. Фасад жилого дома



Фото 236. Фасад жилого дома



Фото 237. Адресная табличка



Фото 238. Внутренний двор жилого дома

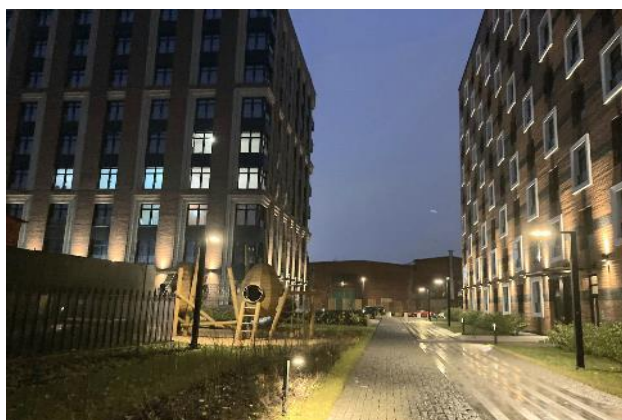


Фото 239. Прилегающая территория



Фото 240. Прилегающая территория



Фото 241. Прилегающая территория



Фото 242. Прилегающая территория



Фото 243. Квартира №149



Фото 244. Квартира №149



Фото 245. Квартира №149



Фото 246. Квартира №149

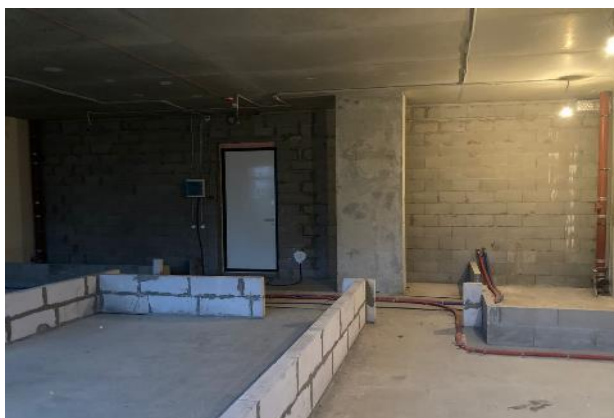


Фото 247. Квартира №149

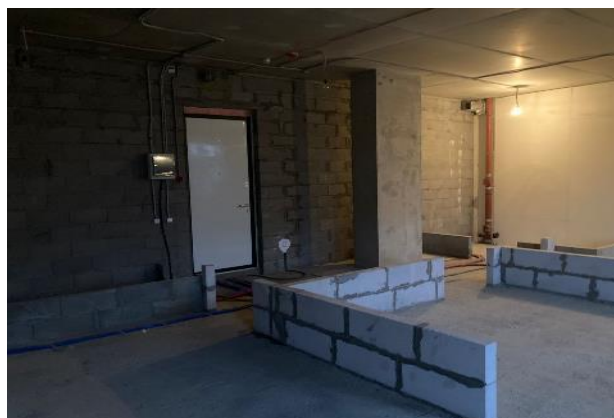


Фото 248. Квартира №149



Фото 249. Квартира №149



Фото 250. Квартира №149



Фото 251. Квартира №149



Фото 252. Квартира №149



Фото 253. Квартира №160



Фото 254. Квартира №160



Фото 255. Квартира №198



Фото 256. Квартира №198



Фото 257. Квартира №198



Фото 258. Квартира №198



Фото 259. Квартира №198

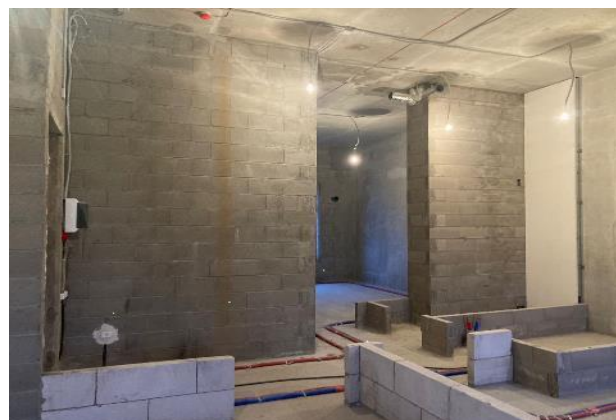


Фото 260. Квартира №198



Фото 261. Квартира №198



Фото 262. Квартира №198

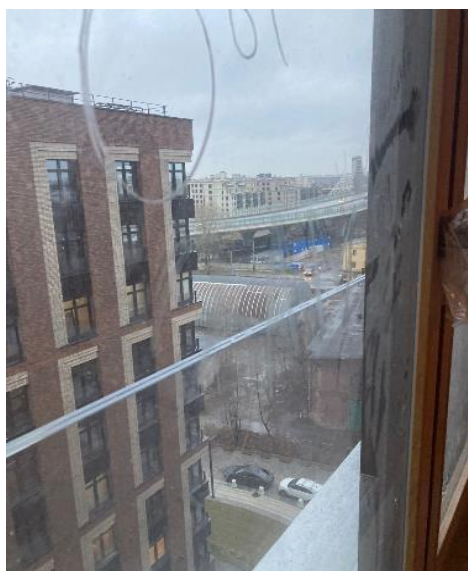


Фото 263. Квартира №198



Фото 264. Квартира №198



Фото 265. Квартира №221



