



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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № ОКНИП-ТС-0791/18-6 ОТ 18.05.2020 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ ПО ДОГОВОРАМ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ ПО АДРЕСУ: Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПР. ПЕТРОВСКИЙ, Д. 9, ЛИТ. В, Д. 9, ЛИТ. К, Д. 11, ЛИТ. А, В ЦЕЛЯХ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ "НЕВА ХАУС"

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы.....	4
1.2. Задание на оценку.....	5
1.3. Сведения об оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	6
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	8
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
3.1. Общие сведения об объекте оценки.....	17
3.2. Местоположение объекта оценки.....	28
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	32
3.4. Классификация недвижимого имущества.....	42
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы.....	43
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки.....	44
3.7. Текущее состояние и фотографии Проекта.....	45
3.8. 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".....	49
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	52
6.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2020 г.	53
6.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки.....	55
6.4. Анализ рынка элитной жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга по итогам I квартала 2020 г.	57
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	65
7.1. Основные положения и терминология.....	65
7.2. Классификация основных средств.....	67
7.3. Методология определения срока полезной службы имущества.....	69
7.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств.....	70
7.5. Этапы проведения оценки.....	72
7.6. Характеристика подходов к оценке.....	73
7.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	79
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	80
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода.....	80
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода.....	81
8.3. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки.....	102

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	113
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	113
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объектов оценки	113
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	114
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	115
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</p>	<p>Имущественные права по договорам участия в долевом строительстве на жилые помещения (квартиры) в количестве 209 шт. в многоквартирных домах, расположенных по строительным адресам:</p> <ul style="list-style-type: none"> • г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В; • г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К; • г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, лит. А. <p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, приведен в Приложении №1 к Заданию на оценку №6 от 15.04.2020 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г., а также в таблице ниже (Таблица 1.1)</p> <p>Единицей учета в рамках настоящего Задания на оценку признается отдельный актив – имущественные права из каждого отдельного договора участия в долевом строительстве объекта недвижимого имущества. Права в отношении каждого отдельного строящегося объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки, оцениваются обособленно без учета влияния факторов, определяемых продажами всего пула квартир.</p>
<p>Основание для оказания услуг Исполнителем</p>	<p>Задание на оценку №6 от 15.04.2020 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г. между ТКБ Инвестмент Партнерс (АО) Д.У. ЗПИФН "Нева Хаус" и АО "НЭО Центр"</p>
<p>Дата составления Отчета</p>	<p>18.05.2020 г.</p>
<p>Порядковый номер Отчета</p>	<p>ОКНИП-ТС-0791/18-6</p>
<p>Стоимость оцениваемых объектов на 21.11.2019 г</p>	<p>5 163 267 000 (Пять миллиардов сто шестьдесят три миллиона двести шестьдесят семь тысяч) руб.</p>
<p>Результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)</p>	<p>Не применялся</p>
<p>Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)</p>	<p>5 169 437 000 (Пять миллиардов сто шестьдесят девять миллионов четыреста тридцать семь тысяч) руб.</p>
<p>Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)</p>	<p>Не применялся</p>
<p>Итоговая справедливая стоимость объекта оценки¹ (жилые помещения НДС не облагаются)</p>	<p>5 169 437 000 (Пять миллиардов сто шестьдесят девять миллионов четыреста тридцать семь тысяч) руб.</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</p>	<p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой в целях определения справедливой (рыночной) стоимости в соответствии со ст. 37 Федерального закона "Об инвестиционных фондах" от 29 ноября 2001 г. №156-ФЗ.</p> <p>Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона "Об инвестиционных фондах" от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ.</p>

¹ По объектное распределение итоговой справедливой стоимости предстало в таблице ниже (Таблица 1.1).

1.2. Задание на оценку

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</p>	<p>Имущественные права по договорам участия в долевом строительстве на жилые помещения (квартиры) в количестве 209 шт. в многоквартирных домах, расположенных по строительным адресам:</p> <ul style="list-style-type: none"> • г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В; • г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К; • г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, лит. А. <p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, приведен в Приложении №1 к Заданию на оценку №6 от 15.04.2020 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г., а также в таблице ниже (Таблица 1.1)</p> <p>Единицей учета в рамках настоящего Задания на оценку признается отдельный актив – имущественные права из каждого отдельного договора участия в долевом строительстве объекта недвижимого имущества. Права в отношении каждого отдельного строящегося объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки, оцениваются обособленно без учета влияния факторов, определяемых продажами всего пула квартир.</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки</p>	<p>Имущественные права 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 №6 на оценку</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение справедливой (рыночной) стоимости в соответствии со ст. 37 Федерального закона "Об инвестиционных фондах" от 29 ноября 2001 г. №156-ФЗ и Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев"</p>
<p>Ограничения (обременения) указанных имущественных прав</p>	<p>Доверительное управление</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки</p>	<p>Результатом оценки является Отчет об оценке, в котором указана итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона "Об инвестиционных фондах" от 29.11.2001 г. №156-ФЗ.</p>
<p>Вид стоимости</p>	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.</p>
<p>Дата оценки</p>	<p>18.05.2020 г.</p>

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

1. Вся информация, полученная от Управляющей компании в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.
2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.
3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Управляющей компанией или официального вызова суда.
5. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Управляющей компании и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
6. Ни Управляющая компания, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
8. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
10. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с данными, указанными в Отчете.
11. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев";
12. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов;
13. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки;
14. Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.

Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Дополнительные требования к заданию на оценку	Отсутствуют
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость	Определять не требуется
Срок проведения оценки	12.05.2020 г. — 18.05.2020 г.

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г.), ИНН 7706793139, КПП 770601001
Почтовый адрес Исполнителя	119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения об обязательном и добровольном страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00019/19 от 20.11.2019 г. Срок действия полиса: с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Страховая сумма по страховым случаям 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб.
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"

оценочной деятельности в Российской Федерации"	
Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН 180401952057)
Контактная информация оценщика	+7 (495) 739-39-77, info@neoconsult.ru, t.solomennikova@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), место нахождения: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00009/19-02 от 29.04.2020 г. Срок действия: с 29.04.2020 г. по 04.06.2020 г. Страховая сумма: в период с 05.06.2019 г. по 10.12.2019 г. составляет 5 000 000 (Пять миллионов) руб. в период с 11.12.2019 г. по 28.04.2020 г. составляет 10 000 000 (Десять миллионов) руб. в период с 29.04.2020 г. по 04.06.2020 г. составляет 22 000 000 (Двадцать два миллиона) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. № 235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I № 186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости"
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т.А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков ² . Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 12 лет

² Данная информация отражена в общей информации реестра членов Ассоциации "СРОО "ЭС".
URL: <https://srososvet.ru/partnership/members-list/persony/159315/>

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Иные специалисты не привлекались
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 783501001)
Место нахождения Заказчика	Место нахождения: Российская Федерация, 191119, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 69-71, лит. А

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

**Оценщик,
Руководитель проектов,
Департамент оценки коммерческой
недвижимости и инвестиционных
проектов**



Т.А. Соломенникова

**Партнер,
Департамент оценки коммерческой
недвижимости и инвестиционных
проектов**

А. Ф. Матвеева

Таблица 1.1. Итоговая справедливая стоимость объекта оценки

№ п/п	Строительный № объекта	Дом	Литера	Номер корпуса	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Справедливая стоимость, руб. (жилые помещения НДС не облагаются)
1	3	11	A	корпус 1	1	2	94,54	1	16 877 000
2	53	11	A	корпус 1	3	3	109,59	1	20 559 000
3	4	11	A	корпус 1	1	3	147,64	2	31 049 000
4	55	11	A	корпус 1	3	3	120,86	2	23 669 000
5	57	11	A	корпус 1	3	4	121,41	2	23 763 000
6	82	11	A	корпус 1	4	3	126,79	2	24 688 000
7	135	11	A	корпус 1	6	1	47,57	2	10 433 000
8	8	11	A	корпус 1	1	4	185,37	3	39 954 000
9	40	11	A	корпус 1	2	3	88,13	3	20 768 000
10	60	11	A	корпус 1	3	1	62,28	3	13 929 000
11	88	11	A	корпус 1	4	4	153,36	3	30 741 000
12	115	11	A	корпус 1	5	3	123,77	3	28 002 000
13	116	11	A	корпус 1	5	3	125,49	3	28 344 000
14	140	11	A	корпус 1	6	2	111,55	3	21 718 000
15	11	11	A	корпус 1	1	3	122,17	4	26 439 000
16	66	11	A	корпус 1	3	3	112,95	4	24 675 000
17	95	11	A	корпус 1	4	1	62,57	4	13 357 000
18	117	11	A	корпус 1	5	3	123,73	4	26 736 000
19	43	11	A	корпус 1	2	3	119,48	5	29 891 000
20	68	11	A	корпус 1	3	1	57,78	5	14 358 000
21	97	11	A	корпус 1	4	4	154,83	5	34 135 000
22	100	11	A	корпус 1	4	3	123,64	5	28 005 000
23	145	11	A	корпус 1	6	3	112,59	5	28 369 000
24	22	11	A	корпус 1	1	3	112,43	6	29 635 000
25	72	11	A	корпус 1	3	4	124,98	6	32 527 000
26	102	11	A	корпус 1	4	4	176,48	6	44 067 000
27	121	11	A	корпус 1	5	4	163,2	6	37 396 000
28	151	11	A	корпус 1	6	3	143,5	6	36 733 000
29	74	11	A	корпус 1	3	4	140,26	7	37 582 000
30	124	11	A	корпус 1	5	3	120,6	7	32 905 000
31	156	11	A	корпус 1	6	3	106,49	7	26 812 000
32	50	11	A	корпус 1	2	3	143,8	8	40 031 000
33	157	11	A	корпус 1	6	3	112,06	8	32 143 000
34	51	11	A	корпус 1	2	3	111,64	9	33 330 000
35	162	11	A	корпус 1	6	2	68,64	9	20 310 000
36	3	11	A	корпус 2	1	4	203,8	1	42 587 000
37	7	11	A	корпус 2	1	3	121,46	2	26 149 000
38	10	11	A	корпус 2	1	4	203,45	2	44 914 000
39	11	11	A	корпус 2	1	2	87,37	2	18 294 000
40	18	11	A	корпус 2	1	3	121,28	3	30 006 000
41	20	11	A	корпус 2	1	2	86,98	4	20 163 000
42	21	11	A	корпус 2	1	4	203,01	4	49 604 000
43	25	11	A	корпус 2	1	3	118,36	5	29 645 000
44	29	11	A	корпус 2	1	2	86,78	5	21 091 000
45	38	11	A	корпус 2	1	2	86,4	7	22 939 000
46	43	11	A	корпус 2	1	3	117,83	8	33 595 000
47	1	9	K	корпус 1	1	2	74,71	1	12 923 000
48	62	9	K	корпус 1	3	5	202,93	1	39 965 000
49	89	9	K	корпус 1	4	3	155,64	1	26 370 000

№ п/п	Строительный № объекта	Дом	Литера	Номер корпуса	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Справедливая стоимость, руб. (жилые помещения НДС не облагаются)
50	36	9	К	корпус 1	2	3	110,06	2	20 532 000
51	64	9	К	корпус 1	3	4	180,86	2	38 146 000
52	95	9	К	корпус 1	4	2	71,9	2	13 197 000
53	10	9	К	корпус 1	1	3	120,62	3	23 442 000
54	68	9	К	корпус 1	3	4	180,51	3	40 109 000
55	98	9	К	корпус 1	4	3	120,68	3	23 452 000
56	101	9	К	корпус 1	4	2	81,87	3	17 141 000
57	45	9	К	корпус 1	2	2	72,04	4	14 628 000
58	47	9	К	корпус 1	2	3	157,74	4	37 422 000
59	75	9	К	корпус 1	3	3	109,87	4	22 685 000
60	15	9	К	корпус 1	1	3	149,68	5	34 333 000
61	50	9	К	корпус 1	2	4	175,45	5	35 895 000
62	78	9	К	корпус 1	3	2	69,23	5	16 285 000
63	109	9	К	корпус 1	4	2	68,4	5	14 648 000
64	22	9	К	корпус 1	1	3	117,17	6	26 317 000
65	53	9	К	корпус 1	2	2	69,09	6	15 457 000
66	80	9	К	корпус 1	3	4	179,86	6	46 046 000
67	83	9	К	корпус 1	3	3	109,51	6	24 797 000
68	115	9	К	корпус 1	4	3	105,43	6	26 380 000
69	25	9	К	корпус 1	1	2	68,15	7	17 536 000
70	56	9	К	корпус 1	2	3	109,01	7	28 359 000
71	119	9	К	корпус 1	4	2	68,11	7	17 527 000
72	122	9	К	корпус 1	4	3	143,63	7	36 149 000
73	123	9	К	корпус 1	4	3	116,85	8	28 559 000
74	32	9	К	корпус 1	1	5	237,45	9	60 996 000
75	2	9	К	корпус 1	1	3	155,62	1	26 367 000
76	90	9	К	корпус 1	4	2	74,72	1	12 925 000
77	91	9	К	корпус 1	4	2	78,11	1	13 439 000
78	93	9	К	корпус 1	4	1	48,13	1	8 546 000
79	15	9	К	корпус 2	2	5	205,44	1	40 400 000
80	3	9	К	корпус 2	1	4	211,19	2	36 435 000
81	5	9	К	корпус 2	1	4	211,01	3	38 346 000
82	22	9	К	корпус 2	2	4	210,1	4	40 132 000
83	10	9	К	корпус 2	1	4	157,34	5	39 136 000
84	11	9	К	корпус 2	1	4	207,99	6	43 606 000
85	1	9	К	корпус 3	1	2	72,27	1	12 551 000
86	2	9	К	корпус 3	1	4	171,59	1	28 734 000
87	64	9	К	корпус 3	3	1	51,66	1	9 095 000
88	4	9	К	корпус 3	1	3	98,04	2	18 546 000
89	38	9	К	корпус 3	2	4	159,02	2	34 062 000
90	11	9	К	корпус 3	1	4	178,29	3	39 675 000
91	44	9	К	корпус 3	2	3	125,82	3	24 329 000
92	89	9	К	корпус 3	4	1	73,38	3	13 780 000
93	91	9	К	корпус 3	4	3	96,37	3	21 164 000
94	111	9	К	корпус 3	5	2	72,65	3	15 430 000
95	13	9	К	корпус 3	1	2	76,93	4	15 498 000
96	46	9	К	корпус 3	2	4	199,89	4	38 411 000
97	71	9	К	корпус 3	3	3	95,49	4	20 050 000
98	93	9	К	корпус 3	4	3	140,08	4	28 091 000
99	114	9	К	корпус 3	5	2	97,82	4	21 061 000

№ п/п	Строительный № объекта	Дом	Литера	Номер корпуса	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Справедливая стоимость, руб. (жилые помещения НДС не облагаются)
100	144	9	К	корпус 3	6	3	128,5	4	26 037 000
101	18	9	К	корпус 3	1	4	174,31	5	35 689 000
102	75	9	К	корпус 3	3	1	53,34	5	11 460 000
103	21	9	К	корпус 3	1	2	73,62	6	17 980 000
104	51	9	К	корпус 3	2	4	155,72	6	40 562 000
105	53	9	К	корпус 3	2	3	122,46	6	27 359 000
106	79	9	К	корпус 3	3	3	108,94	6	24 683 000
107	125	9	К	корпус 3	5	3	155,71	6	37 180 000
108	26	9	К	корпус 3	1	4	174,04	7	42 805 000
109	80	9	К	корпус 3	3	3	92,41	7	24 522 000
110	101	9	К	корпус 3	4	1	70,3	7	17 549 000
111	103	9	К	корпус 3	4	3	93,29	7	24 728 000
112	150	9	К	корпус 3	6	3	124,98	7	29 077 000
113	31	9	К	корпус 3	1	4	174,72	8	48 828 000
114	131	9	К	корпус 3	5	2	68,9	8	18 450 000
115	151	9	К	корпус 3	6	3	103,98	8	28 349 000
116	32	9	К	корпус 3	1	3	118,84	9	33 172 000
117	88	9	К	корпус 3	3	3	108,51	9	27 837 000
118	136	9	К	корпус 3	5	3	134,29	9	36 938 000
119	2	9	В	корпус 1	1	2	98,2	1	17 520 000
120	35	9	В	корпус 1	2	2	74,15	1	11 403 000
121	61	9	В	корпус 1	3	2	59,34	1	9 372 000
122	123	9	В	корпус 1	5	2	72,84	1	11 225 000
123	151	9	В	корпус 1	6	3	121,38	1	22 583 000
124	4	9	В	корпус 1	1	3	157,95	2	30 074 000
125	5	9	В	корпус 1	1	4	215,8	2	32 982 000
126	37	9	В	корпус 1	2	2	72,5	2	11 808 000
127	63	9	В	корпус 1	3	3	106,86	2	19 546 000
128	66	9	В	корпус 1	3	2	88,92	2	15 545 000
129	95	9	В	корпус 1	4	3	137,2	2	22 140 000
130	152	9	В	корпус 1	6	3	97,85	2	16 444 000
131	9	9	В	корпус 1	1	3	97,67	3	17 292 000
132	41	9	В	корпус 1	2	3	97,3	3	18 957 000
133	69	9	В	корпус 1	3	2	66,11	3	12 613 000
134	98	9	В	корпус 1	4	2	71,38	3	13 494 000
135	130	9	В	корпус 1	5	3	94,42	3	16 784 000
136	157	9	В	корпус 1	6	4	198,67	3	35 530 000
137	11	9	В	корпус 1	1	3	140,72	4	25 051 000
138	12	9	В	корпус 1	1	2	72,16	4	13 012 000
139	42	9	В	корпус 1	2	3	93,81	4	17 533 000
140	101	9	В	корпус 1	4	2	79,75	4	15 629 000
141	131	9	В	корпус 1	5	3	96,96	4	18 050 000
142	161	9	В	корпус 1	6	3	173,96	4	36 228 000
143	17	9	В	корпус 1	1	3	94,31	5	20 309 000
144	75	9	В	корпус 1	3	3	123,81	5	25 805 000
145	135	9	В	корпус 1	5	2	69,42	5	13 181 000
146	162	9	В	корпус 1	6	3	143,54	5	26 719 000
147	50	9	В	корпус 1	2	3	93,61	6	21 103 000
148	79	9	В	корпус 1	3	3	136,12	6	29 338 000
149	137	9	В	корпус 1	5	3	93,58	6	19 179 000

№ п/п	Строительный № объекта	Дом	Литера	Номер корпуса	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Справедливая стоимость, руб. (жилые помещения НДС не облагаются)
150	25	9	В	корпус 1	1	3	93,95	7	22 100 000
151	83	9	В	корпус 1	3	2	92,53	7	20 386 000
152	114	9	В	корпус 1	4	3	162,87	7	32 603 000
153	142	9	В	корпус 1	5	3	90,66	7	19 470 000
154	54	9	В	корпус 1	2	3	90,41	8	22 264 000
155	116	9	В	корпус 1	4	3	118,51	8	28 251 000
156	118	9	В	корпус 1	4	3	124,02	8	26 730 000
157	119	9	В	корпус 1	4	3	118,42	9	26 701 000
158	147	9	В	корпус 1	5	2	69,08	9	17 088 000
159	33	9	В	корпус 1	2	3	94,67	1	15 122 000
160	34	9	В	корпус 1	2	2	72,84	1	11 225 000
161	60	9	В	корпус 1	3	3	134,46	1	20 593 000
162	62	9	В	корпус 1	3	1	48,19	1	7 599 000
163	90	9	В	корпус 1	4	2	98,19	1	14 599 000
164	91	9	В	корпус 1	4	3	137,71	1	21 030 000
165	92	9	В	корпус 1	4	3	107,34	1	16 890 000
166	122	9	В	корпус 1	5	2	74,22	1	11 412 000
167	1	9	В	корпус 2	1	3	126,1	1	23 354 000
168	104	9	В	корпус 2	5	3	148,25	1	22 440 000
169	105	9	В	корпус 2	5	2	78,21	1	14 340 000
170	109	9	В	корпус 2	5	3	156,1	2	29 764 000
171	6	9	В	корпус 2	1	4	155,74	3	31 285 000
172	8	9	В	корпус 2	1	4	122,36	3	21 085 000
173	29	9	В	корпус 2	2	2	72,19	3	13 629 000
174	30	9	В	корпус 2	2	3	97,75	3	19 035 000
175	79	9	В	корпус 2	4	2	84,49	3	14 230 000
176	111	9	В	корпус 2	5	5	190,83	3	34 293 000
177	139	9	В	корпус 2	6	4	147,04	3	29 742 000
178	10	9	В	корпус 2	1	5	190,57	4	32 713 000
179	33	9	В	корпус 2	2	2	71,91	4	14 269 000
180	58	9	В	корпус 2	3	3	97,46	4	19 945 000
181	82	9	В	корпус 2	4	3	109,68	4	20 118 000
182	113	9	В	корпус 2	5	3	122,23	4	22 130 000
183	14	9	В	корпус 2	1	4	118,81	5	22 623 000
184	36	9	В	корпус 2	2	3	106,94	5	20 622 000
185	117	9	В	корпус 2	5	5	187,88	5	37 247 000
186	145	9	В	корпус 2	6	4	144,35	5	32 222 000
187	16	9	В	корпус 2	1	5	187,63	6	35 374 000
188	41	9	В	корпус 2	2	2	69,17	6	15 117 000
189	64	9	В	корпус 2	3	3	94,65	6	21 309 000
190	90	9	В	корпус 2	4	3	106,94	6	21 569 000
191	20	9	В	корпус 2	1	4	118,42	7	24 630 000
192	46	9	В	корпус 2	2	3	94,51	7	22 215 000
193	68	9	В	корпус 2	3	2	69,42	7	15 831 000
194	93	9	В	корпус 2	4	2	69,04	7	15 754 000
195	47	9	В	корпус 2	2	2	80,3	8	17 047 000
196	48	9	В	корпус 2	2	3	106,6	8	23 397 000
197	70	9	В	корпус 2	3	3	94,33	8	23 111 000
198	96	9	В	корпус 2	4	3	94,31	8	23 107 000
199	54	9	В	корпус 2	2	3	94,2	9	24 015 000

№ п/п	Строительный № объекта	Дом	Литера	Номер корпуса	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Справедливая стоимость, руб. (жилые помещения НДС не облагаются)
200	75	9	В	корпус 2	3	3	90,41	9	23 162 000
201	128	9	В	корпус 2	5	3	118,46	9	26 709 000
202	2	9	В	корпус 3	1	2	108,46	1	15 935 000
203	7	9	В	корпус 3	1	3	132,44	2	23 609 000
204	8	9	В	корпус 3	1	2	99,63	2	17 181 000
205	13	9	В	корпус 3	1	3	132,27	3	24 839 000
206	22	9	В	корпус 3	1	1	52,83	4	9 630 000
207	24	9	В	корпус 3	1	4	153,85	5	31 241 000
208	31	9	В	корпус 3	1	2	77,25	7	17 392 000
209	38	9	В	корпус 3	1	2	77,05	8	16 438 000
Итого:							24 420,57		5 169 437 000

Источник: расчеты Исполнителя

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной распространением COVID-19, официально объявленным ВОЗ пандемией. 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. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Осмотр оцениваемых объектов Исполнителем не проводился, поскольку объект оценки находится в состоянии строительства. Информация о текущем состоянии объекта оценки принята на основании данных Заказчика, данных открытых источников и данных официального сайта строящегося жилого комплекса³. При этом Исполнитель не несет ответственности за достоверность информации, которая опубликована на данных информационных порталах.
9. 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.
10. Исполнитель провел анализ рынка в регионе расположения объекта недвижимого имущества, а также интервьюирование представителей риэлтерских и консалтинговых агентств. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес, наличие коммуникаций) по объектам-аналогам

³ <https://neva-haus.ru/>

могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах и в периодической печати. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов на предмет уточнения характеристик подобранных объектов-аналогов. При определении стоимости объекта оценки Исполнитель использовал уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

11. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
12. По состоянию на дату оценки оцениваемые жилые помещения имеют обременение в виде доверительного управления. Определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения.
13. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.
14. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.
15. В соответствии с п. 3, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. При определении рыночной стоимости оцениваемых имущественных прав на квартиры НДС не учитывается.
16. В рамках настоящего Отчета в качестве объекта оценки выступают имущественные права по договорам участия в долевом строительстве на жилые помещения (квартиры) в количестве 209 шт. в многоквартирных домах, расположенных по строительным адресам: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В; д. 9, лит. К; д. 11, лит. А. В рамках настоящего Отчета срок окончания строительства и ввода многоквартирных домов в эксплуатацию принимался в соответствии с проектными декларациями:
 - г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В (4 квартал 2022 г., на основании проектной декларации №78-001025 от 15.05.2018 г. в редакции от 13.01.2020 г.);
 - г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К (4 квартал 2021 г., на основании проектной декларации №18-78-000400-04 от 26.04.2018 г. в редакции от 27.08.2018 г.);
 - г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, лит. А (2 квартал 2021 г., на основании проектной декларации №18-78-000399-04 от 26.04.2018 г. в редакции от 27.08.2018 г.).
17. В случае если сроки окончания строительства и ввода объекта в эксплуатацию будут отличны от данных, используемых в рамках проведения оценки, справедливая стоимость должна быть скорректирована.
18. По оцениваемым квартирам, расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1, Заказчиком не была предоставлена информация о видовых характеристиках. А рамках данного Отчета Исполнитель принимал видовые характеристики указанных квартир на основании сводной информации с типами ценовых предложений, предоставленной Заказчиком.

19. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости выбранных базовых помещений, по части объектам аналогам превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемого объекта ограничен в силу общей площади, удаленностью от метро, этажом расположения, видовыми характеристиками, а также сроками ввода в эксплуатацию. Ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №1, №2, №3 и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.
20. 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 Задаанием на оценку №6 от 15.04.2020 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" объектом оценки являются имущественные права по договорам участия в долевом строительстве на жилые помещения (квартиры) в количестве 209 шт. в многоквартирных домах, расположенных по строительным адресам:

- г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В,
- г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К,
- г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, лит. А.




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

Общие сведения о земельных участках, на которых ведется строительство жилого комплекса, представлены в таблице ниже (Таблица 3.1).

Таблица 3.1. Общие сведения о земельных участках, на которых ведется строительство ЖК "Нева Хаус"

Наименование показателя	Значение	Значение	Значение
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А
	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	25 846,00	26 717	10 282
Площадь земельного участка, сот	258,46	267,17	102,82
Площадь земельного участка, га	2,5846	2,6717	1,0282
Общее описание объекта	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для многоэтажной жилой застройки, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для многоэтажной жилой застройки, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для многоэтажной жилой застройки, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность
Правообладатель объекта недвижимости	ООО "ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад"	ООО "ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад"	ООО "ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Правоустанавливающий документ	Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости №5 от 01.10.2016 г.	Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости №3 от 01.10.2016 г.	Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости №1 от 01.10.2016 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для многоквартирной застройки	Для многоквартирной застройки	Для многоквартирной застройки
Вид разрешенного использования (по документу) ⁴	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)
Кадастровый номер	78:07:0003189:352	78:07:0003189:43	78:07:0003189:1
Кадастровая стоимость, руб.	1 145 047 971,89	1 178 628 440,71	470 806 275,61

⁴ <https://pkk5.rosreestr.ru>

Наименование показателя	Значение	Значение	Значение
Кадастровая стоимость, руб./сот	4 430 271,50	4 411 529,89	4 578 936,74
Границы участка (https://pkk5.rosreestr.ru)			

Источник: данные правоустанавливающих, <https://pkk5.rosreestr.ru>

Таблица 3.2. Общие сведения об оцениваемых квартирах

№ п/п	Адрес	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики ⁵
1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	3	11	А	корпус 1	30.06.2021	1	2	94,54	1	Вид на город
2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	53	11	А	корпус 1	30.06.2021	3	3	109,59	1	Вид на соседний корпус
3	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	4	11	А	корпус 1	30.06.2021	1	3	147,64	2	Вид на город
4	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	55	11	А	корпус 1	30.06.2021	3	3	120,86	2	Вид на соседний корпус
5	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	57	11	А	корпус 1	30.06.2021	3	4	121,41	2	Вид на соседний корпус
6	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	82	11	А	корпус 1	30.06.2021	4	3	126,79	2	Вид на соседний корпус
7	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	135	11	А	корпус 1	30.06.2021	6	1	47,57	2	Вид на город
8	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	8	11	А	корпус 1	30.06.2021	1	4	185,37	3	Вид на город
9	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	40	11	А	корпус 1	30.06.2021	2	3	88,13	3	Вид на город
10	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	60	11	А	корпус 1	30.06.2021	3	1	62,28	3	Вид на город
11	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	88	11	А	корпус 1	30.06.2021	4	4	153,36	3	Вид на соседний корпус
12	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	115	11	А	корпус 1	30.06.2021	5	3	123,77	3	Вид на город
13	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	116	11	А	корпус 1	30.06.2021	5	3	125,49	3	Вид на город
14	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	140	11	А	корпус 1	30.06.2021	6	2	111,55	3	Вид на соседний корпус
15	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	11	11	А	корпус 1	30.06.2021	1	3	122,17	4	Вид на соседний корпус
16	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	66	11	А	корпус 1	30.06.2021	3	3	112,95	4	Вид на соседний корпус
17	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	95	11	А	корпус 1	30.06.2021	4	1	62,57	4	Вид на соседний корпус
18	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	117	11	А	корпус 1	30.06.2021	5	3	123,73	4	Вид на соседний корпус
19	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	43	11	А	корпус 1	30.06.2021	2	3	119,48	5	Вид на город
20	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	68	11	А	корпус 1	30.06.2021	3	1	57,78	5	Вид на город
21	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	97	11	А	корпус 1	30.06.2021	4	4	154,83	5	Вид на соседний корпус

⁵ **Допущение.** По оцениваемым квартирам, расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1, Заказчиком не была предоставлена информация о видовых характеристиках. А рамках данного Отчета Исполнитель принял видовой характеристику указанных квартир на основании сводной информации с типами ценовых предложений, предоставленной Заказчиком.

№ п/п	Адрес	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики ⁵
22	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	100	11	А	корпус 1	30.06.2021	4	3	123,64	5	Вид на соседний корпус
23	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	145	11	А	корпус 1	30.06.2021	6	3	112,59	5	Вид на город
24	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	22	11	А	корпус 1	30.06.2021	1	3	112,43	6	Вид на город
25	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	72	11	А	корпус 1	30.06.2021	3	4	124,98	6	Вид на город
26	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	102	11	А	корпус 1	30.06.2021	4	4	176,48	6	Вид на город
27	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	121	11	А	корпус 1	30.06.2021	5	4	163,20	6	Вид на соседний корпус
28	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	151	11	А	корпус 1	30.06.2021	6	3	143,50	6	Вид на город
29	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	74	11	А	корпус 1	30.06.2021	3	4	140,26	7	Вид на город
30	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	124	11	А	корпус 1	30.06.2021	5	3	120,60	7	Вид на город
31	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	156	11	А	корпус 1	30.06.2021	6	3	106,49	7	Вид на соседний корпус
32	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	50	11	А	корпус 1	30.06.2021	2	3	143,80	8	Вид на город
33	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	157	11	А	корпус 1	30.06.2021	6	3	112,06	8	Вид на город
34	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	51	11	А	корпус 1	30.06.2021	2	3	111,64	9	Вид на город
35	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	162	11	А	корпус 1	30.06.2021	6	2	68,64	9	Вид на город
36	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	3	11	А	корпус 2	30.06.2021	1	4	203,80	1	Вид на реку
37	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	7	11	А	корпус 2	30.06.2021	1	3	121,46	2	Вид на город
38	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	10	11	А	корпус 2	30.06.2021	1	4	203,45	2	Вид на реку
39	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	11	11	А	корпус 2	30.06.2021	1	2	87,37	2	Вид на город
40	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	18	11	А	корпус 2	30.06.2021	1	3	121,28	3	Вид на реку
41	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	20	11	А	корпус 2	30.06.2021	1	2	86,98	4	Вид на город
42	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	21	11	А	корпус 2	30.06.2021	1	4	203,01	4	Вид на реку
43	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	25	11	А	корпус 2	30.06.2021	1	3	118,36	5	Вид на город
44	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	29	11	А	корпус 2	30.06.2021	1	2	86,78	5	Вид на город
45	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	38	11	А	корпус 2	30.06.2021	1	2	86,40	7	Вид на город
46	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	43	11	А	корпус 2	30.06.2021	1	3	117,83	8	Вид на город
47	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	1	9	К	корпус 1	31.12.2021	1	2	74,71	1	Вид на соседний корпус

№ п/п	Адрес	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики ⁵
48	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	62	9	К	корпус 1	31.12.2021	3	5	202,93	1	Вид на реку
49	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	89	9	К	корпус 1	31.12.2021	4	3	155,64	1	Вид на соседний корпус
50	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	36	9	К	корпус 1	31.12.2021	2	3	110,06	2	Вид на соседний корпус
51	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	64	9	К	корпус 1	31.12.2021	3	4	180,86	2	Вид на реку
52	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	95	9	К	корпус 1	31.12.2021	4	2	71,90	2	Вид на соседний корпус
53	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	10	9	К	корпус 1	31.12.2021	1	3	120,62	3	Вид на соседний корпус
54	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	68	9	К	корпус 1	31.12.2021	3	4	180,51	3	Вид на реку
55	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	98	9	К	корпус 1	31.12.2021	4	3	120,68	3	Вид на соседний корпус
56	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	101	9	К	корпус 1	31.12.2021	4	2	81,87	3	Вид на город
57	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	45	9	К	корпус 1	31.12.2021	2	2	72,04	4	Вид на соседний корпус
58	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	47	9	К	корпус 1	31.12.2021	2	3	157,74	4	Вид на реку
59	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	75	9	К	корпус 1	31.12.2021	3	3	109,87	4	Вид на соседний корпус
60	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	15	9	К	корпус 1	31.12.2021	1	3	149,68	5	Вид на город
61	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	50	9	К	корпус 1	31.12.2021	2	4	175,45	5	Вид на соседний корпус
62	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	78	9	К	корпус 1	31.12.2021	3	2	69,23	5	Вид на город
63	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	109	9	К	корпус 1	31.12.2021	4	2	68,40	5	Вид на соседний корпус
64	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	22	9	К	корпус 1	31.12.2021	1	3	117,17	6	Вид на соседний корпус
65	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	53	9	К	корпус 1	31.12.2021	2	2	69,09	6	Вид на соседний корпус
66	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	80	9	К	корпус 1	31.12.2021	3	4	179,86	6	Вид на реку
67	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	83	9	К	корпус 1	31.12.2021	3	3	109,51	6	Вид на соседний корпус
68	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	115	9	К	корпус 1	31.12.2021	4	3	105,43	6	Вид на город
69	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	25	9	К	корпус 1	31.12.2021	1	2	68,15	7	Вид на город
70	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	56	9	К	корпус 1	31.12.2021	2	3	109,01	7	Вид на город
71	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	119	9	К	корпус 1	31.12.2021	4	2	68,11	7	Вид на город
72	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	122	9	К	корпус 1	31.12.2021	4	3	143,63	7	Вид на город
73	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	123	9	К	корпус 1	31.12.2021	4	3	116,85	8	Вид на соседний корпус

№ п/п	Адрес	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики ⁵
74	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	32	9	К	корпус 1	31.12.2021	1	5	237,45	9	Вид на город
75	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	2	9	К	корпус 1	31.12.2021	1	3	155,62	1	Вид на соседний корпус
76	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	90	9	К	корпус 1	31.12.2021	4	2	74,72	1	Вид на город
77	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	91	9	К	корпус 1	31.12.2021	4	2	78,11	1	Вид на город
78	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	93	9	К	корпус 1	31.12.2021	4	1	48,13	1	Вид на город
79	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 2	15	9	К	корпус 2	31.12.2021	2	5	205,44	1	Вид на реку
80	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 2	3	9	К	корпус 2	31.12.2021	1	4	211,19	2	Вид на соседний корпус
81	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 2	5	9	К	корпус 2	31.12.2021	1	4	211,01	3	Вид на соседний корпус
82	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 2	22	9	К	корпус 2	31.12.2021	2	4	210,10	4	Вид на соседний корпус
83	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 2	10	9	К	корпус 2	31.12.2021	1	4	157,34	5	Вид на реку
84	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 2	11	9	К	корпус 2	31.12.2021	1	4	207,99	6	Вид на соседний корпус
85	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	1	9	К	корпус 3	31.12.2021	1	2	72,27	1	Вид на соседний корпус
86	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	2	9	К	корпус 3	31.12.2021	1	4	171,59	1	Вид на город
87	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	64	9	К	корпус 3	31.12.2021	3	1	51,66	1	Вид на соседний корпус
88	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	4	9	К	корпус 3	31.12.2021	1	3	98,04	2	Вид на соседний корпус
89	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	38	9	К	корпус 3	31.12.2021	2	4	159,02	2	Вид на реку
90	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	11	9	К	корпус 3	31.12.2021	1	4	178,29	3	Вид на реку
91	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	44	9	К	корпус 3	31.12.2021	2	3	125,82	3	Вид на соседний корпус
92	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	89	9	К	корпус 3	31.12.2021	4	1	73,38	3	Вид на соседний корпус
93	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	91	9	К	корпус 3	31.12.2021	4	3	96,37	3	Вид на город
94	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	111	9	К	корпус 3	31.12.2021	5	2	72,65	3	Вид на город
95	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	13	9	К	корпус 3	31.12.2021	1	2	76,93	4	Вид на соседний корпус
96	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	46	9	К	корпус 3	31.12.2021	2	4	199,89	4	Вид на соседний корпус
97	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	71	9	К	корпус 3	31.12.2021	3	3	95,49	4	Вид на соседний корпус
98	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	93	9	К	корпус 3	31.12.2021	4	3	140,08	4	Вид на соседний корпус
99	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	114	9	К	корпус 3	31.12.2021	5	2	97,82	4	Вид на город

№ п/п	Адрес	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики ⁵
100	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	144	9	К	корпус 3	31.12.2021	6	3	128,50	4	Вид на соседний корпус
101	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	18	9	К	корпус 3	31.12.2021	1	4	174,31	5	Вид на соседний корпус
102	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	75	9	К	корпус 3	31.12.2021	3	1	53,34	5	Вид на соседний корпус
103	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	21	9	К	корпус 3	31.12.2021	1	2	73,62	6	Вид на город
104	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	51	9	К	корпус 3	31.12.2021	2	4	155,72	6	Вид на реку
105	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	53	9	К	корпус 3	31.12.2021	2	3	122,46	6	Вид на соседний корпус
106	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	79	9	К	корпус 3	31.12.2021	3	3	108,94	6	Вид на соседний корпус
107	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	125	9	К	корпус 3	31.12.2021	5	3	155,71	6	Вид на город
108	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	26	9	К	корпус 3	31.12.2021	1	4	174,04	7	Вид на город
109	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	80	9	К	корпус 3	31.12.2021	3	3	92,41	7	Вид на город
110	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	101	9	К	корпус 3	31.12.2021	4	1	70,30	7	Вид на город
111	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	103	9	К	корпус 3	31.12.2021	4	3	93,29	7	Вид на город
112	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	150	9	К	корпус 3	31.12.2021	6	3	124,98	7	Вид на соседний корпус
113	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	31	9	К	корпус 3	31.12.2021	1	4	174,72	8	Вид на реку
114	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	131	9	К	корпус 3	31.12.2021	5	2	68,90	8	Вид на город
115	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	151	9	К	корпус 3	31.12.2021	6	3	103,98	8	Вид на город
116	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	32	9	К	корпус 3	31.12.2021	1	3	118,84	9	Вид на город
117	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	88	9	К	корпус 3	31.12.2021	3	3	108,51	9	Вид на соседний корпус
118	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	136	9	К	корпус 3	31.12.2021	5	3	134,29	9	Вид на город
119	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	2	9	В	корпус 1	31.12.2022	1	2	98,20	1	Вид на реку
120	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	35	9	В	корпус 1	31.12.2022	2	2	74,15	1	Вид на город
121	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	61	9	В	корпус 1	31.12.2022	3	2	59,34	1	Вид на город
122	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	123	9	В	корпус 1	31.12.2022	5	2	72,84	1	Вид на соседний корпус
123	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	151	9	В	корпус 1	31.12.2022	6	3	121,38	1	Вид на реку
124	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	4	9	В	корпус 1	31.12.2022	1	3	157,95	2	Вид на реку
125	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	5	9	В	корпус 1	31.12.2022	1	4	215,80	2	Вид на соседний корпус