Фото 266. Квартира №221



Фото 267. Квартира №221

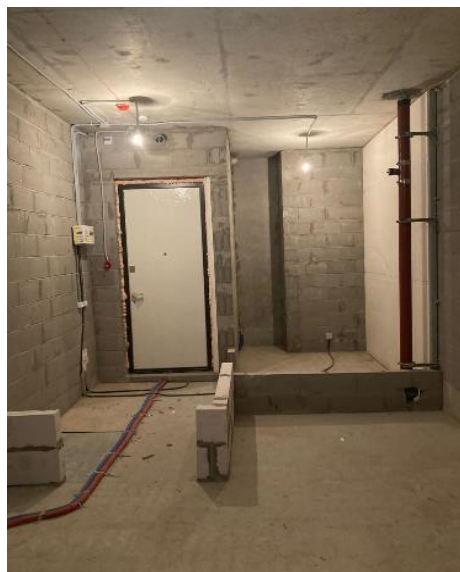


Фото 268. Квартира №221



Фото 269. Квартира №221



Фото 270. Квартира №221



Фото 271. Квартира №222



Фото 272. Квартира №222



Фото 273. Квартира №222



Фото 274. Квартира №222



Фото 275. Квартира №222



Фото 276. Квартира №222

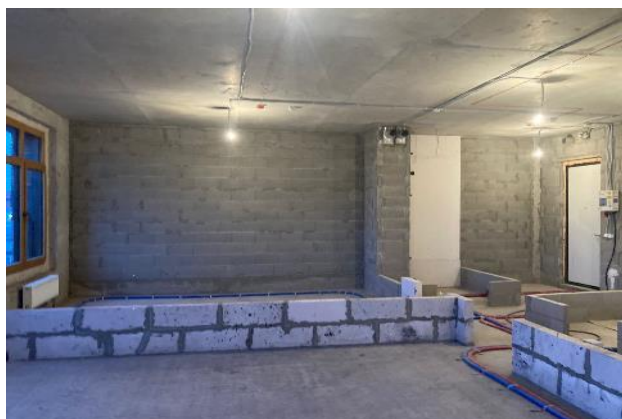


Фото 277. Квартира №222



Фото 278. Квартира №222



Фото 279. Квартира №222



Фото 280. Квартира №22



Фото 281. Квартира №231



Фото 282. Квартира №231



Фото 283. Квартира №231



Фото 284. Квартира №231



Фото 285. Квартира №231



Фото 286. Квартира №231



Фото 287. Квартира №240



Фото 288. Квартира №240



Фото 289. Квартира №240



Фото 290. Квартира №240



Фото 291. Квартира №240



Фото 292. Квартира №240



Фото 293. Квартира №275



Фото 294. Квартира №275



Фото 295. Квартира №275



Фото 296. Квартира №275



Фото 297. Квартира №275



Фото 298. Квартира №275



Фото 299. Квартира №282



Фото 300. Квартира №282



Фото 301. Квартира №282