№ п/п	Адрес	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики ⁵
126	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	37	9	В	корпус 1	31.12.2022	2	2	72,50	2	Вид на соседний корпус
127	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	63	9	В	корпус 1	31.12.2022	3	3	106,86	2	Вид на город
128	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	66	9	В	корпус 1	31.12.2022	3	2	88,92	2	Вид на город
129	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	95	9	В	корпус 1	31.12.2022	4	3	137,20	2	Вид на соседний корпус
130	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	152	9	В	корпус 1	31.12.2022	6	3	97,85	2	Вид на соседний корпус
131	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	9	9	В	корпус 1	31.12.2022	1	3	97,67	3	Вид на соседний корпус
132	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	41	9	В	корпус 1	31.12.2022	2	3	97,30	3	Вид на город
133	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	69	9	В	корпус 1	31.12.2022	3	2	66,11	3	Вид на город
134	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	98	9	В	корпус 1	31.12.2022	4	2	71,38	3	Вид на город
135	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	130	9	В	корпус 1	31.12.2022	5	3	94,42	3	Вид на соседний корпус
136	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	157	9	В	корпус 1	31.12.2022	6	4	198,67	3	Вид на город
137	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	11	9	В	корпус 1	31.12.2022	1	3	140,72	4	Вид на соседний корпус
138	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	12	9	В	корпус 1	31.12.2022	1	2	72,16	4	Вид на соседний корпус
139	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	42	9	В	корпус 1	31.12.2022	2	3	93,81	4	Вид на соседний корпус
140	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	101	9	В	корпус 1	31.12.2022	4	2	79,75	4	Вид на город
141	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	131	9	В	корпус 1	31.12.2022	5	3	96,96	4	Вид на соседний корпус
142	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	161	9	В	корпус 1	31.12.2022	6	3	173,96	4	Вид на реку
143	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	17	9	В	корпус 1	31.12.2022	1	3	94,31	5	Вид на город
144	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	75	9	В	корпус 1	31.12.2022	3	3	123,81	5	Вид на город
145	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	135	9	В	корпус 1	31.12.2022	5	2	69,42	5	Вид на соседний корпус
146	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	162	9	В	корпус 1	31.12.2022	6	3	143,54	5	Вид на соседний корпус
147	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	50	9	В	корпус 1	31.12.2022	2	3	93,61	6	Вид на город
148	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	79	9	В	корпус 1	31.12.2022	3	3	136,12	6	Вид на город
149	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	137	9	В	корпус 1	31.12.2022	5	3	93,58	6	Вид на соседний корпус
150	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	25	9	В	корпус 1	31.12.2022	1	3	93,95	7	Вид на город
151	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	83	9	В	корпус 1	31.12.2022	3	2	92,53	7	Вид на город

№ п/п	Адрес	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики ⁵
152	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	114	9	В	корпус 1	31.12.2022	4	3	162,87	7	Вид на соседний корпус
153	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	142	9	В	корпус 1	31.12.2022	5	3	90,66	7	Вид на соседний корпус
154	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	54	9	В	корпус 1	31.12.2022	2	3	90,41	8	Вид на город
155	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	116	9	В	корпус 1	31.12.2022	4	3	118,51	8	Вид на город
156	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	118	9	В	корпус 1	31.12.2022	4	3	124,02	8	Вид на соседний корпус
157	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	119	9	В	корпус 1	31.12.2022	4	3	118,42	9	Вид на соседний корпус
158	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	147	9	В	корпус 1	31.12.2022	5	2	69,08	9	Вид на город
159	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	33	9	В	корпус 1	31.12.2022	2	3	94,67	1	Вид на соседний корпус
160	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	34	9	В	корпус 1	31.12.2022	2	2	72,84	1	Вид на город
161	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	60	9	В	корпус 1	31.12.2022	3	3	134,46	1	Вид на город
162	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	62	9	В	корпус 1	31.12.2022	3	1	48,19	1	Вид на город
163	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	90	9	В	корпус 1	31.12.2022	4	2	98,19	1	Вид на город
164	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	91	9	В	корпус 1	31.12.2022	4	3	137,71	1	Вид на соседний корпус
165	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	92	9	В	корпус 1	31.12.2022	4	3	107,34	1	Вид на соседний корпус
166	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	122	9	В	корпус 1	31.12.2022	5	2	74,22	1	Вид на соседний корпус
167	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	1	9	В	корпус 2	31.12.2022	1	3	126,10	1	Вид на реку
168	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	104	9	В	корпус 2	31.12.2022	5	3	148,25	1	Вид на город
169	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	105	9	В	корпус 2	31.12.2022	5	2	78,21	1	Вид на реку
170	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	109	9	В	корпус 2	31.12.2022	5	3	156,10	2	Вид на реку
171	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	6	9	В	корпус 2	31.12.2022	1	4	155,74	3	Вид на реку
172	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	8	9	В	корпус 2	31.12.2022	1	4	122,36	3	Вид на соседний корпус
173	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	29	9	В	корпус 2	31.12.2022	2	2	72,19	3	Вид на город
174	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	30	9	В	корпус 2	31.12.2022	2	3	97,75	3	Вид на город
175	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	79	9	В	корпус 2	31.12.2022	4	2	84,49	3	Вид на соседний корпус
176	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	111	9	В	корпус 2	31.12.2022	5	5	190,83	3	Вид на город
177	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	139	9	В	корпус 2	31.12.2022	6	4	147,04	3	Вид на реку

№ п/п	Адрес	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики ⁵
178	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	10	9	В	корпус 2	31.12.2022	1	5	190,57	4	Вид на соседний корпус
179	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	33	9	В	корпус 2	31.12.2022	2	2	71,91	4	Вид на город
180	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	58	9	В	корпус 2	31.12.2022	3	3	97,46	4	Вид на город
181	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	82	9	В	корпус 2	31.12.2022	4	3	109,68	4	Вид на соседний корпус
182	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	113	9	В	корпус 2	31.12.2022	5	3	122,23	4	Вид на соседний корпус
183	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	14	9	В	корпус 2	31.12.2022	1	4	118,81	5	Вид на соседний корпус
184	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	36	9	В	корпус 2	31.12.2022	2	3	106,94	5	Вид на соседний корпус
185	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	117	9	В	корпус 2	31.12.2022	5	5	187,88	5	Вид на город
186	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	145	9	В	корпус 2	31.12.2022	6	4	144,35	5	Вид на реку
187	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	16	9	В	корпус 2	31.12.2022	1	5	187,63	6	Вид на соседний корпус
188	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	41	9	В	корпус 2	31.12.2022	2	2	69,17	6	Вид на город
189	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	64	9	В	корпус 2	31.12.2022	3	3	94,65	6	Вид на город
190	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	90	9	В	корпус 2	31.12.2022	4	3	106,94	6	Вид на соседний корпус
191	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	20	9	В	корпус 2	31.12.2022	1	4	118,42	7	Вид на соседний корпус
192	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	46	9	В	корпус 2	31.12.2022	2	3	94,51	7	Вид на город
193	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	68	9	В	корпус 2	31.12.2022	3	2	69,42	7	Вид на город
194	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	93	9	В	корпус 2	31.12.2022	4	2	69,04	7	Вид на город
195	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	47	9	В	корпус 2	31.12.2022	2	2	80,30	8	Вид на соседний корпус
196	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	48	9	В	корпус 2	31.12.2022	2	3	106,60	8	Вид на соседний корпус
197	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	70	9	В	корпус 2	31.12.2022	3	3	94,33	8	Вид на город
198	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	96	9	В	корпус 2	31.12.2022	4	3	94,31	8	Вид на город
199	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	54	9	В	корпус 2	31.12.2022	2	3	94,20	9	Вид на город
200	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	75	9	В	корпус 2	31.12.2022	3	3	90,41	9	Вид на город
201	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	128	9	В	корпус 2	31.12.2022	5	3	118,46	9	Вид на соседний корпус
202	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	2	9	В	корпус 3	31.12.2022	1	2	108,46	1	Вид на город
203	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	7	9	В	корпус 3	31.12.2022	1	3	132,44	2	Вид на город

№ п/п	Адрес	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики ⁵
204	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	8	9	В	корпус 3	31.12.2022	1	2	99,63	2	Вид на город
205	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	13	9	В	корпус 3	31.12.2022	1	3	132,27	3	Вид на город
206	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	22	9	В	корпус 3	31.12.2022	1	1	52,83	4	Вид на соседний корпус
207	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	24	9	В	корпус 3	31.12.2022	1	4	153,85	5	Вид на город
208	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	31	9	В	корпус 3	31.12.2022	1	2	77,25	7	Вид на город
209	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	38	9	В	корпус 3	31.12.2022	1	2	77,05	8	Вид на соседний корпус
									24 420,57		

Источник: данные Заказчика

3.2. Местоположение объекта оценки

Местоположение объекта оценки, приведено ниже по тексту Отчета:

- г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В,
- г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К,
- г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, лит. А.

Далее приведены характеристики города, в котором расположены оцениваемые объекты.

Краткая характеристика г. Санкт-Петербург⁶

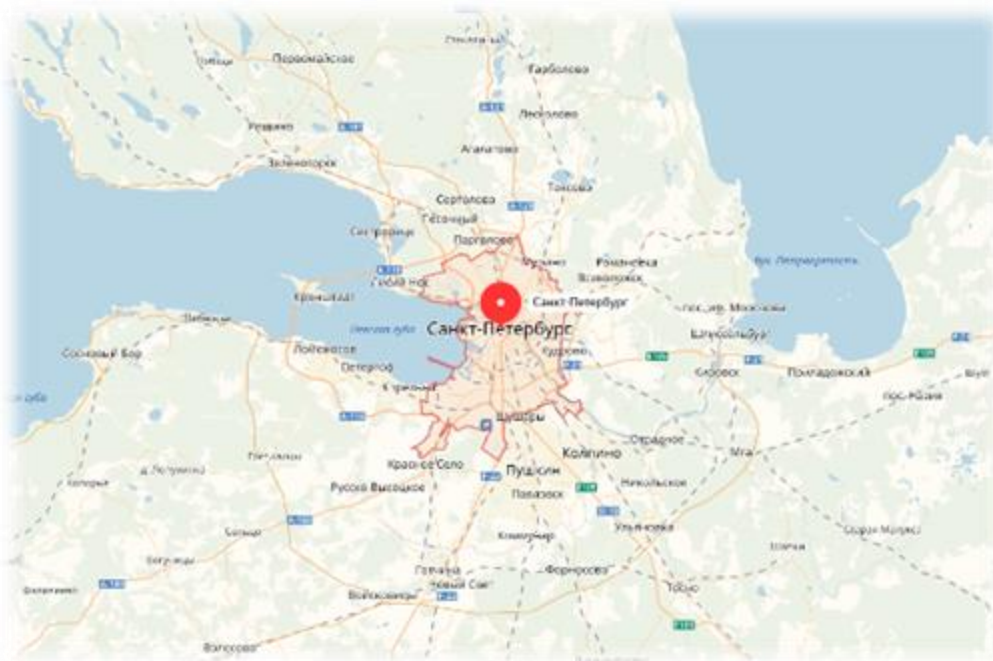
Санкт-Петербург – второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа и Ленинградской области.

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: 5 383 890 (2019) чел. Санкт-Петербург — самый северный в мире город с населением более одного миллиона человек. Среди городов, полностью расположенных в Европе, он является третьим по населению, а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей.

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

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



Источник: <https://maps.yandex.ru>

⁶ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%82-%D0%9F%D0%B5%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3>

Краткая характеристика Петроградского района⁷

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 составляет 131 356 чел. Карта Петроградского района представлена ниже.

Рисунок 3.2. Местоположение Петроградского района



Источник: <https://maps.yandex.ru>

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

⁷ https://ru.wikipedia.org/wiki/Петроградский_район, https://www.spb-guide.ru/page_478.htm

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

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

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

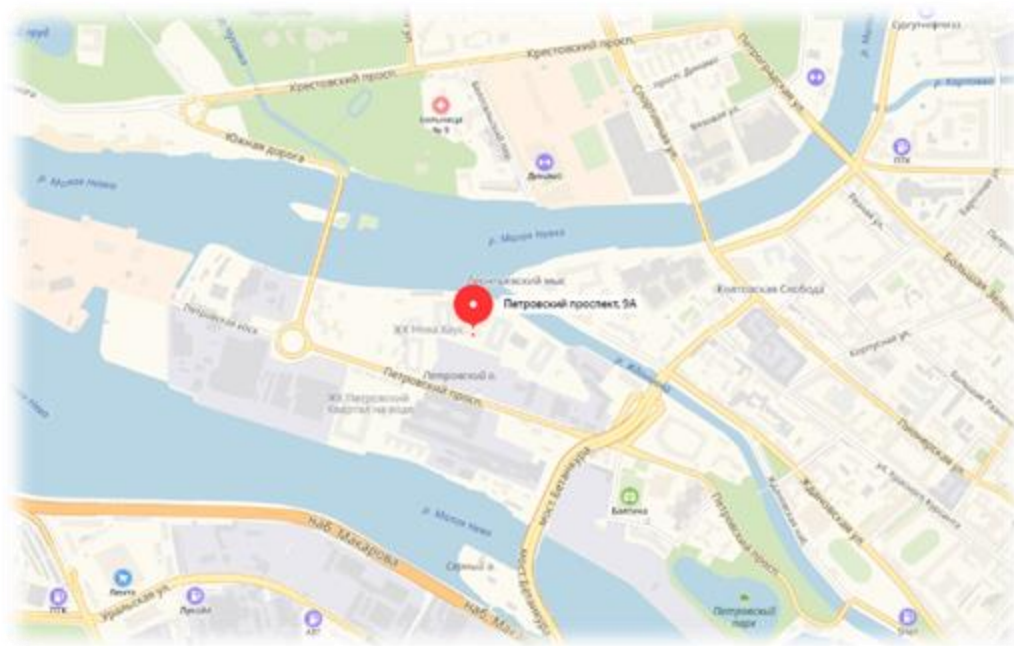
Характеристики местоположения объекта оценки приведена в таблице ниже (Таблица 3.3). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже (Рисунок 3.3, Рисунок 3.4).

Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки

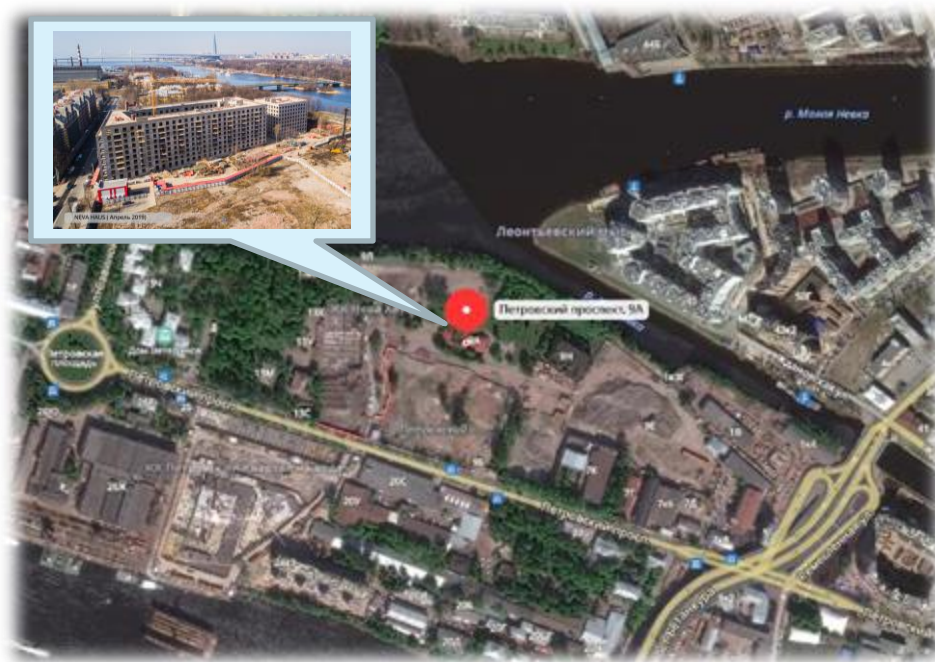
Наименование	Характеристика
Месторасположение	<ul style="list-style-type: none"> г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В, г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К, г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, лит. А
Удаленность от метро	1,8 км
Типичное использование окружающей недвижимости	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 по показателям по г. Санкт-Петербург. Уровень шума — допустимый, экологическая обстановка — благоприятная
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район с устойчивым спросом на жилую недвижимость
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



Источник: <https://maps.yandex.ru>

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

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

Локальное местоположение

Жилые помещения находятся в строящемся элитном жилом комплексе "Нева Хаус".

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

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

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

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

Выводы из анализа характеристик объекта оценки

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

Основные преимущества местоположения объекта оценки:

- хорошая транспортная доступность: шаговая доступность к остановкам общественного транспорта, ближайшие станции метро "Крестовский остров", "Чкаловская" и "Спортивная" (около 20 мин. пешком);
- расположение на первой береговой линии, откуда открывается вид на Финский залив, городские парки, акваторию Невы;
- благоустройство территории: проектом предусмотрено сооружение набережной общей протяженностью в 500 метров и ландшафтного парка, созданному по авторскому дизайн-проекту в европейском стиле, общей площадью около 6 гектаров;
- большое количество видовых квартир с увеличенными оконными проемами и высотой потолка, а также квартир с открытыми террасами, эркерными окнами и лоджиями. Планировки комплекса

предусматривают прачечные, кабинеты, каминные, большие спальни, столовые, вместительные кладовые и другие опции;

- в комплексе предусмотрена приватная закрытая от посторонних дворовая территория, а входы оборудованы надежными контрольно-пропускными пунктами, по всему периметру установлены видекамеры 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 оценки⁸

3.3.1. Краткая характеристика Проекта

В рамках настоящего Отчета, определяется справедливая стоимость имущественных прав на жилые помещения, расположенные по следующим адресам:

- г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В,
- г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К,
- г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, лит. А.

Жилые помещения представлены в строящемся элитном жилом комплексе "Нева Хаус".

Новый проект элитного класса ЖК "Нева Хаус" будет построен на Петровском острове Петроградской стороны строительной компанией ООО "ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад". Комплекс будет состоять из 8 отдельных домов, которые расположатся между Петровским проспектом (дома 9-11), Малой Невкой и рекой Ждановка. Дома будут переменной этажности от 7 до 9 этажей. Застройщик планирует построить дома в три очереди, первую очередь планируется построить в 2021 году.

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

Особенности проекта ЖК Нева Хаус представлены следующими параметрами:

- бесшумные лифты;
- зеленые зоны;
- охраняемая территория;
- роскошная отделка входных групп и зон общего пользования;
- дворы без машин;
- пяти ступенчатая 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.

⁸ <https://neva-haus.ru/>, данные, предоставленные Заказчиком

3.3.2. Описание Проекта

Жилой комплекс "Нева Хаус" представляет собой 8 корпусов переменной этажности от 7 до 9 этажей премиум-класса.

Строительство происходит в несколько этапов. Застройщик планирует построить дома в три очереди, первую очередь планируется построить в 2021 году.

Оценке подлежат имущественные права по договорам участия в долевом строительстве на жилые помещения (квартиры) в количестве 209 шт. в многоквартирных домах, расположенных по строительным адресам:

- г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В,
- г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К,
- г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, лит. А.

Наименование объектов капитального строительства:

- многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В;
- многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера К;
- многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 11, литера А.

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

Текущий статус реализации Проекта:

- оформлены права на земельные участки;
- получены градостроительные планы земельных участков;
- разработана архитектурная концепция проекта;
- получены положительные заключения экспертизы проектной документации;
- получены технические условия на подключения к инженерным сетям;
- получено разрешение на строительство объектов;
- ведется строительство корпусов.

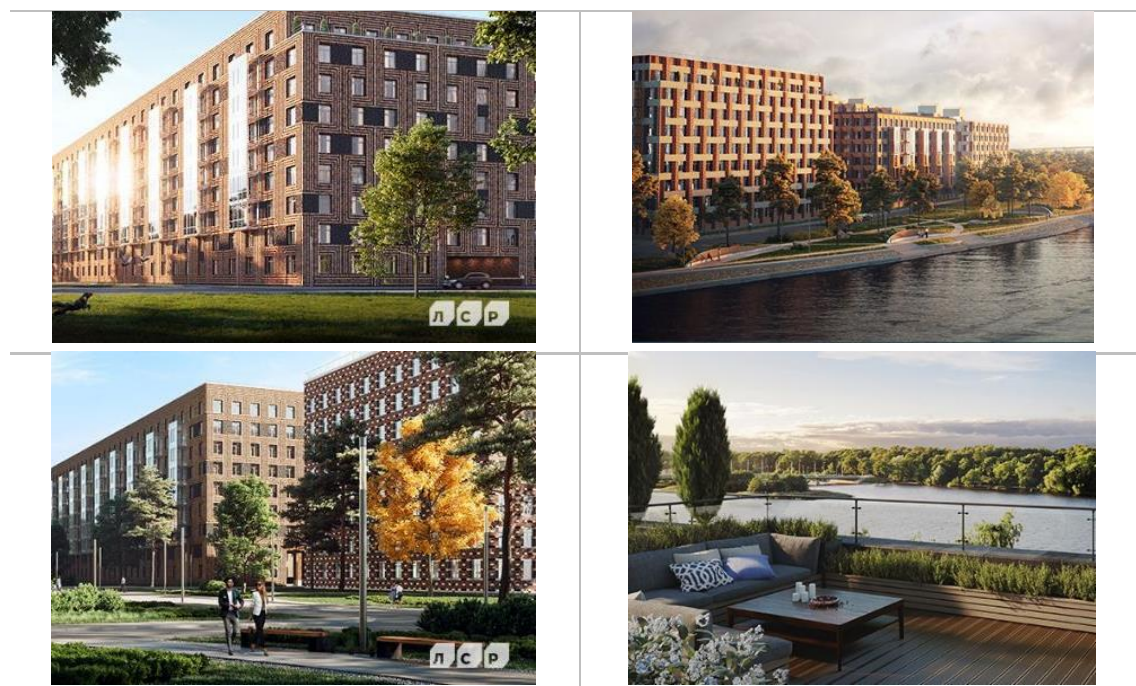
Генеральный план земельного массива, а также макет жилого комплекса представлен на рисунках ниже.

Рисунок 3.5. Генеральный план ЖК "Нева Хаус"



Источник: данные Заказчика

Таблица 3.4. Макет ЖК "Нева Хаус"



Источник: данные Заказчика

3.3.3. Техничко-экономические показатели Проекта

В данном разделе приведены технико-экономические показатели Проекта по жилым домам, в которых расположены оцениваемые помещения.

Укрупненные технико-экономические показатели жилых домов приведены в табл. ниже.

Таблица 3.5. Техничко-экономические показатели жилых домов

Адрес жилого дома	Общая площадь жилых помещений, кв. м	Количество квартир, шт.
г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, лит. А	5 568,89	46
г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В	9 919,42	91
г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К	8 932,26	72

Источник: данные Заказчика

Технико-экономические показатели Объекта в разрезе каждого жилого дома приведены в таблицах 3.6. - 3.13.

Таблица 3.6. Технико-экономические показатели объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, лит. А (корпус 1)

Параметр	Значение
Общая площадь жилых помещений, кв. м	4 205,00
Количество жилых помещений, шт.	35
Общая площадь нежилых помещений, кв. м	414,56
Год ввода дома в эксплуатацию	2021

Источник: данные Заказчика

Таблица 3.7. Технико-экономические показатели объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, лит. А (корпус 2)

Параметр	Значение
Общая площадь жилых помещений, кв. м	1 436,72
Количество жилых помещений, шт.	11
Год ввода дома в эксплуатацию	2021

Источник: данные Заказчика

Таблица 3.8. Технико-экономические показатели объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В (корпус 1)

Параметр	Значение
Общая площадь жилых помещений, кв. м	5 068,36
Количество жилых помещений, шт.	48
Год ввода дома в эксплуатацию	2022

Источник: данные Заказчика

Таблица 3.9. Технико-экономические показатели объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В (корпус 2)

Параметр	Значение
Общая площадь жилых помещений, кв. м	4 017,28
Количество жилых помещений, шт.	35
Год ввода дома в эксплуатацию	2022

Источник: данные Заказчика

Таблица 3.10. Технико-экономические показатели объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В (корпус 3)

Параметр	Значение
Общая площадь жилых помещений, кв. м	833,78
Количество жилых помещений, шт.	8
Год ввода дома в эксплуатацию	2022

Источник: данные Заказчика

Таблица 3.11. Технико-экономические показатели объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К (корпус 1)

Параметр	Значение
Общая площадь жилых помещений, кв. м	3 783,03
Количество жилых помещений, шт.	32
Год ввода дома в эксплуатацию	2021

Источник: данные Заказчика

Таблица 3.12. Технико-экономические показатели объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К (корпус 2)

Параметр	Значение
Общая площадь жилых помещений, кв. м	1 203,07
Количество жилых помещений, шт.	6
Год ввода дома в эксплуатацию	2021

Источник: данные Заказчика

Таблица 3.13. Технико-экономические показатели объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К (корпус 3)

Параметр	Значение
Общая площадь жилых помещений, кв. м	3 946,16
Количество жилых помещений, шт.	34
Год ввода дома в эксплуатацию	2021

Источник: данные Заказчика

3.3.4. Правовая документация по Проекту

3.3.4.1. Исходно-разрешительная документация

Комплект документации по земельно-имущественным отношениям:

- Градостроительный план земельного участка № RU78-115000-25406, утвержденный распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 03.10.2016 г. №210-1179;
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 03.11.2016 г.
- Градостроительный план земельного участка № RU78-162000-22774, утвержденный распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 01.09.2015 г. №1431;
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 18.10.2016 г.
- Градостроительный план земельного участка № RU78-162000-23402, утвержденный Распоряжением КГА №1527 от 15.09.2015 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 26.10.2016 г.

3.3.4.2. Проектная и разрешительная документация

Комплект проектной и разрешительной документации представлен в таблицах ниже.

Таблица 3.14. Характеристики положительного заключения экспертизы

Наименование, № и дата документа	Содержание документа	
Положительное заключение экспертизы Рег. №78-2-1-3-0166-16 от 28.11.2016 г.	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой
	Адрес (местоположение) объекта	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 11, литера А
	Площадь участка по ГПЗУ, га	1,0282
	Корпус 1-2	
	Количество зданий, шт.	1
	Площадь застройки, кв. м	8 074,0
	Общая площадь всего, кв. м	47 414,0
	в т. ч.: надземная часть, кв. м	36 313,0
	подземная часть, кв. м	11 101,0
	в т. ч.: подал, кв. м	7 942,0
технический этаж, кв. м	3 159,0	

Наименование, № и дата документа	Содержание документа	
	Строительный объем всего, куб. м	161 616,0
	в т. ч.: надземная часть, куб. м	128 183,0
	подземная часть, куб. м	33 433,5
	в т. ч.: подал, куб. м	24 493,0
	технический этаж, куб. м	8 940,5
	Количество машино-мест в подземной автостоянке, шт.	203
		Корпус 1
		Корпус 2
	Площадь застройки в границах в границах 1 этажа, кв. м	3 086,5
	Общая площадь всего, кв. м	27 610,0
	в т. ч.: надземная часть, кв. м	25 553,0
	подземная часть (технический этаж), кв. м	2 057,0
	Площадь встроенных помещений, кв. м	710,5
	Строительный объем всего, куб. м	100 516,5
	в т. ч.: надземная часть, куб. м	94 708,0
	подземная часть (технический этаж), куб. м	5 808,5
	Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас), кв. м	23 432,0
	Общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас), кв. м	23 185,0
	Количество квартир всего, шт.	164
	в т. ч.: однокомнатные, шт.	20
	двухкомнатные, шт.	19
	трехкомнатные, шт.	87
	четырекомнатные, шт.	36
	пятикомнатные, шт.	2
	Количество этажей	10 — 11
	в т. ч. подземных	2
	Этажность	8 — 9
	Количество секций	6
	Максимальная высота здания от планировочной отметки земли до верха парапета плоской кровли, м	27,8 32,7

Источник: данные Заказчика, анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 3.15. Характеристики положительного заключения экспертизы

Наименование, № и дата документа	Содержание документа	
Положительное заключение экспертизы Рег. №78-2-1-3-0165-16 от 28.11.2016 г.	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой
	Адрес (местоположение) объекта	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера К
	Площадь участка по ГПЗУ, га	2,6717
	Корпус 1-3	
	Количество зданий, шт.	1
	Площадь застройки, кв. м	15 331,0
	Общая площадь всего, кв. м	68 458,0
	в т. ч.: надземная часть, кв. м	48 262,0
	подземная часть, кв. м	19 653,0
	в т. ч.: подал, кв. м	14 632,0
	технический этаж, кв. м	5 565,0
	Строительный объем всего, куб. м	235 455,0
	в т. ч.: надземная часть, куб. м	172 351,0

Наименование, № и дата документа	Содержание документа		
	подземная часть, куб. м	63 104,0	
	в т. ч.: подал, куб. м	47 171,0	
	технический этаж, куб. м	15 933,0	
	Количество машино-мест, шт.	367	
		Корпус 1	Корпус 2
	Площадь застройки в границах в границах 1 этажа, кв. м	2 675,0	1 011,0
	Общая площадь всего, кв. м	21 455,0	7 438,0
	в т. ч.: надземная часть, кв. м	19 331,0	6 516,0
	подземная часть (технический этаж), кв. м	2 124,0	922,0
	Площадь встроенных помещений, кв. м	55,0	—
	Общая площадь ДДУ (на 60 мест)	—	—
	Строительный объем всего, куб. м	74 957,0	26 599,0
	в т. ч.: надземная часть, куб. м	68 735,0	23 991,0
	подземная часть (технический этаж), куб. м	6 222,0	2 608,0
	Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас), кв. м	18 291,0	6 513,0
	Общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас), кв. м	18 133,0	6 483,0
	Количество квартир всего, шт.	130	28
	в т. ч.: однокомнатные, шт.	2	—
	двухкомнатные, шт.	38	—
	трехкомнатные, шт.	59	2
	четырекомнатные, шт.	23	19
	пятикомнатные, шт.	8	7
	Количество этажей	9, 11	9
	в т. ч. подземных	2	2
	Этажность	7, 9	7
	Количество секций	4	2
	Максимальная высота здания от планировочной отметки земли до верха парапета плоской кровли, м	25,0 28,0 32,70	25,0
			27,8 32,7

Источник: данные Заказчика, анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 3.16. Характеристики положительного заключения экспертизы

Наименование, № и дата документа	Содержание документа	
Положительное заключение экспертизы Рег. №78-2-1-3-0164-16 от 28.11.2016 г.	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением
	Адрес (местоположение) объекта	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В
	Площадь участка по ГПЗУ, га	2,5846
	Корпус 1-3	
	Количество зданий, шт.	1
	Площадь застройки, кв. м	15 197,0
	Общая площадь всего, кв. м	74 917,0
	в т. ч.: надземная часть, кв. м	55 264,0
	подземная часть, кв. м	19 653,0
	в т. ч.: подвал (с подземной встроенной автостоянкой), кв. м	14 193,0
	технический этаж, кв. м	5 460,0
	Строительный объем всего, куб. м	267 810,0

Наименование, № и дата документа	Содержание документа			
	в т. ч.: надземная часть, куб. м	206 963,0		
	подземная часть, куб. м	60 847,0		
	в т. ч.: подвал (с подземной встроенной автостоянкой), куб. м	45 188,0		
	технический этаж, куб. м	15 659,0		
	Количество машино-мест, шт.	337		
		Корпус 1	Корпус 2	Корпус 3
	Площадь застройки в границах в границах 1 этажа, кв. м	3134,0	4043,0	621,0
	Общая площадь всего, кв. м	27952,0	27745,3	5026,7
	в т. ч.: надземная часть, кв. м	25528,0	25038,0	4698,0
	подземная часть (технический этаж), кв. м	2424,0	2707,3	328,7
	Площадь встроенных помещений, кв. м	—	36,9	—
	Общая площадь ДОУ	—	2080,0	—
	Строительный объем всего, куб. м	102221,0	102851,0	17550,0
	в т. ч.: надземная часть, куб. м	95206,0	95272,0	16485,0
	подземная часть (технический этаж), куб. м	7015,0	7579,0	1065,0
	Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас), кв. м	19685,0	17481,0	3391,0
	Общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас), кв. м	19520,0	17373,0	3363,0
	Количество квартир всего, шт.	176	154	42
	в т. ч.: однокомнатные, шт.	1	—	14
	двухкомнатные, шт.	48	44	15
	трехкомнатные, шт.	117	68	8
	четырекомнатные, шт.	10	25	5
	пятикомнатные, шт.	—	17	—
	Количество этажей	10, 11	11	11
	в т. ч. подземных	2	2	2
	Этажность	8, 9	9	9
	Количество секций	6	6	1
	Максимальная высота здания от планировочной отметки земли до верха парапета плоской кровли, м	32,70	32,70	32,70

Источник: данные Заказчика, анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 3.17. Характеристики разрешения на строительство

Наименование, № и дата документа	Содержание документа		
Разрешение на строительство № 78-013-0360.1-2016 от 13.01.2017 г.	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой	
	Адрес (местоположение) объекта	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 11, литера А	
	Сведения о ГПЗУ	RU78-162000-23402, утвержденный Распоряжением КГА № 1527 от 15.09.2015 г.	
		Корпус 1	Корпус 2
	Площадь участка, кв. м	10 282	10 282
	Площадь застройки, кв. м	3 086,5	1 250,0
	Общая площадь, кв. м	27 185	11 562
	Объем, куб. м	100 516,5	36 607,0
	в том числе подземной части	5 808,5	3 132,0
	Количество этажей, шт.	11	10
	Количество подземных этажей, шт.	2	2

Наименование, № и дата документа	Содержание документа		
	Высота, м	27,8/32,7	29,4
	Количество квартир, шт.	164	48
	Общая площадь квартир, кв. м	23 432,0	7 473,0
	Площадь встроенных помещений, кв. м	710,5	—
	Количество машино-мест в подземной автостоянке, шт.	203	—
	Срок действия разрешения	26.12.2021 г.	

Источник: данные Заказчика, анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 3.18. Характеристики разрешения на строительство

Наименование, № и дата документа	Содержание документа			
Разрешение на строительство №78-013-0363.1-2016 от 13.01.2017 г.	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой		
	Адрес (местоположение) объекта	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера К		
	Сведения о ГПЗУ	RU78-162000-22774, утвержденный распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 01.09.2015 г. №1431		
		Корпус 1	Корпус 2	Корпус 3
	Площадь участка, кв. м	26 717,0	26 717,0	26 717,0
	Площадь застройки, кв. м	2 675,0	1 011,0	3 144,0
	Общая площадь, кв. м	21 255,0	7 368,0	24 734,0
	Объем, куб. м	74 957,0	26 599,0	150 728,0
	в том числе подземной части	6 222,0	2 608,0	71 103,0
	Количество этажей, шт.	9, 11	9	10, 11
	Количество подземных этажей, шт.	2	2	2
	Высота, м	25,00/28,00/32,7	25,00	27,80/32,70
	Количество квартир, шт.	130	28	154
	Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас), кв. м	18 291,0	6 513,0	21 386,0
	Площадь встроенных помещений, кв. м	55,0	—	—
	Общая площадь ДДУ (на 60 мест), кв. м	—	—	1 545,5
	Количество машино-мест во встроенно-пристроенной подземной автостоянке, шт.	—	367	—
	Срок действия разрешения	26.12.2022 г.		

Источник: данные Заказчика, анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 3.19. Характеристики разрешения на строительство

Наименование, № и дата документа	Содержание документа			
Разрешение на строительство №78-013-0362.1-2016 от 13.01.2017 г.	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением		
	Адрес (местоположение) объекта	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В		
	Сведения о ГПЗУ	RU78-115000-25406, утвержденный распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 03.10.2016 г. №210-1179		
		Корпус 1	Корпус 2	Корпус 3
	Площадь участка, кв. м	25 846,0	25 846,0	25 846,0
	Площадь застройки, кв. м	3 134,0	4 043,0	621,0
	Общая площадь, кв. м	27 782,0	27 515,3	4 926,7
	Объем, куб. м	102 221,0	102 851,0	17 550,0
	в том числе подземной части	7 015,0	7 579,0	1 065,0
	Количество этажей, шт.	10, 11	11	11
	Количество подземных этажей, шт.	2	2	2
	Высота, м	32,70	32,70	32,70
	Количество квартир, шт.	176	154	42
	Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас), кв. м	19 685,0	17 481,0	3 391,0
	Площадь встроенных помещений, кв. м	—	36,9	—
	Площадь дошкольного образовательного учреждения (ДОУ) на 140 чел., кв. м	—	2 080,0	—
	Количество машино-мест во встроенно-пристроенной подземной автостоянке, шт.	337	—	—
Срок действия разрешения	26.12.2022 г.			

Источник: данные Заказчика, анализ АО "НЭО Центр"

3.3.5. Описание компаний, участвующих в Проекте

Основные участники проекта строительства жилых комплексов:

- Застройщик – ООО "ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад" является региональной структурой "Группы ЛСР", образованной в 1993 году.
- Проектировщик – ООО "Евгений Герасимов и партнеры".

Компания была основана Евгением Герасимовым в 1991 году в Санкт-Петербурге. Первоначально это была персональная творческая мастерская из двух человек. Сейчас "Евгений Герасимов и партнеры" — это бренд, благодаря своим масштабным проектам известный не только узкому кругу специалистов, но и широкой общественности. Партнеры - Евгений Герасимов, Зоя Петрова, Виктор Хиврич.

Среди самых известных реализованных проектов - деловой комплекс "Санкт-Петербург Плаза" с головным офисом ОАО "Банк Санкт-Петербург", отель на площади Островского, жилые дома на Невском проспекте, жилые комплексы на Крестовском и Каменном островах — "Дом у моря" (совместно с Сергеем Чобаном), "Пятый элемент", "Стелла Марис", и др.

ООО "ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад"⁹ — один из крупнейших застройщиков Санкт-Петербурга и России. Реализует в городе более десятка проектов в самых разных локациях и сегментах. Жилые комплексы "Группы ЛСР" становятся новыми архитектурными

⁹ <https://www.lsr.ru/spb/>

достопримечательностями городских пейзажей. "Группа ЛСР" предлагает покупателям высококачественную недвижимость — лучшую в каждом классе. В Санкт-Петербурге реализуются объекты жилой недвижимости классов "комфорт", "бизнес" и "элит". "Группа ЛСР" возводит объекты в разных районах города, с отделкой "под ключ" и с качественной подготовкой под отделку.



Проекты компании, реализуемые в настоящее время:

Комфорт-класс: ЖК "Цветной город", ЖК "Новая Охта", ЖК "Ручьи" в Красногвардейском районе, ЖК "Шуваловский", ЖК "Заповедный парк" в Приморском районе, ЖК "Цивилизация" в Невском районе, ЖК "Паруса" в Красносельском районе, ЖК "Звездный дуэт" в Московском районе, ЖК "Калейдоскоп" в Калининском районе.

Бизнес-класс: ЖК "Три ветра" в Приморском районе, ЖК "Цивилизация на Неве" и ЖК "Цивилизация на Неве 2" в Невском районе, ЖК "NEOPARK", ЖК "Богемия", ЖК "NEO" в Московском районе, ЖК "RIVIERE NOIRE" на пересечении Выборгского, Приморского и Петроградского районов, ЖК "Европа Сити", ЖК "NEVA RESIDENCE" в Петроградском районе, ЖК "Морская набережная. SeaView" в Василеостровском районе.

Элит-класс: ЖК "NEVA HAUS", ЖК "VERONA", ЖК "NEVA ART" в Петроградском районе, ЖК "Русский дом", ЖК "Смольный парк II очередь" в Центральном районе.

Таблица 3.20. Примеры объектов ООО "ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад" в г. Санкт-Петербурге (элитный класс)

	
<p>Жилой комплекс "VERONA" Класс - элитный Количество квартир — 80 Этажность — 7 Количество машино-мест — 519 Адрес: г. Санкт-Петербург, Петроградский район, просп. Морской, д. 29</p>	<p>Жилой комплекс "Русский дом" Класс - элитный Количество квартир — 395 Общая площадь коммерческих помещений — более 700 кв. м Этажность — 5-9 (переменная этажность корпусов) Количество машино-мест — 519 Адрес: г. Санкт-Петербург, Центральный район, пер. Басков, д. 2</p>

Источник: <https://www.lsr.ru/spb/>

3.4. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{MS}} + (\text{H}_{\text{окос}} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{окос}} + (\text{H}_{\text{Енао}} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{Енао}},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

Хв — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

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

Определение срока полезной службы оцениваемых объектов представлено в таблице ниже.