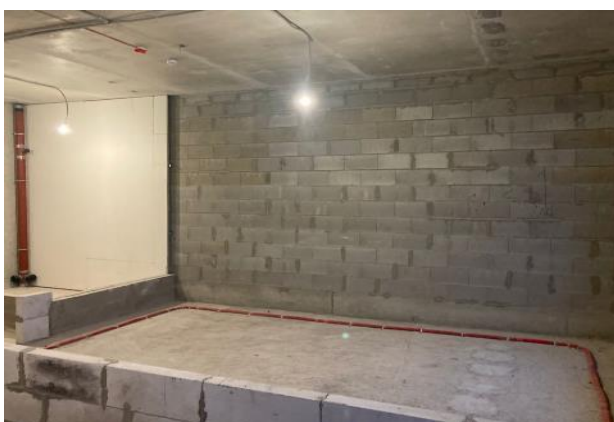


Фото 302. Квартира №282



Фото 303. Квартира №282



Фото 304. Квартира №282



Фото 305. Квартира №283



Фото 306. Квартира №283



Фото 307. Квартира №283

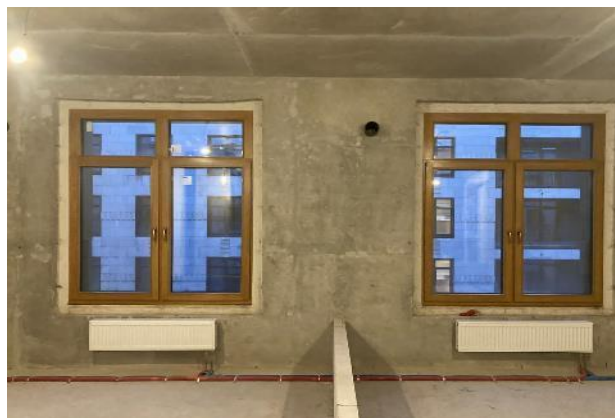


Фото 308. Квартира №283



Фото 309. Квартира №283



Фото 310. Квартира №283



Фото 311. Квартира №283



Фото 312. Квартира №283



Фото 313. Квартира №284



Фото 314. Квартира №284



Фото 315. Квартира №284



Фото 316. Квартира №284



Фото 317. Квартира №284



Фото 318. Квартира №284



Фото 319. Квартира №284



Фото 320. Квартира №284



Фото 321. Квартира №285



Фото 322. Квартира №285



Фото 323. Квартира №285



Фото 324. Квартира №285



Фото 325. Квартира №285



Фото 326. Квартира №285



Фото 327. Квартира №293



Фото 328. Квартира №293



Фото 329. Квартира №293



Фото 330. Квартира №293



Фото 331. Квартира №300



Фото 332. Квартира №300



Фото 332. Квартира №300

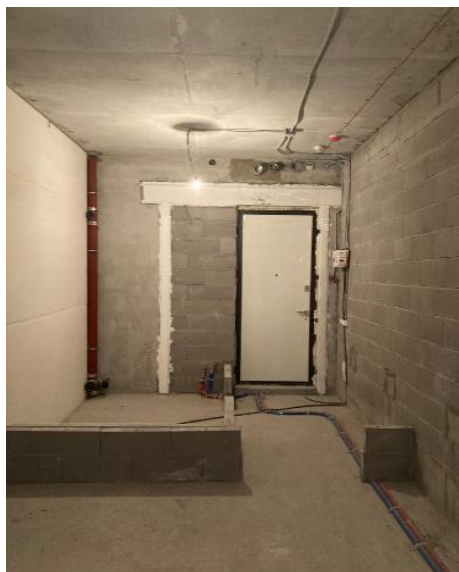


Фото 333. Квартира №300



Фото 334. Квартира №300



Фото 335. Квартира №300



Фото 336. Квартира №311