Таблица 3.21. Определение срока полезной службы здания, в котором расположены оцениваемые помещения

Наименование объекта	Значение	Значение	Значение
Местоположение объекта	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А
	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"
Год постройки/реконструкции	31.12.2022	31.12.2021	30.06.2021
Хронологический возраст	0	0	0
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60	60	60
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60	60	60
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100	100	100
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100	100	100
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	83	83	83
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	83	83	83
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	81	81	81
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	81	81	81

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

По состоянию на дату оценки жилой комплекс, в котором расположены оцениваемые помещения, находится в стадии строительства и не введен в эксплуатацию (разрешения на ввод в эксплуатацию отсутствуют). Планируемые сроки ввода в эксплуатацию:

- г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В (4 квартал 2022 г., на основании проектной декларации №78-001025 от 15.05.2018 г. в редакции от 13.01.2020 г.);
- г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К (4 квартал 2021 г., на основании проектной декларации №18-78-000400-04 от 26.04.2018 г. в редакции от 27.08.2018 г.);
- г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, лит. А (2 квартал 2021 г., на основании проектной декларации №18-78-000399-04 от 26.04.2018 г. в редакции от 27.08.2018 г.).

Таким образом, Исполнитель принимает хронологический возраст данных объектов равным нулю. Из вышеуказанного следует, что оставшийся срок полезного использования равен сроку полезной службы основных средств (81 год).

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

Осмотр оцениваемых объектов Исполнителем не проводился, поскольку объект оценки находится в состоянии строительства. Информация о текущем состоянии объекта оценки принята на основании данных Заказчика, данных открытых источников и данных официального сайта строящегося жилого

комплекса¹⁰. При этом Исполнитель не несет ответственности за достоверность информации, которая опубликована на данных информационных порталах. Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком.

3.7. Текущее состояние и фотографии Проекта

Таблица 3.22. Фотографии ЖК "Нева Хаус"

Фотографии оцениваемого имущества



Источник: <https://neva-haus.ru/progress/>

¹⁰ <https://neva-haus.ru/>

3.8. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков¹¹ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации¹² имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

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

На основании данных, представленных на портале Statrielt¹³, Исполнителем было установлено, что типичный срок реализации квартир, общей площадью 100 кв. м и более, расположенных в г. Санкт-Петербурге, составляет порядка 2-11 мес. Типичный срок реализации квартир общей площадью до 100 кв.м составляет порядка 1-9 мес. Так средний срок экспозиции квартир общей площадью 100 кв.м и более составил 6 мес, средний срок экспозиции квартир площадью до 100 кв.м составил 4 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок экспозиции равным среднему значению средних значений сроков экспозиции для квартир до и больше 100 кв.м, и составил 5 мес.

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

¹¹ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

¹² Под сроком реализации подразумевается период до получения оферты, а не до подписания договора купли-продажи.

¹³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/193-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-04-2020-g/2111-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-04-2020-goda>

РАЗДЕЛ 4. КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ

4.1. Внешняя конкурентная среда

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

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

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

4.2. Внутренняя конкурентная среда

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

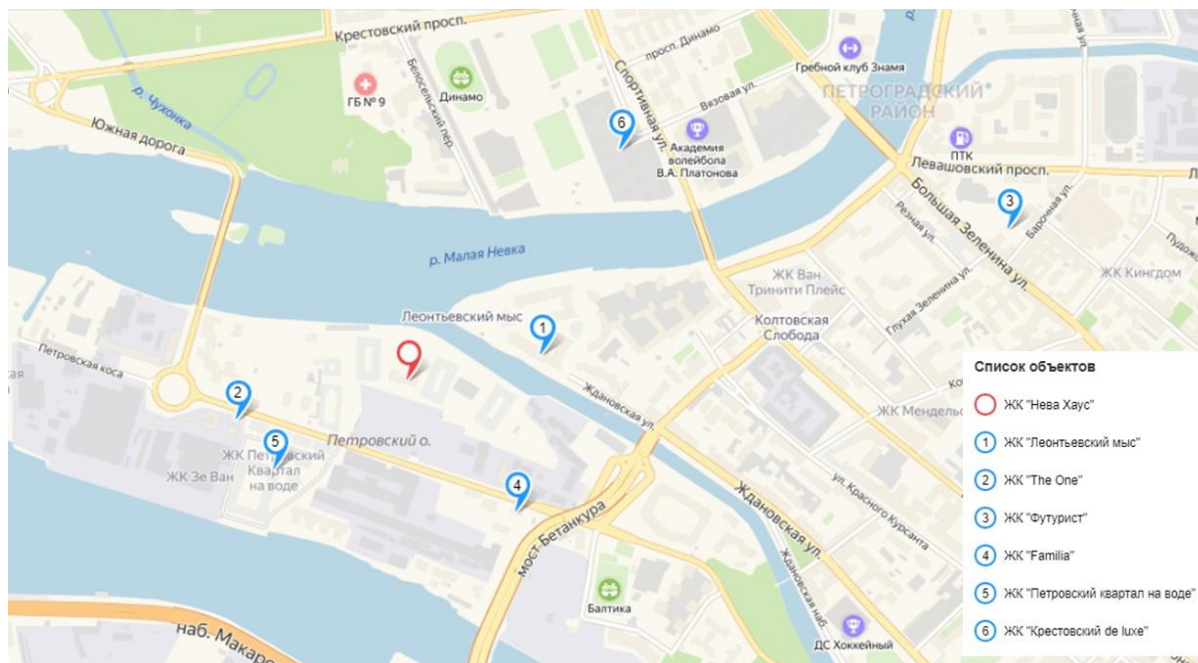
В таблице 4.1 представлены краткое описание, сроки ввода в эксплуатацию и средний уровень цен продажи квартир, которые могут рассматриваться в качестве потенциальных конкурентов.

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

№ п/п	Название ЖК	Район	Девелопер	Класс	Тип жилых помещений	Срок сдачи	Форма продажи	Цена предложения, руб./кв. м	Площадь квартир, кв. м	Источник
1	ЖК "Леонтьевский мыс"	Петроградский район	ООО "Леонтьевский Мыс"	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	180-761 тыс. руб./кв. м	60-529 кв. м	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-leontevskiy-mys-sankt-peterburg-7277/
2	ЖК "The One"	Петроградский район	Setl City	Премиум	Квартиры	2 кв. 2022	ДДУ	197-376 тыс. руб./кв. м	36-133 кв. м	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-the-one-sankt-peterburg-59413/
3	ЖК "Футурист"	Петроградский район	РВІ-Элитные жилые комплексы	Премиум	Квартиры	4 кв. 2021	ДДУ	201-335 тыс. руб./кв. м	49-193 кв. м	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-futurist-sankt-peterburg-50186/
4	ЖК "Familia"	Петроградский район	ГК "РосСтройИнвест"	Премиум	Квартиры	3 кв. 2021	ДДУ	156-308 тыс. руб./кв. м	40-177 кв. м	https://realty.yandex.ru/sankt-peterburg/kupit/novostrojka/familia/?id=1705565&nosplash=1&utm_content=man&utm_content=man&utm_source=wizard&utm_campaign=newbuilding&from=wizard.site-thumb
5	ЖК "Петровский квартал на воде"	Петроградский район	Setl City	Премиум	Квартиры	4 кв. 2019	ДДУ	179-385 тыс. руб./кв. м	35-106 кв. м	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-petrovskiy-kvartal-na-vode-sankt-peterburg-28969/
6	ЖК "Крестовский de luxe"	Петроградский район	ООО "Премиум девелопмент"	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	240-500 тыс. руб./кв. м	60-565 кв. м	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-krestovskiy-de-luxe-sankt-peterburg-6970/

Источник информации: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 4.1. Расположение объектов-конкурентов на карте



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Вывод из анализа конкурентной среды ЖК "Нева Хаус"

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

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

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

4.3. Преимущества и недостатки анализируемого ЖК "Нева Хаус"

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

Таблица 4.2. SWOT-анализ ЖК "Нева Хаус"

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Анализ земельных участков как условно свободных

Анализ проводился в соответствии с действующими законодательными актами:

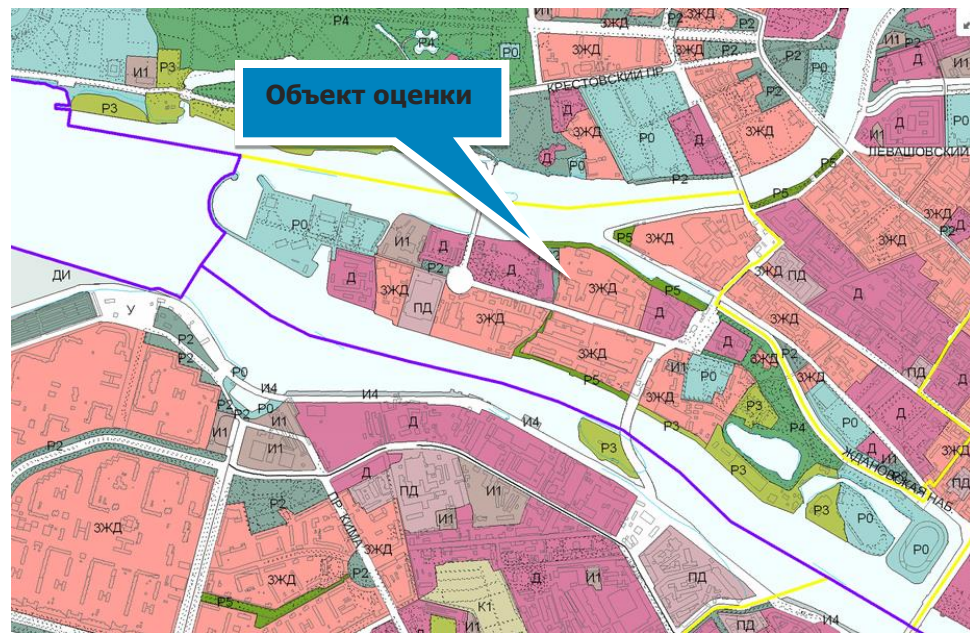
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (в действующей редакции);
- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (в действующей редакции);
- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 г. №190-ФЗ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

Таблица 5.1. Результаты анализа земельных участков как условно свободных

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	<p>Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровым планом. В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.</p> <p>Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.</p> <p>Согласно Генеральному плану г. Санкт-Петербурга, территория участков отнесена к зоне среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана г. Санкт-Петербурга приведено на рис. 4.1. С точки зрения юридической правомочности данные участки необходимо использовать для размещения среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки</p>
Физическая возможность	<p>Рельеф участков ровный, форма многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, формы и топография земельных участков, возможность подъезда к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант их использования в качестве земельных участков для размещения среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки</p>
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	<p>Земельные участки расположены в жилом микрорайоне. Расположение земельных участков в г. Санкт-Петербург позволяет использовать данные участки для целей размещения среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данные участки необходимо использовать для целей размещения среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки</p>
Вывод	<p>Наиболее эффективным использованием земельных участков является их использование для размещения среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки</p>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

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

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

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

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

Анализ земельных участков с существующими улучшениями не проводился, поскольку по состоянию на дату оценки на данном земельном участке ведется строительство жилого комплекса.

РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе¹⁴

- По оценке Росстата, физический объем ВВП России за III кв. 2019 г. увеличился на 1,7% по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. и составил 21 135 млрд руб. Наибольший вклад в ВВП за III кв. 2019 г. был внесен такими отраслями экономики, как оптовая и розничная торговля (14,7% суммарного ВВП), обрабатывающее производство (13,2%), деятельность по операциям с недвижимым имуществом (9,7%), а также добыча полезных ископаемых (9,4%).
- В соответствии с данными Минэкономразвития РФ, в январе 2020 г. темп роста ВВП России составил 1,6% г/г (после 2,3% г/г в декабре 2019 г. и 1,3% в целом за 2019 г.). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП, как и в IV кв. 2019 г., внесли обрабатывающая промышленность и торговля. Выпуск обрабатывающей промышленности в январе продолжил устойчиво расти (+3,9% г/г после 4,0 % г/г в декабре) на фоне сохранения позитивной динамики в ключевых несырьевых отраслях — пищевой промышленности, химическом комплексе, деревообработке. Годовые темпы роста оборота розничной торговли в январе достигли максимального с декабря 2018 г. уровня — 2,7% г/г (1,9% г/г месяцем ранее), при этом улучшение годовой динамики было зафиксировано как по продовольственным, так и по непродовольственным товарам.
- В строительстве и добыче полезных ископаемых сохраняется слабая динамика выпуска. При этом снижение в годовом выражении добычи нефти, естественного природного газа, угля сопровождалось ухудшением показателей грузооборота транспорта (–4,4% г/г после –1,3% г/г в декабре).
- По данным Росстата, потребительские цены в России в январе 2020 г. выросли на 0,4%. (2,42% в годовом исчислении) против 1,01% в январе 2019 г. В январе–июле 2019 г. средний рост показателя составил 0,20%, в августе и сентябре снизился в среднем на 0,20%. По итогам 2019 г. инфляция составила 4,5%.
- По данным ФТС, в январе–декабре 2019 г. внешнеторговый оборот России составил 672,0 млрд долл. США и по сравнению с январем–декабрем 2018 г. снизился на 3,0%. Сальдо торгового баланса сложилось положительное в размере 177,2 млрд долл. США, что на 33,7 млрд долл. США меньше, чем в январе–декабре 2018 г. Экспорт России в январе–декабре 2019 г. составил 424,6 млрд долл. США и по сравнению с январем–декабрем 2018 г. сократился на 6,0%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 87,4%, на страны СНГ — 12,6%. Импорт России в январе–декабре 2019 г. составил 247,4 млрд долл. США и по сравнению с январем–декабрем 2018 г. увеличился на 2,7%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 88,9%, на страны СНГ — 11,1%
- Средний курс долл. США и евро за период 2019 г. составил 64,7362 руб. за долл. США и 72,5021 руб. за евро соответственно. По состоянию на 12.02.2020 г. официальный курс долл. США составлял 63,9490 руб. за долл. США (+3,3% с начала января 2020 г.), евро — 69,7684 руб. за евро (+0,6% с начала января).
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена нефти марки Urals за январь–декабрь 2019 г. составила 63,59 долл. США за баррель, что на 9,2% ниже уровня средней цены за аналогичный период 2018 г., составившей 70,01 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки Urals в январе 2019 г. сложилась в размере 61,67 долл. США за баррель — на 3% выше, чем в январе 2018 г.
- В 2015–2018 гг. с учетом смещения баланса рисков в сторону охлаждения экономики Совет директоров Банка России принимал решения о снижении ключевой ставки. В 2015 г. наблюдалось снижение ставки с 15% годовых до 11% годовых. В декабре 2015 г. Совет директоров Банка России принял решение приравнять с 1 января 2016 г. значение ставки рефинансирования к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату. В течение

¹⁴ http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fee62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215/181212_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fee62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215

2016 г. ставка снизилась с 10,5% годовых до 10% годовых, к концу 2017 г. ставка снизилась до 7,75%, в марте 2018 г. значение сократилось до 7,25%. К концу 2018 г. ключевая ставка была повышена до 7,75%. 17.06.2019 г. ключевая ставка была снижена на 0,25 п.п. до 7,5%, 29.07.2019 г. — до 7,25%. 09.09.2019 г. ЦБ РФ в третий раз за год снизил ключевую ставку на 0,25 п.п. до 7,00%. ЦБ РФ 28.10.2019 г. снизил ключевую ставку на 0,5 п.п. до 6,50%, затем 16.12.2019 г. ключевая ставка была снижена пятый раз за год (на 0,25 п.п. до 6,25%). 7 февраля 2020 г. ставка была снижена ЦБ на 25 п.п. до 6,00%, 24 апреля 2020 г. ставка вновь была снижена ЦБ на 50 п.п. до 5,50%.

6.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2020 г.¹⁵

6.2.1. Основные положения

События начала 2020 года, разворачивающиеся как в мире, так и в России, будут иметь непосредственное влияние на оставшуюся часть года. Возросшие риски, связанные с неопределенностью, ухудшением макроэкономических показателей, снижением эффективности бизнес-процессов, будут сказываться на сроках принятия решений инвесторами по приобретению объектов коммерческой недвижимости. Аналитики ожидают, что во II квартале конверсия сделок будет минимальная и при условии нормализации ситуации с распространением вируса COVID-19 начнет возобновлять во втором полугодии. В связи с этим, международная консалтинговая компания CBRE пересмотрела прогноз на 2020 год и понизила его в 2 раза до уровня 2014 года. Если в начале года было анонсировано, что объем вложений составит порядка 300 млрд руб., то сейчас ожидается снижение этого показателя до 150 млрд руб.

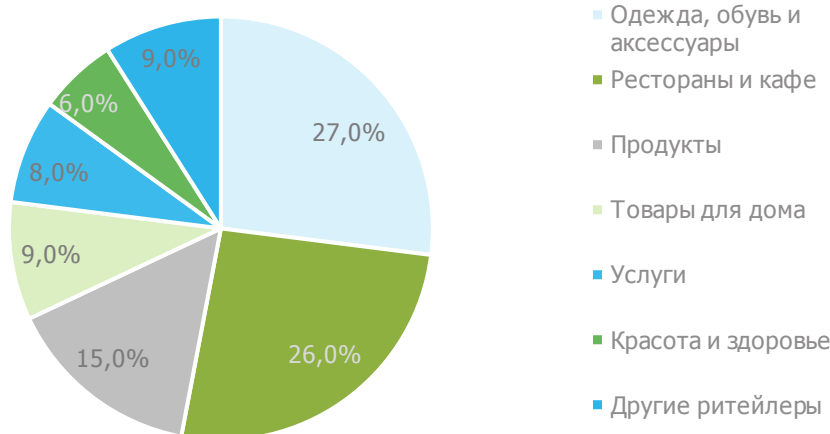
Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели итоги I квартала 2020 года на рынке инвестиций в недвижимость России. Так, рынок продемонстрировал снижение объемов инвестиций на 16% в сравнении с I кварталом 2019 года, а совокупный объем инвестированных средств составил 50,8 млрд руб. Наибольший объем инвестированных средств пришелся на сегмент площадок под девелопмент – 69%. Кроме того, доля иностранных инвесторов снизилась до минимального значения за долгое время и составила всего 2% против 28% за аналогичный период прошлого года.

Несмотря на высокую активность инвесторов в первые два месяца 2020 года, пандемия COVID-19 стала "черным лебедем", вызвавшим историческое падение рынков во всем мире. Ситуация для России осложнилась тем, что на фоне рекордного снижения спроса на нефть, РФ вышла из нефтяной сделки с ОПЕК, что привело к еще более существенному скачку курса валют и росту неопределенности. Сложившаяся ситуация заставила многих инвесторов отложить принятие решения о покупке объектов. Аналитики ожидают, что существенное количество сделок по продаже активов будет перенесено на III-IV квартал 2020 года или вовсе не случится.

Рассматривая структуру инвестиций в объекты розничной торговли в разрезе сегментации, наблюдается сосредоточение основного объема инвестиционных сделок в объектах, реализующих одежду, обувь и аксессуары, а также осуществляющих деятельность в сфере питания.

¹⁵ Составлено с использованием песцупсов: <https://logistics.ru/upravlenie-logistikoy-i-kompaniey/v-i-kvartale-2020-goda-obem-investitsiy-v-rossiyaskuyu-vedvizhimosht>; <https://rgud.ru/press-releases/cbre-predvaritelnye-itogi-i-kvartala-2020-goda-na-rynke-investitsiy-v-vedvizhimosht-rossii/>; <https://realty.rbc.ru/news/5e7dca5f9a7947bf6e728701>

Рисунок 6.1. Структура инвестиций по сегментам



Источник: Knight Frank Research

Сложившаяся на рынке и в экономике ситуация повлияла в большей степени на сделки с готовыми объектами, доля которых существенно снизилась. В I квартале 2020 года наибольший объем инвестированных средств пришелся на сегмент площадок под девелопмент – 69%. В первую очередь это связано с улучшением ситуации с доступностью финансирования со стороны банков. Крупнейшей сделкой сегмента была покупка Capital Group участков на Кольской улице и Кронштадтском бульваре (5,5-6,5 млрд руб.). На втором месте расположился сегмент офисной недвижимости с долей в 20% и крупнейшей сделкой по покупке компанией "АльфаСтрахование" офисных площадей и машиномест в рамках проекта "Парк Легенд" (5,3-5,5 млрд руб.). Третье место – торговая недвижимость с долей в 9%. Крупнейшая сделка в сегменте – покупка инвестиционной компанией Accent Capital торгового центра "Сокольники" (2,6-2,8 млрд руб.).

Учитывая лидерство площадок под девелопмент в структуре инвестиций в недвижимость РФ, наиболее весомой группой инвесторов в I квартале 2020 года были девелоперы, на которых пришлось 73% инвестированных средств. Среди ключевых компаний в этой группе – Capital Group, INGRAD и "Самолет". На втором месте с долей в 13% расположились федеральные и региональные компании, крупнейшей из которых стала "АльфаСтрахование". А 9% пришлось на инвестиционные компании, среди которых высокую активность продемонстрировали Accent Capital и O1 Properties.

Доля иностранных инвесторов в структуре инвестиций в недвижимость России снизилась до минимального значения за долгое время и составила по результатам I квартала текущего года всего 2% против 28% в I квартале 2019 года. Как уже отмечалось ранее, существенное влияние здесь оказал курс рубля – ряд сделок, ожидаемых к закрытию до конца квартала, перенеслись на более поздний период, когда ситуация начнет стабилизироваться. При этом на фоне потенциального введения налога на доходы, уходящие за пределы России, доля иностранного капитала может еще более резко снизиться по итогам года – иностранные физлица и компании, чей бизнес состоит из получения доходов от недвижимости, расположенной в РФ, столкнутся с увеличенной налоговой нагрузкой и удорожанием выведения доходов за границу, что сделает для них владение российской недвижимостью существенно менее рентабельным.

После снижения доходности по результатам прошлого года в традиционных сегментах средние ставки капитализации остались неизменными и составляют 9,0-10,0% для премиальных объектов офисной недвижимости, 9,5-10,5% для торговой недвижимости и 11,0-12,0% для складской недвижимости.

Таблица 6.1. Ставки капитализации по секторам недвижимости

Сегмент	I квартал 2020 г.
Офисная недвижимость (премиальный сектор)	9,0 – 10,0%
Торговая недвижимость	9,5 – 10,5%
Складская недвижимость	11,0 – 12,0%

Источник: <https://logistics.ru/upravlenie-logistikoy-i-kompaniey/v-i-kvartale-2020-goda-obem-investiciy-v-rossiyskuyu-nerdvizhimost>

Дальнейшая динамика ставок капитализации будет во много определяться политикой Центрального Банка по изменению ключевой ставки, которая пока остается на уровне 6%, возможности инвесторов привлекать заемное финансирование и продолжительности периода неопределенности в целом на рынке.

6.2.2. Выводы

- Возросшие риски, связанные с неопределенностью, ухудшением макроэкономических показателей, снижением эффективности бизнес-процессов, будут сказываться на сроках принятия решений инвесторами по приобретению объектов коммерческой недвижимости. В связи с этим, CBRE пересмотрела прогноз на 2020 год и понизила его в 2 раза до 150 млрд руб.
- По итогам I квартала 2020 года рынок инвестиций в недвижимость продемонстрировал снижение объемов инвестиций на 16% в сравнении с I кварталом 2019 года, а совокупный объем инвестированных средств составил 50,8 млрд руб.
- Аналитики ожидают, что существенное количество сделок по продаже активов будет перенесено на III-IV квартал 2020 года или вовсе не случится.
- После снижения доходности по результатам прошлого года в традиционных сегментах средние ставки капитализации остались неизменными и составляют 9,0-10,0% для премиальных объектов офисной недвижимости, 9,5-10,5% для торговой недвижимости и 11,0-12,0% для складской недвижимости.
- Дальнейшая динамика ставок капитализации будет во много определяться политикой Центрального Банка по изменению ключевой ставки, которая пока остается на уровне 6%, возможности инвесторов привлекать заемное финансирование и продолжительности периода неопределенности в целом на рынке.

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.¹⁶

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:¹⁷

- 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.;

¹⁶ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

¹⁷ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье — жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости

Таблица 6.2. 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 (с наличием нежилых помещений коммерческого назначения).

6.4. Анализ рынка элитной жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга по итогам I квартала 2020 г.¹⁸

6.4.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость жилой недвижимости

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

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

Таблица 6.3. Основные ценообразующие факторы жилой недвижимости

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Интервалы значений, %	Источник информации
1	Период предложения	Дата предложения	-	-
2	Условия продажи	Рыночные/нерыночные	-	-
3	Способ реализации	ДКП/ДДУ	-	-
4	Фактор цены предложения (торг)	Возможность снижения цены в процессе торга	-10,33%/-3,00%	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №25) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича Аналитический портал "Statrielt"
5	Местоположение	Район, направление (шоссе) и удаленность от метро	-	-
6	Удаленность от метро	Более или менее 1,5 км/более или менее 15 мин. пешком	-11,11%/+12,50%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" http://www.novostroy-m.ru/statyi/novostroyki_zh_mka_d_u_metro
7	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/отсутствует	-	-
8	Видовые характеристики	Вид на город/вид на реку/вид на соседний корпус/вид на город, соседний корпус	-16,76%/+20.00%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" https://ygrad.ru/kak-vid-iz-okna-vliyaet-na-stoimost-kvartiry/
9	Инфраструктура	Развитая/неразвитая	-	-
10	Класс жилья	Эконом/комфорт/бизнес/элитный/премиум	-	-
11	Тип дома	Монолитный/панельный/кирпичный	-	-
12	Техническая оснащенность объекта	Современные/устаревшие инженерные и технические системы	-	-
13	Тип паркинга	Подземный паркинг/ наземный паркинг/ отсутствует	-	-
14	Дата ввода в эксплуатацию	Дата ввода в эксплуатацию	+21.20%/+28,54%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр"
15	Этаж расположения	Этаж расположения	-15,52%/22,50%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

¹⁸ Подготовлено с использованием источника: <https://kf.expert/publish/obzor-rynka-elitnoy-nedvizhimosti-peterburga-1-kvartal-2019>; <https://kf.expert/publish/rynok-elitnoy-nedvizhimosti-sankt-peterburga-3-kv-2019>; <https://kf.expert/publish/rynok-elitnoy-zhiloy-nedvizhimosti-sankt-peterburga-1-kv-2020>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Интервалы значений, %	Источник информации
				https://www.realestate.ru/usefuls/kak-menyaetsya-cena-zhilya-v-zavisimosti-ot-etazha-68/
16	Количество комнат	Количество комнат	-	-
17	Общая площадь	Общая площадь	-3,66%/+2,82%	Аналитический портал "Statrict"
18	Состояние отделки объекта (квартиры)	Состояние отделки объекта (квартиры)	-	-

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

6.4.2. Классификация жилой недвижимости

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

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

На основании представленной ниже классификации, можно сделать вывод, что объект оценки, с присущими ему характеристиками, относится к жилью элитного (премиум) класса.

Таблица 6.4. Основные отличия жилья разных классов в г. Санкт-Петербурге

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

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

6.4.3. Общая ситуация

По итогам I квартала 2020 г. свободное предложение элитного жилья составило 120 тыс. кв. м или 948 квартир. Динамика по сравнению с аналогичным периодом 2019 г. отрицательная: -16,6%.

Основной причиной такого резкого уменьшения предложения стало снижение темпов вывода на рынок новых объектов и активизация спроса в период с января по март 2020 г.

В первые три месяца 2020 г. на рынке было реализовано 18,8 тыс. кв. м элитного жилья, что превысило показатель аналогичного периода 2019 г. на 38%.

Аналитики отмечают возвращение инвесторов на рынок элитного жилья. В зоне их внимания не только новые объекты, но и старый фонд в интересных локациях. Инвесторы готовы заниматься реконструкцией с целью последующей сдачи в аренду или продажи объекта.

Также отмечалось повышение интереса к ипотеке со стороны покупателей элитной недвижимости и рост количества сделок с применением заемных средств.

Таблица 6.5. Основные показатели рынка элитной жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга

Показатели	I кв. 2019 г.	I кв. 2020 г.
Предложение квартир, тыс. кв. м	144,0	120,0
Спрос на квартиры, тыс. кв. м	13,1	18,8
Средняя цена, тыс. руб./кв. м	349,0	357,0

Источник: <https://kf.expert/publish/obzor-rynka-elitnoy-nedvizhimosti-peterburga-1-kvartal-2019>;
<https://kf.expert/publish/rynok-elitnoy-zhiloy-nedvizhimosti-sankt-peterburga-1-kv-2020>

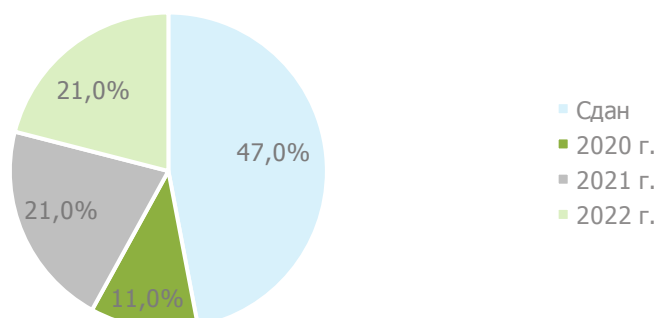
6.4.4. Предложение

По итогам I квартала 2020 г. объем свободного предложения на рынке элитной недвижимости находился на рекордно низком уровне. За первые 3 месяца 2020 г. данный показатель сократился на 15% и составил 120 тыс. кв. м жилья или 948 квартир. Основной причиной такого резкого уменьшения предложения стало снижение темпов вывода на рынок новых объектов и активизация спроса в период с января по март 2020 г.

Наибольший выбор предложений наблюдается в локациях Петровского острова и Петроградской стороны, где доля площадей в продаже составляет 41% и 29% соответственно. На рынок выведены 2 крупных элитных комплекса – "Петровская доминанта" и Neva Haus. Предложение сместилось в сторону Петровского острова и Петроградской стороны, за последний год доля квартир, находящихся в продаже по каждой локации, увеличилась на 9 п.п.

Наметилась тенденция к увеличению объема предложения элитного жилья в строящихся комплексах со сроками сдачи в 2020–2022 гг. Год назад основной объем предложения (75%) был сконцентрирован в сданных или планируемых к сдаче в ближайшие полгода домах, в настоящий момент более 50% квартир на рынке предлагаются в строящихся комплексах со сроками сдачи через 1–3 года. Почти половина квартир (47%) в продаже сосредоточена в сданных домах.

Рисунок 6.2. Структура предложения в зависимости от срока ввода в эксплуатацию в I квартале 2020 г., %



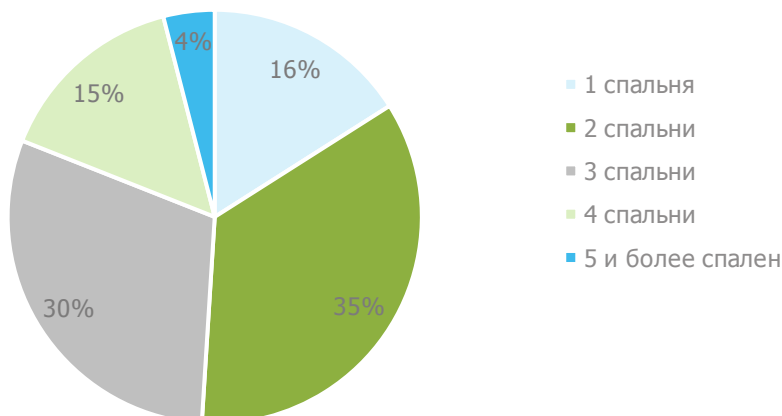
Источник: <https://elite-novostroy.ru/novostroyki/>

6.4.5. Спрос

На фоне ослабления рубля спрос на элитные объекты в I квартале 2020 г. увеличился на 10% по сравнению с IV кварталом 2019 г. и на 38% - относительно аналогичного периода 2019 г. С начала года было продано около 19 тыс. кв. м элитного жилья, что соответствует объему нового предложения за весь предыдущий год. Квартал ознаменован завершением реализации таких объектов как "Смольный парк", "Монферан", "Крестовский de luxe".

В I квартале 2020 г. средняя площадь проданной элитной квартиры составила 125 кв. м (-2% по сравнению с III кварталом 2018 г.) Наиболее популярными стали квартиры с 2 спальнями (35% в общей структуре спроса). Стоит отметить, что год назад доля подобных квартир составляла 24%.

Рисунок 6.3. Структура сделок по типам квартир, %

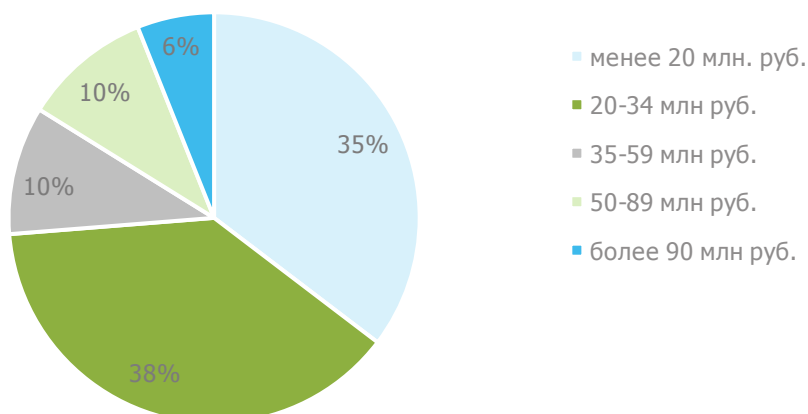


Источник: <https://elite-novostroy.ru/novostroyki/>

Помимо увеличения количества сделок в I квартале 2020 г. также наблюдалось увеличение бюджета сделок. Доля сделок с бюджетом более 90 млн руб. достигла 6%, в предыдущий год этот показатель находился в пределах 4-5%. На рынке было зафиксировано также несколько крупных сделок с бюджетом покупки более 200 млн руб.

Основная часть сделок – 38% совершена в диапазоне 20–34 млн руб., 35% - менее 20 млн. руб., по 10% - 35-49 млн. руб. и 50-89 млн. руб. и 6% более 90 млн. руб.

Рисунок 6.4. Структура сделок в зависимости от бюджета покупки, %



Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-elitnoy-nedvizhimosti-sankt-peterburga-3-kv-2019>

Трендом последних лет стал рост спроса на элитное жилье в Петербурге со стороны жителей г. Москвы.

6.4.6. Финансовые условия

Средняя цена предложения в I квартале 2020 г. составила 357 тыс. руб./кв. м, что на 4,3% превышает показатель IV квартала 2019 г. Предпосылками для дальнейшего увеличения стоимости жилья становятся растущий курс иностранной валюты и, как следствие, рост издержек девелоперов элитных объектов.

Максимальная средневзвешенная цена квадратного метра по-прежнему представлена в локации "Каменный остров" (989 тыс./кв. м), самая низкая средневзвешенная цена наблюдается в локации "Петровский остров" (279 тыс. руб./кв. м). Средний бюджет сделки в I квартале 2020 г. составил 50,7 млн руб. (+4,0% по сравнению с IV кварталом 2019 г.)

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

Цена предложения 1 кв. м элитных квартир в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 225 600 до 330 000 руб./кв. м (для введенных объектов). Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, классом объекта, местоположением, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

Таблица 6.5. Предложения продажи элитных квартир, расположенных в районе объекта оценки

№ п/п	Адрес	Жилой комплекс	Класс	Цена предлож., руб.	Площадь квартиры, кв. м	Цена предлож., руб./кв. м	Источник
1-комнатные							
1	г. Санкт-Петербург, ул. Ждановская, д. 45	ЖК "Леонтьевский мыс"	Премиум	18 200 000	57,0	319 298	https://spb.cian.ru/sale/fl at/228271029/
2	г. Санкт-Петербург, ул. Ждановская, д. 45	ЖК "Леонтьевский мыс"	Премиум	14 000 000	53,00	264 151	https://spb.cian.ru/sale/fl at/227903774/
3	г. Санкт-Петербург, Петровский просп.	ЖК "The one"	Премиум	9 696 288	42,98	225 600	https://spb.cian.ru/sale/fl at/230125749/
4	г. Санкт-Петербург, Петровский просп.	ЖК "The one"	Премиум	9 596 272	36,46	263 200	https://spb.cian.ru/sale/fl at/230125556/
5	г. Санкт-Петербург, Петровский просп.	ЖК "The one"	Премиум	10 332 198	40,71	253 800	https://spb.cian.ru/sale/fl at/230125688/
6	г. Санкт-Петербург, ул. Большая Зеленая	ЖК "Futurist"	Премиум	12 989 000	53,30	243 696	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/1-k_kvartira_53.3_m_410_et._1841815473
7	г. Санкт-Петербург, ул. Большая Зеленая	ЖК "Futurist"	Премиум	14 171 905	52,80	268 407	https://www.rbi.ru/odnokomnatnye/kvartira-14006/
8	г. Санкт-Петербург, ул. Большая Зеленая	ЖК "Futurist"	Премиум	13 201 148	50,70	260 378	https://www.rbi.ru/odnokomnatnye/kvartira-14002/
9	г. Санкт-Петербург, ул. Большая Зеленая	ЖК "Futurist"	Премиум	14 966 133	52,40	285 613	https://spb.cian.ru/sale/fl at/196959239/
10	г. Санкт-Петербург, Петровский просп.	ЖК "Фамилия"	Премиум	11 403 419	46,61	240 503	http://familiia.spb.ru/to-pdf/105
2-комнатные							
11	г. Санкт-Петербург, Петровский просп.	ЖК "The one"	Премиум	15 947 288	62,76	254 100	https://spb.cian.ru/sale/fl at/230125684/
12	г. Санкт-Петербург, Петровский просп.	ЖК "The one"	Премиум	16 994 824	66,57	255 293	https://spb.cian.ru/sale/fl at/230125662/
13	г. Санкт-Петербург, ул. Спортивная, д. 2, корп. 8	ЖК "Крестовский de luxe"	Премиум	29 729 000	95,90	310 000	http://www.krestovskiy.spb.ru/kvartira/kv8_84
14	г. Санкт-Петербург, Петровский просп.	ЖК "The one"	Премиум	16 994 824	64,57	263 200	https://spb.cian.ru/sale/fl at/230125662/
15	г. Санкт-Петербург, Петровский просп.	ЖК "The one"	Премиум	15 059 928	61,62	244 400	https://spb.cian.ru/sale/fl at/230125559/
16	г. Санкт-Петербург, ул. Большая Зеленая	ЖК "Futurist"	Премиум	18 147 800	75,30	241 007	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/2-k_kvartira_75.3_m_59_et._1841361150
17	г. Санкт-Петербург, ул. Большая Зеленая	ЖК "Futurist"	Премиум	18 879 340	76,20	247 760	https://www.rbi.ru/dvuhkomnatnye/kvartira-14003/
18	г. Санкт-Петербург, Петровский просп.	ЖК "Фамилия"	Премиум	16 433 539	72,03	228 149	http://familiia.spb.ru/to-pdf/9

№ п/п	Адрес	Жилой комплекс	Класс	Цена предлож., руб.	Площадь квартиры, кв. м	Цена предлож., руб./кв. м	Источник
19	г. Санкт-Петербург, Петровский просп.	ЖК "Фамилия"	Премиум	22 122 925	78,5	281 821	http://familia.spb.ru/to-pdf/121
3-комнатные							
20	г. Санкт-Петербург, Петровский просп.	ЖК "The one"	Премиум	35 361 000	113,96	310 293	https://spb.cian.ru/sale/fl at/230125646/
21	г. Санкт-Петербург, Петровский просп.	ЖК "The one"	Премиум	24 215 058	88,83	272 600	https://spb.cian.ru/sale/fl at/230125517/
22	г. Санкт-Петербург, Петровский просп.	ЖК "The one"	Премиум	30 323 460	107,53	282 000	https://spb.cian.ru/sale/fl at/230125748/
23	г. Санкт-Петербург, ул. Спортивная, д. 2, корп. 8	ЖК "Крестовский de luxe"	Премиум	39 765 000	120,50	330 000	http://krestovskiy.spb.ru/kvartira/kv10_70
24	г. Санкт-Петербург, ул. Большая Зеленая	ЖК "Futurist"	Премиум	30 225 660	99	305 310	https://www.rbi.ru/dvuhk omnatnye/kvartira-14022/
25	г. Санкт-Петербург, ул. Большая Зеленая	ЖК "Futurist"	Премиум	29 229 554	105,3	277 584	https://www.rbi.ru/search /?objj[]=78&type=1#results
26	г. Санкт-Петербург, ул. Большая Зеленая	ЖК "Futurist"	Премиум	38 358 664	135	284 138	https://www.rbi.ru/trehk omnatnye/kvartira-13887/
27	г. Санкт-Петербург, Петровский просп.	ЖК "Фамилия"	Премиум	31 483 419	119,99	262 384	http://familia.spb.ru/to-pdf/23

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

6.4.8. Тенденции и прогнозы

- Пандемия коронавируса и связанный с нею карантин нанесли серьезный удар почти по всем сферам российской экономики. Аналитики прогнозируют, что цены на квартиры в Санкт-Петербурге в 2020 году могут снизиться на 5-15%. Причины — тяжелое финансовое положение граждан и закономерное падение спроса на жилье.
- В условиях введенного в России режима продления нерабочего времени до 11 мая 2020 года включительно и карантинных режимов из-за пандемии коронавируса, застройщики закрывают офисы продаж и переходят на онлайн консультации и сделки.
- По мнению экспертов, в текущих условиях рынок недвижимости будет находиться под давлением снижения покупательской способности населения на фоне экономических последствий пандемии. Карантинные меры снизят посещаемость объектов и количество сделок на рынке недвижимости.
- Кроме того, ажиотаж 2018-2019 гг. при переходе на новые правила работы (эскроу-счета) реализовал отложенный спрос, а новый еще не успел сформироваться в достаточном объеме, чтобы оказать значимый эффект на рынок в текущей ситуации. Поддерживающим рынок недвижимости и ипотеки фактором может выступить стимулирование спроса застройщиками и государством через субсидирование ипотеки, льготные кредиты, рассрочки и другие меры.