Фото 337. Квартира №311



Фото 338. Квартира №311



Фото 339. Квартира №311



Фото 340. Квартира №311



Фото 341. Квартира №311



Фото 342. Квартира №316



Фото 343. Квартира №316



Фото 344. Квартира №316



Фото 345. Квартира №316



Фото 346. Квартира №316



Фото 347. Квартира №316



Фото 348. Квартира №335



Фото 349. Квартира №335



Фото 350. Квартира №335

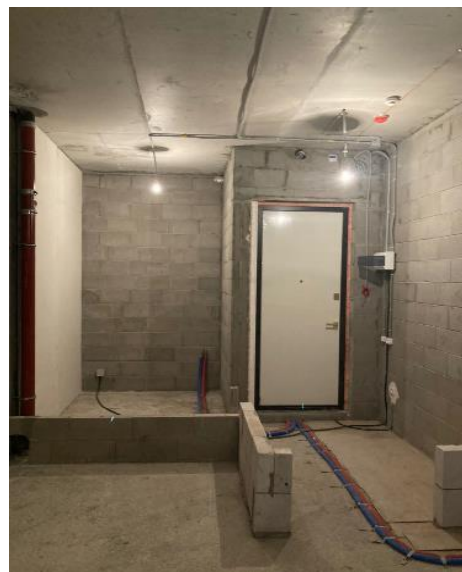


Фото 351. Квартира №335



Фото 352. Квартира №335



Фото 353. Квартира №335



Фото 354. Квартира №336



Фото 355. Квартира №336



Фото 356. Квартира №336



Фото 357. Квартира №336



Фото 358. Квартира №336



Фото 359. Квартира №336

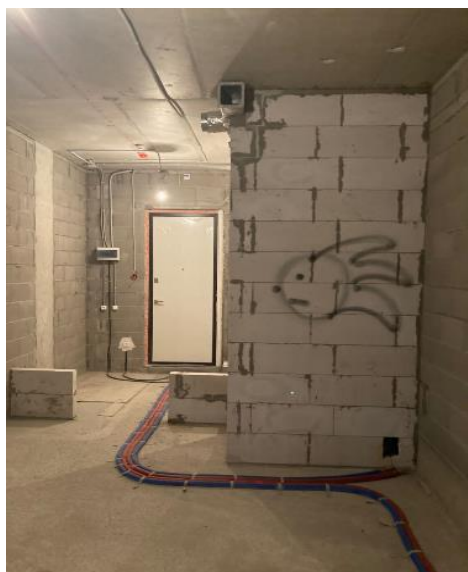


Фото 360. Квартира №336

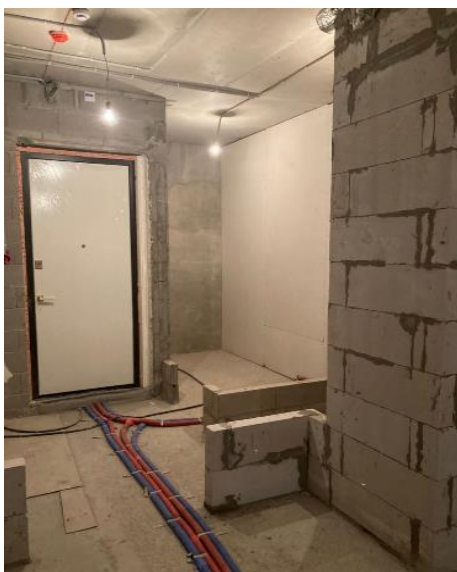


Фото 361. Квартира №336



Фото 362. Квартира №338



Фото 363. Квартира №338



Фото 364. Квартира №338



Фото 365. Квартира №338



Фото 366. Квартира №338



Фото 367. Квартира №338



Фото 368. Квартира №338

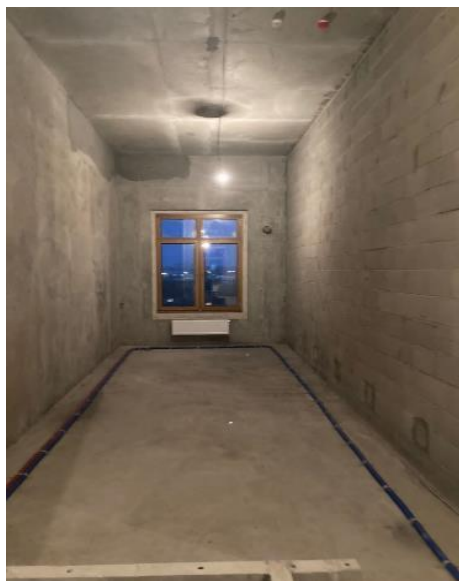


Фото 369. Квартира №338

Источник: результаты визуального осмотра