6.4.9. Основные выводы

- По итогам I квартала 2020 г. объем свободного предложения на рынке элитной недвижимости находился на рекордно низком уровне. За первые 3 месяца 2020 г. данный показатель сократился на 15% и составил 120 тыс. кв. м жилья или 948 квартир.
- Наибольший выбор предложений наблюдается в локациях Петровского острова и Петроградской стороны, где доля площадей в продаже составляет 41% и 29% соответственно.
- В настоящий момент более 50% квартир на рынке предлагаются в строящихся комплексах со сроками сдачи через 1–3 года. Почти половина квартир (47%) в продаже сосредоточена в сданных домах.
- На фоне ослабления рубля спрос на элитные объекты в I квартале 2020 г. увеличился на 10% по сравнению с IV кварталом 2019 г. и на 38% - относительно аналогичного периода 2019 г.
- С начала года было продано около 19 тыс. кв. м элитного жилья, что соответствует объему нового предложения за весь предыдущий год.
- В I квартале 2020 г. средняя площадь проданной элитной квартиры составила 125 кв. м (-2% по сравнению с III кварталом 2018 г.) Наиболее популярными стали квартиры с 2 спальнями (35% в общей структуре спроса). Стоит отметить, что год назад доля подобных квартир составляла 24%.

- Помимо увеличения количества сделок в I квартале 2020 г. также наблюдалось увеличение бюджета сделок. Доля сделок с бюджетом более 90 млн руб. достигла 6%, в предыдущий год этот показатель находился в пределах 4-5%. На рынке было зафиксировано также несколько крупных сделок с бюджетом покупки более 200 млн руб.
- Средняя цена предложения в I квартале 2020 г. составила 357 тыс. руб./кв. м, что на 4,3% превышает показатель IV квартала 2019 г. Предпосылками для дальнейшего увеличения стоимости жилья становятся растущий курс иностранной валюты и, как следствие, рост издержек девелоперов элитных объектов.
- Цена предложения 1 кв. м элитных квартир в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 225 600 до 330 000 руб./кв. м.
- В условиях введенного в России режима продления нерабочего времени до 11 мая 2020 года включительно и карантинных режимов из-за пандемии коронавируса, застройщики закрывают офисы продаж и переходят на онлайн консультации и сделки.
- На фоне пандемии и сложной экономической ситуации в стране в ближайшие полгода ожидается снижение активности как со стороны покупателей, так и со стороны застройщиков, игроки заняли выжидательные позиции. Не исключен перенос сроков ввода в эксплуатацию проектов, запланированных к сдаче в текущем году.

РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Основные положения и терминология

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

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

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

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

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)¹⁹.

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 цен²⁰.

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 выгоды²¹.

¹⁹ IFRS 1, п. 3.

²⁰ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

²¹ IAS 38, п. 8.

Основные средства²² 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 услуги²³.

Балансовая стоимость²⁴ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость²⁵ — 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 актива²⁶.

Учетная сумма — величина, по которой актив отражается в балансе с учетом любой накопленной амортизации материальных и нематериальных активов и накопленных убытков от обесценения. Учетная сумма может основываться либо на исторических затратах, либо на справедливой стоимости, за вычетом накопленной амортизации материальных и нематериальных активов и накопленных убытков от обесценения. Остаточная стоимость и срок полезного использования должны рассматриваться на предмет изменения, по крайней мере, по окончании каждого финансового года²⁷.

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 факторами²⁸.

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

²² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²³ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. N91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

²⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁷ МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности", п. G10, 11.

²⁸ IAS 1, п. 7.

База оценки может относиться к одной из трех основных категорий:

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

Справедливая стоимость — расчетная цена при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающая соответствующие интересы каждой из сторон²⁹.

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

Рыночная стоимость — расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения³⁰.

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

7.2. Классификация основных средств

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

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;

²⁹ Определения МСО (МСО 11).

³⁰ Определения МСО (МСО 11).

- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование³¹.

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 актив³².

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

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

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

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

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

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом³³.

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:³⁴

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

³¹ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

³² IAS 16 "Основные средства", п. 36.

³³ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

³⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

- базовый актив имеет такой специализированный характер, что только арендатор может использовать его без значительной модификации.

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой³⁵:

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

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

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

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

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 активами³⁶.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;

³⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

³⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива³⁷.

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

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

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

7.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"³⁸.

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)³⁹.

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 стоимости⁴⁰.

³⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³⁸ Фонд МСФО.

³⁹ IFRS 13, п. 2.

⁴⁰ IFRS 13, п. 3.

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

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых⁴¹.

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 условиях⁴².

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 обязательства⁴³.

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 образом⁴⁴.

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 обязательства⁴⁵.

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

- используя котированную на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котированная на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котированные цены на аналогичные обязательства или долевого инструмента, удерживаемые другими сторонами как активы).⁴⁶

⁴¹ IFRS 13, п. 11.

⁴² IFRS 13, п. 15.

⁴³ IFRS 13, п. 16.

⁴⁴ IFRS 13, п. 27.

⁴⁵ IFRS 13, п. 32.

⁴⁶ IFRS 13, п. 38.

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода⁴⁷.

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

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

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

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

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны⁴⁸.

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

7.5. Этапы проведения оценки

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

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

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

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

⁴⁷ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

⁴⁸ МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

7.6. Характеристика подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов⁴⁹.

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁵⁰.

7.6.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний⁵¹.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки⁵².

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 целей⁵³.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности⁵⁴:

- 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;

⁴⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

⁵⁰ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), п. 8, пп. К.

⁵¹ Там же, п. 18.

⁵² Там же, п. 19.

⁵³ Там же, п. 20.

⁵⁴ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки⁵⁵.

⁵⁵ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

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 РФ⁵⁶.

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод⁵⁷ определения стоимости земли.

7.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами⁵⁸. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений⁵⁹.

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.⁶⁰

⁵⁶ "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).

⁵⁷ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁵⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 1.2.

⁵⁹ Там же, п. 13.

⁶⁰ Там же, п. 14.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁶¹:

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

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

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

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

⁶¹ 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 стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки⁶².

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁶³.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода⁶⁴.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁶⁵:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

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);

⁶² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

⁶³ Там же, п. 16.

⁶⁴ Там же, п. 17.

⁶⁵ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

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

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁶⁶.

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 не применяется, т. к. на момент проведения оценки объект оценки находится в стадии строительства.

Сравнительный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов⁶⁷, что подтверждается ссылками на источники информации.

Таблица 7.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

Метод	Обоснование применения метода
Для расчета справедливой стоимости квартир	
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"

⁶⁶ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

⁶⁷ 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 имущественных прав на жилые помещения (квартиры) расположенные в строящемся ЖК "Нева Хаус".

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

Определение справедливой стоимости имущественных прав на помещения, расположенные в строящемся жилом комплексе, в рамках сравнительного подхода осуществлялось с использованием метода сравнения продаж, который основывается на предположении, 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 базовых помещений 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 дату ввода, и расчет справедливой стоимости оцениваемых помещений.

В соответствии с условиями задания на оценку в рамках настоящего Отчета оценке подлежат имущественные права по договорам участия в долевом строительстве на жилые помещения (квартиры) в количестве 209 шт. в многоквартирных домах, расположенных по строительным адресам: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В; д. 9, лит. К; д. 11, лит. А, полный перечень приведен в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 1.1).

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

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

Таблица 8.1. Характеристики базовых помещений

№	Параметр	1-комнатная квартира	2-комнатная квартира	многокомнатная квартира
1	Адрес	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1
2	Строительный № объекта	75	135	100
3	Этаж расположения базового помещения	5	5	5
4	Количество комнат базового помещения	1	2	3
5	Площадь базового помещения, кв. м	53,34	69,42	123,64
6	Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

На основании анализа соответствующего сегмента рынка Санкт-Петербурга⁶⁸, к которому принадлежит объект оценки, за май 2020 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами. В качестве объектов недвижимости признаются:

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

По данным анализа рынка, количество комнат в квартире не влияет в большой степени на стоимость 1 кв. м, так как в последнее время существует множество вариантов различных планировок, в том числе и совмещенная планировка, объединяющая две или три комнаты⁶⁹. В рамках дальнейших расчетов для многокомнатных квартир (более трех комнат) фактор количества комнат не учитывался.

8.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

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

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

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

⁶⁸ Информационные порталы: www.incom.ru, www.miel.ru, www.dm-realty.ru, www.irr.ru, www.cian.ru и др.; информационно-аналитический портал Realto.

⁶⁹ http://metallischekiy-portal.ru/articles/raznoe/nedvijimost/xarakteristiki_nedvijimosti_vliayshie_na_ee_stoimos

Таблица 8.2. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода






Элементы сравнения

Для квартиры

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

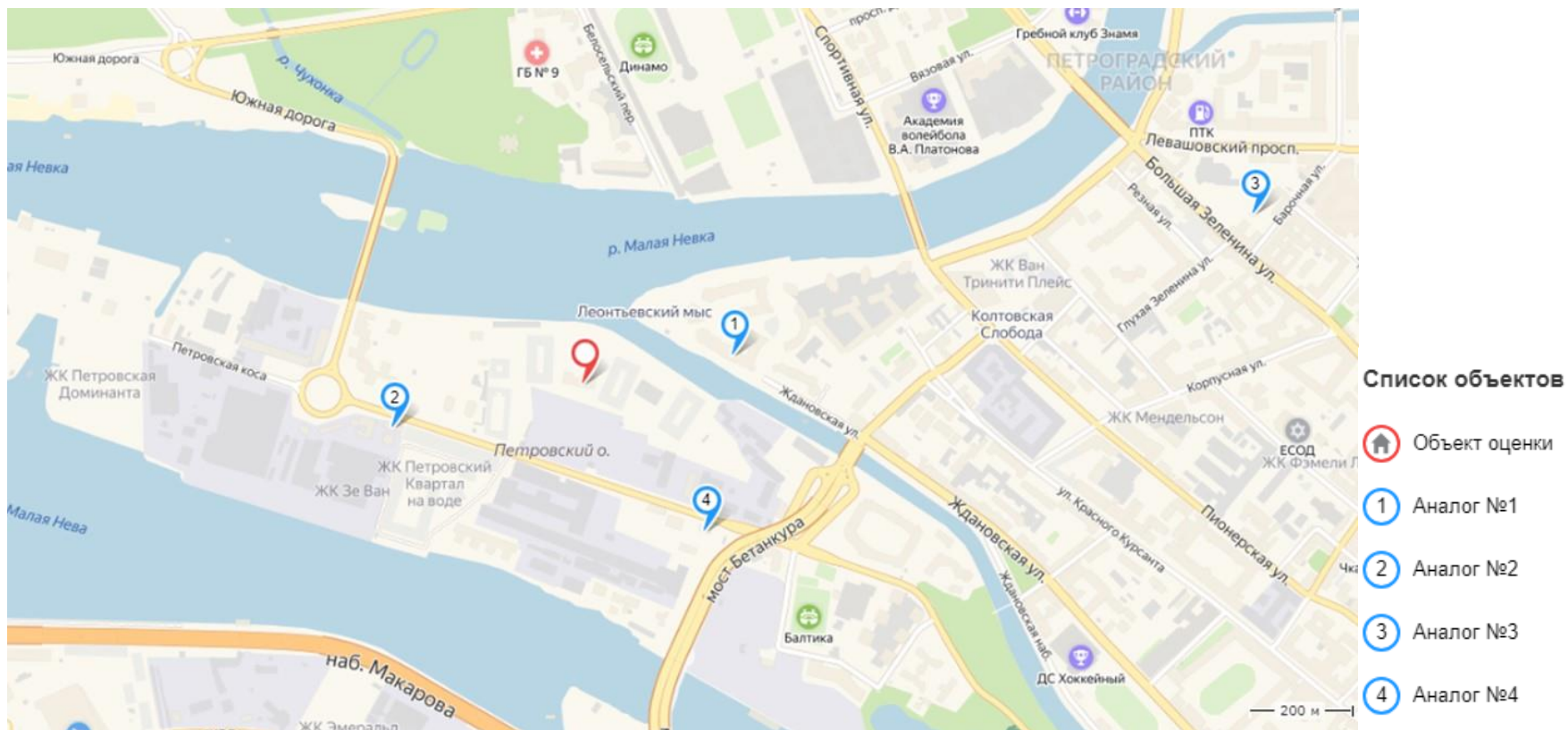
Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Функциональное назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
2	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Леонтьевский мыс"	ЖК "The One"	ЖК "Футурист"	ЖК "Familia"
3	Фото/макет					
4	Период предложения	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020
5	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
7	Способ реализации	ДДУ	ДКП	ДДУ	ДДУ	ДДУ
8	Местоположение	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 9, лит. К, корпус 3	г. Санкт-Петербург, ул. Ждановская, д. 45	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, лит. В, корп. 1	г. Санкт-Петербург, ул. Барочная, д. 4АЛ	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 20, корп. 1, лит. С, секция 1.3
	Район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
	Станция метро	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"	ст. м. "Крестовский остров"
9	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
10	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
11	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на реку	Вид на соседний корпус	Вид на город	Вид на соседний корпус
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	Июнь 2022	Декабрь 2021	Декабрь 2021
18	Этаж	5	3	5	5	5
19	Количество комнат	1	1	1	1	1
20	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь с учетом коэффициента для балкона, лоджии, установленного конкретного застройщиком)	53,34	57,00	39,08	52,40	48,42
21	Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
22	Цена предложения для квартиры, руб./кв. м	-	319 298	245 555	285 613	236 100
23	Цена предложения, руб.	-	18 200 000	9 596 272	14 966 133	11 431 963
24	Источник данных	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/228271029/ , тел. +7 (958)-605-80-41	Информационно-аналитический портал "Avito", https://spb.cian.ru/sale/flat/230125556/ , 8-921-799-30-66	Официальный сайт ЖК "Futurist", https://www.rbi.ru/odnokomnatnye/kvartira-14014/ , 8-812-424-61-29	Официальный сайт ЖК "Familia", http://familia.spb.ru/to-pdf/72 , тел. +7 (812) 240 00 07






Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



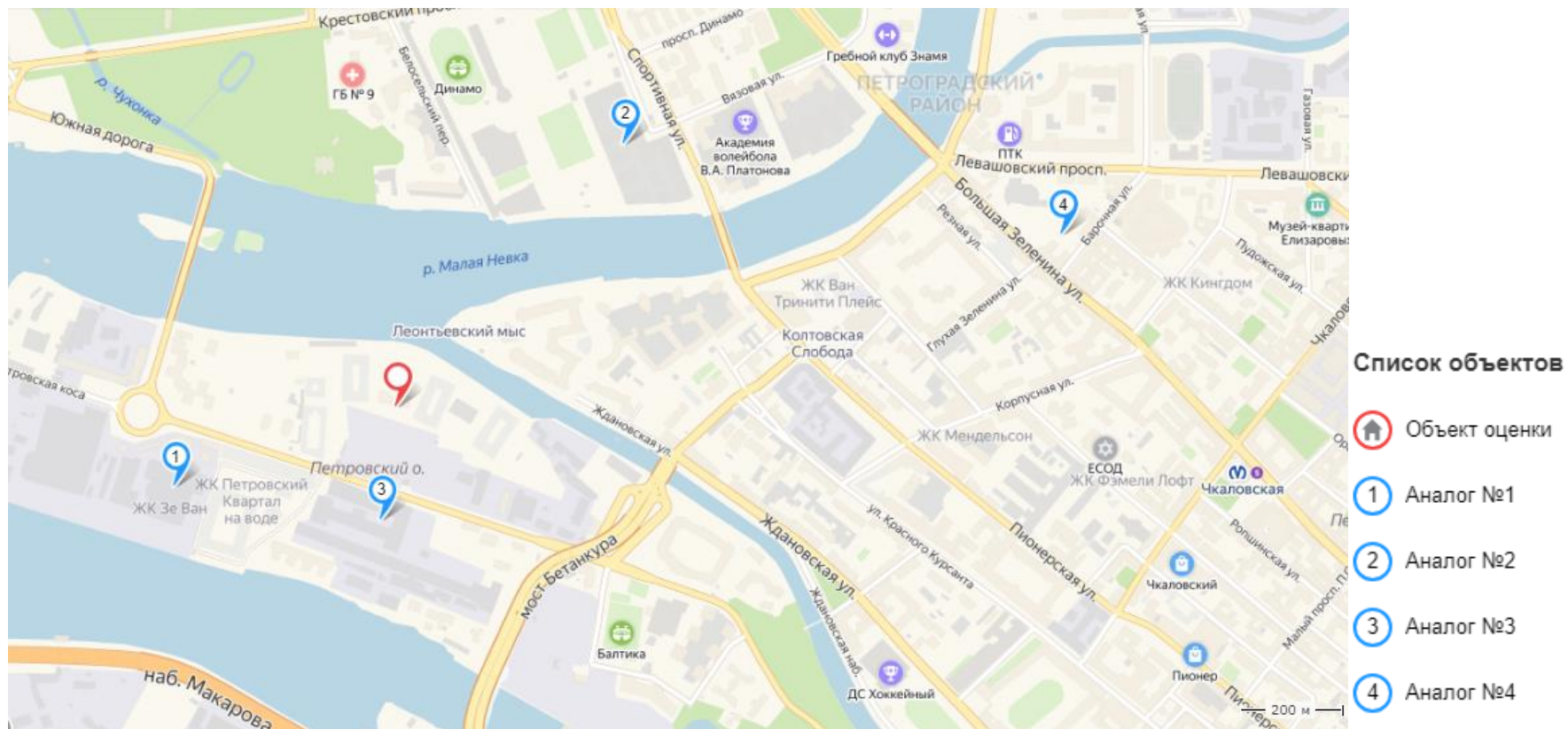
Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Функциональное назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
2	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "The One"	ЖК "Крестовский de luxe"	ЖК "Familia"	ЖК "Футурист"
3	Фото/макет					
4	Период предложения	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020
5	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
7	Способ реализации	ДДУ	ДДУ	ДКП	ДДУ	ДДУ
8	Местоположение	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 9, лит. В, корпус 1	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, лит. В, корпус 1	г. Санкт-Петербург, ул. Спортивная, д. 2, корп. 10	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 20, корп. 1, лит. С, секция 1.2	г. Санкт-Петербург, ул. Барочная, д. 4АЛ
	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. "Чкаловская"
9	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком
10	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
11	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на город	Вид на город	Вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус, вид на город
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	Июнь 2022	Введен в эксплуатацию	Декабрь 2021	Декабрь 2021
18	Этаж	5	5	4	4	5
19	Количество комнат	2	2	2	2	2
20	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь с учетом коэффициента для балкона, лоджии, установленного конкретного застройщиком)	69,42	62,76	93,90	70,60	75,30
21	Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
22	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	254 100	330 000	228 149	271 849
23	Цена предложения, руб.	-	15 947 288	28 170 000	16 107 287	20 470 247
24	Источник данных	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/230125684/ , 8-812-426-91-44	Официальный сайт ЖК "Крестовский de luxe", http://www.krestovskiy.spb.ru/kvartira/kv10_88 , тел. +7 (812) 240 00 07	Официальный сайт ЖК "Familia", http://familia.spb.ru/to-pdf/36 , тел. +7 (812) 240 00 07	Официальный сайт ЖК "Futurist", https://www.rbi.ru/dvuhkomnatnye/kvartira-14015/ , тел. 8-812-424-61-29






Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



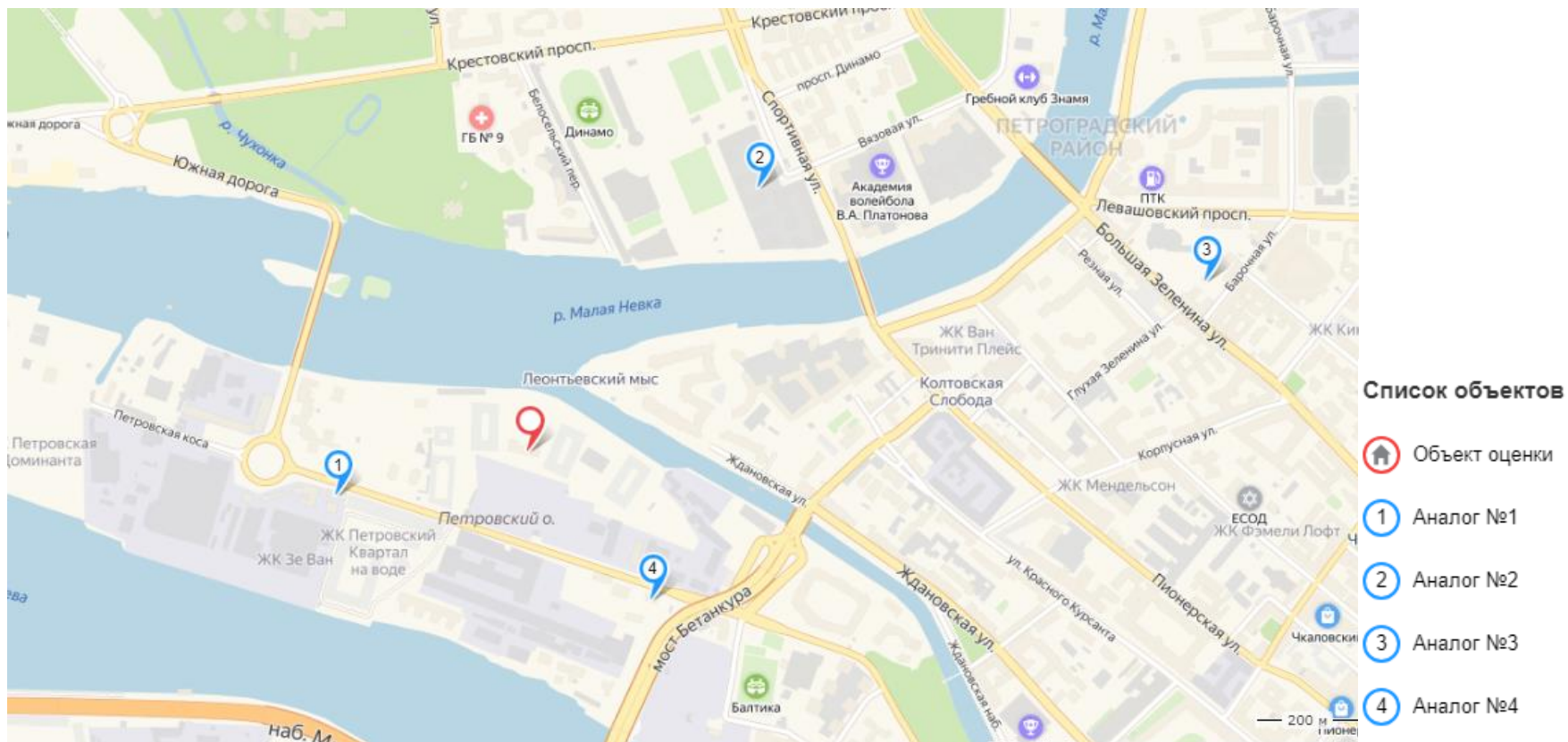
Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Функциональное назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
2	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "The One"	ЖК "Крестовский de luxe"	ЖК "Футурист"	ЖК "Familia"
3	Фото/макет					
4	Период предложения	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020
5	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
7	Способ реализации	ДДУ	ДДУ	ДКП	ДДУ	ДДУ
8	Местоположение	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 11, лит. А, корпус 1	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, лит. В, корп. 1	г. Санкт-Петербург, ул. Спортивная, д. 2, корп. 10	г. Санкт-Петербург, ул. Барочная, д. 4АЛ	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д.20, корп. 1, лит. С, секция 1.2
	Район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
	Станция метро	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"	ст. м. "Крестовский остров"
9	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
10	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
11	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус, вид на город	Вид на соседний корпус	Вид на реку	Вид на соседний корпус, вид на город
12	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
13	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
14	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Монолитный
15	Техническая оснащенность	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы
16	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
17	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Июнь 2022	Введен в эксплуатацию	Декабрь 2021	Декабрь 2021
18	Этаж	5	7	5	4	6
19	Количество комнат	3	3	3	3	3
20	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь с учетом коэффициента для балкона, лоджии, установленного конкретного застройщиком)	123,64	111,61	120,50	135,00	125,30
21	Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
22	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	271 691	330 000	284 138	255 723
23	Цена предложения, руб.	-	30 323 460	39 765 000	38 358 664	32 042 096
24	Источник данных	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/230125748/ , 8-812-426-91-44	Официальный сайт ЖК "Крестовский de luxe", http://krestovskiy.spb.ru/kvartira/kv10_70 , тел. +7 (812) 240 00 07	Официальный сайт ЖК "Futurist", https://www.rbi.ru/trehkomnatnye/kvartira-13887/ , 8-812-424-61-29	Официальный сайт ЖК "Familia", http://familia.spb.ru/to-pdf/46 , тел. +7 (812) 240 00 07

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

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

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

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

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
Для квартиры		
<ul style="list-style-type: none"> • Фактор цены предложения (торг); • Удаленность от метро; • Видовые характеристики; • Дата ввода в эксплуатацию; • Этаж; • Общая площадь объекта недвижимости. 	<ul style="list-style-type: none"> • Корректировка на фактор цены предложения; • Корректировка на удаленность от метро; • Корректировка на видовые характеристики; • Корректировка на дату ввода в эксплуатацию; • Корректировка на этаж расположения; • Корректировка на общую площадь квартиры. 	Таблица 8.27—Таблица 8.29

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости выбранных базовых помещений, по части объектам аналогам превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемого объекта ограничен в силу общей площади, удаленностью от метро, этажом расположения, видовыми характеристиками, а также сроками ввода в эксплуатацию. Ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №1, №2, №3 и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.

Описание корректировок, используемых при расчете рыночной стоимости объекта оценки

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

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась как среднее значения показателей корректировки по данному фактору на основании данных представленных в Справочнике расчета данных для оценки и консалтинга (СПД №25) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича и информационно-аналитического портала "Statrielt"⁷⁰.

Таблица 8.8. Величина корректировки на торг для квартиры

№ п/п	Значение корректировки на торг, % Источник информации	минимальное значение	максимальное значение	среднее значение
1	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СПД №25) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2019	-6,00%	-8,00%	-7,00%
2	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м Информационный портал "Статриэлт" (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/193-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-04-2020-g/2129-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2020)	0,00%	-10,00%	-4,00%
3	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м и более Информационный портал "Статриэлт" (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/193-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-04-2020-g/2129-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2020)	-3,00%	-13,00%	-7,00%
Среднее значение		-3,00%	-10,33%	-6,00%

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Основываясь на анализе рынка жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга, можно констатировать что на сегодняшний день рынок жилой недвижимости испытывает влияние неопределенности в условиях карантина. На дату оценки, рынок жилой недвижимости характеризуется низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, а также редкими сделками. В виду выше перечисленных факторов, Исполнителем принято решение использовать корректировку на фактор цены предложения по максимальному значению.

Таким образом, в рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной максимальному значению корректировки на торг для жилых помещений и составляет **-10,33%**.

Корректировка на удаленность от метро жилой недвижимости

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

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

⁷⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2071-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2020-goda>

Таблица 8.9. Величина корректировки на удаленности от метро жилой недвижимости

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

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

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

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

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Удаленность от метро	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"	ст. м. "Крестовский остров"
	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	—	0,00%	0,00%	-11,11%	0,00%

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Удаленность от метро	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"
	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	—	0,00%	-11,11%	0,00%	-11,11%

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Удаленность от метро	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"	ст. м. "Крестовский остров"
	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	—	0,00%	-11,11%	-11,11%	0,00%

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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 жилья и недвижимости средней ценовой категории.

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

Таблица 8.13. Расчет корректировки на вид из окна квартиры

Объект оценки/Объект-аналог	Коэффициент корректировки	Отсутствуют	Вид на соседний корпус	Вид на реку	Вид на город	Вид на соседний корпус, вид на город
Отсутствуют	1	0,00%	0,00%	-16,67%	-9,09%	-4,76%
Вид на соседний корпус	1	0,00%	0,00%	-16,67%	-9,09%	-4,76%
Вид на реку	1,2	20,00%	20,00%	0,00%	9,09%	14,29%
Вид на город	1,1	10,00%	10,00%	-8,33%	0,00%	4,76%

Объект оценки/Объект-аналог	Коэффициент корректировки	Отсутствуют	Вид на соседний корпус	Вид на реку	Вид на город	Вид на соседний корпус, вид на город
Вид на соседний корпус, вид на город	1,05	5,00%	5,00%	-12,50%	-4,55%	0,00%

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

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

Таблица 8.14. Расчет корректировки на вид из окна квартиры (для базовой 1-комнатной квартиры)

Наименование параметра	Объект оценки	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 на соседний корпус
Корректировка на видовые характеристики, %	-	-16,67%	0,00%	-9,09%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.15. Расчет корректировки на вид из окна квартиры (для базовой 2-комнатной квартиры)

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на город	Вид на город	Вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус, вид на город
Корректировка на видовые характеристики, %	-	-9,09%	-9,09%	0,00%	-4,76%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.16. Расчет корректировки на вид из окна квартиры (для базовой многокомнатной квартиры)

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус, вид на город	Вид на соседний корпус	Вид на реку	Вид на соседний корпус, вид на город
Корректировка на видовые характеристики, %	-	-4,76%	0,00%	-16,67%	-4,76%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Допущение. По оцениваемым квартирам, расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1, Заказчиком не была предоставлена информация о видовых характеристиках. А рамках данного Отчета Исполнитель принимал видовую характеристику указанных квартир экспертно на основании сводной информации с типами ценовых предложений, предоставленной Заказчиком.

Корректировка на степень готовности объекта недвижимости (срок ввода в эксплуатацию)

Степень готовности объекта недвижимости существенно влияет на стоимость расположенных в нем **квартир**. Цена квартир в строящемся объекте может быть значительно ниже стоимости готовой квартиры с аналогичными характеристиками. Это связано прежде всего с повышенной степенью риска вложений в объекты незавершенного строительства. В связи с этим необходимо приведение цен объектов-аналогов в соответствие с состоянием готовности оцениваемого объекта.

Исполнителем было принято решение применить корректировку на степень готовности объекта, чтобы привести объект оценки и объекты-аналоги к сопоставимому уровню. Для расчета корректировки на степень готовности объекта для объектов-аналогов была использована формула:

$$k = (1 + r)^n - 1,$$

где:

k — корректировка на степень готовности для аналога;

r — темп роста цен на недвижимость в связи с увеличением степени готовности, принятый на уровне **3% в квартал**⁷¹;

n — количество кварталов от даты ввода в эксплуатацию оцениваемого объекта до даты ввода в эксплуатацию объектов-аналогов.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на степень готовности объекта недвижимости (срок ввода в эксплуатацию). Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 8.17. Расчет корректировки на степень готовности объекта недвижимости (для базовой 1-комнатной квартиры)

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Дата оценки	18.05.2020				
2	Поправка на срок ввода в эксплуатацию, % в квартал	3,0%				
3	Максимальная корректировка на срок ввода в эксплуатацию	35,0% ⁷²				
4	Срок ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Июнь 2022	Декабрь 2021	Декабрь 2021
5	Количество кварталов до сдачи		0,00	8,49	6,51	6,51
6	Корректировка на степень готовности (срок сдачи), вносимая в цены каждого из аналогов		0,0%	28,54%	21,20%	21,20%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.18. Расчет корректировки на степень готовности объекта недвижимости (для базовой 2-комнатной квартиры)

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Дата оценки	18.05.2020				
2	Поправка на срок ввода в эксплуатацию, % в квартал	3,0%				
3	Максимальная корректировка на срок ввода в эксплуатацию	35,0% ⁷³				
4	Срок ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Июнь 2022	Введен в эксплуатацию	Декабрь 2021	Декабрь 2021
5	Количество кварталов до сдачи		8,49	0,00	6,51	6,51
6	Корректировка на степень готовности (срок сдачи), вносимая в цены каждого из аналогов		28,54%	0,00%	21,20%	21,20%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

⁷¹ http://riarealty.ru/analysis_trends/20120924/398524677.html; <http://patriot-neva.ru/nedvizhimost/gotovnost-doma-stoimost-kvartiri/>

⁷² На основании анализа рынка

⁷³ На основании анализа рынка

Таблица 8.19. Расчет корректировки на степень готовности объекта недвижимости (для базовой многокомнатной квартиры)

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Дата оценки	18.05.2020				
2	Поправка на срок ввода в эксплуатацию, % в квартал	3,0%				
3	Максимальная корректировка на срок ввода в эксплуатацию	35,0% ⁷³				
4	Срок ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Июнь 2022	Введен в эксплуатацию	Декабрь 2021	Декабрь 2021
5	Количество кварталов до сдачи		8,49	0,00	6,51	6,51
6	Корректировка на степень готовности (срок сдачи), вносимая в цены каждого из аналогов		28,54%	0,00%	21,20%	21,20%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на этаж расположения

Как правило, стоимость 1 кв. м квартиры, расположенной на нижних этажах, ниже стоимости квартиры, расположенной в том же доме на средних и верхних этажах. По мнению экспертов, в сегменте более дорогого жилья разница между ценами на первые и последние этажи может достигать 20 — 70%⁷⁴, Полученные результаты и расчет корректировки на этаж представлены в таблице ниже по тексту. В расчете использовалось среднее значение.

Таблица 8.20. Корректировка на этаж (относительно этажа расположения базовой квартиры)

Этаж	Коэффициент корректировки	Квартира по отношению к базовой квартире	Базовая квартира
1	1,00	-18,37%	22,50%
2	1,06	-13,78%	15,98%
3	1,11	-9,18%	10,11%
4	1,17	-4,59%	4,81%
5	1,23	0,00%	0,00%
6	1,28	4,59%	-4,39%
7	1,34	9,18%	-8,41%
8	1,39	13,78%	-12,11%
9	1,45	18,37%	-15,52%

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

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж	5	3	5	5	5
Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	10,11%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

⁷⁴ <https://www.realestate.ru/usefuls/kak-menyetsya-cena-zhilya-v-zavisimosti-ot-etazha-68/>

Таблица 8.22. Расчет корректировки на этаж расположения квартиры (для базовой 2-комнатной квартиры)

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж	5	5	4	4	5
Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	0,00%	4,81%	4,81%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.23. Расчет корректировки на этаж расположения квартиры (для базовой многокомнатной квартиры)

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж	5	7	5	4	6
Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	-8,41%	0,00%	4,81%	-4,39%

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 Statrielt⁷⁵. В соответствии с данным источником, корректировка на площадь квартиры определяется по следующей формуле:

$$K_{пл} = (S_{оц}/S_{оа})^n,$$

где:

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

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

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

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

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

Таблица 8.24. Расчет корректировки на общую площадь квартиры (для базовой 1-комнатной квартиры)

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь квартиры, кв. м	53,34	57,00	39,08	52,40	48,42
Величина корректировки, %	-	0,80%	-3,66%	-0,21%	-1,15%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

⁷⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/193-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-04-2020-g/2120-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2020-goda>

Таблица 8.25. Расчет корректировки на общую площадь квартиры (для базовой 2-комнатной квартиры)

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь квартиры, кв. м	69,42	62,76	93,90	70,60	75,30
Величина корректировки, %	-	-1,20%	3,69%	0,20%	0,98%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.26. Расчет корректировки на общую площадь квартиры (для базовой многокомнатной квартиры)

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь квартиры, кв. м	123,64	111,61	120,50	135,00	125,30
Величина корректировки, %		-1,22%	-0,31%	1,06%	0,16%

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 базовых объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода представлены в таблицах ниже (Таблица 8.27—Таблица 8.29).

Расчет справедливой стоимости оцениваемых жилых помещений (квартир) в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.30).

Таблица 8.27. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м базовой 1-комнатной квартиры, в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Леонтьевский мыс"	ЖК "The One"	ЖК "Футурист"	ЖК "Familia"
2	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	319 298	245 555	285 613	236 100
	Период предложения	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020
	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Способ реализации	ДДУ	ДКП	ДДУ	ДДУ	ДДУ
3	Корректировка на время продажи / предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на рыночные условия, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на фактор цены предложения, %	-	-10,33%	-10,33%	-10,33%	-10,33%
	Корректировка на способ реализации объекта недвижимости, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	286 304	220 181	256 100	211 703
4	Местоположение	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 9, лит. К, корпус 3 Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"	г. Санкт-Петербург, ул. Ждановская, д. 45 Петроградский район ст. м. "Чкаловская"	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, лит. В, корпус 1 Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"	г. Санкт-Петербург, ул. Барочная, д. 4АЛ Петроградский район ст. м. "Чкаловская"	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 20, корпус 1, лит. С, секция 1.3 Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"
	Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	286 304	220 181	256 100	211 703
5	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро, %	-	0,00%	0,00%	-11,11%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	286 304	220 181	227 644	211 703
6	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	286 304	220 181	227 644	211 703
7	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на реку	Вид на соседний корпус	Вид на город	Вид на соседний корпус
	Корректировка на видовые характеристики, %	-	-16,67%	0,00%	-9,09%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	238 587	220 181	206 949	211 703
8	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на развитость инфраструктуры, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	238 587	220 181	206 949	211 703
9	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
	Техническая оснащенность объекта	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы
	Корректировка на класс дома, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	238 587	220 181	206 949	211 703
10	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
	Корректировка на наличие паркинга, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	238 587	220 181	206 949	211 703

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Июнь 2022	Декабрь 2021	Декабрь 2021
11	Корректировка на срок сдачи ГК, %		0,00%	28,54%	21,20%	21,20%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м		238 587	283 025	250 828	256 590
	Этаж	5	3	5	5	5
12	Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	10,11%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	262 713	283 025	250 828	256 590
	Количество комнат	1	1	1	1	1
	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь)	53,34	57,00	39,08	52,40	48,42
13	Корректировка на количество комнат / площадь квартиры, %	-	0,80%	-3,66%	-0,21%	-1,15%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	264 814	272 655	250 294	253 627
	Состояние отделки объекта (квартиры)	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
14	Корректировка на состояние отделки, руб. за 1 кв. м		0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м		264 814	272 655	250 294	253 627
15	Показатель совокупной корректировки		37,91%	42,54%	51,95%	32,69%
16	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		2,64	2,35	1,92	3,06
17	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		26,45%	23,57%	19,30%	30,67%
18	Средневзвешенная справедливая стоимость 1 кв. м, руб./кв. м (в условно готовом состоянии, состояние отделки "без отделки")					260 400

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.28. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м базовой 2-комнатной квартиры, в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "The One"	ЖК "Крестовский de luxe"	ЖК "Familia"	ЖК "Футурист"
2	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	254 100	330 000	228 149	271 849
	Период предложения	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020
	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Способ реализации	ДДУ	ДДУ	ДКП	ДДУ	ДДУ
3	Корректировка на время продажи / предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на рыночные условия, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на фактор цены предложения, %	-	-10,33%	-10,33%	-10,33%	-10,33%
	Корректировка на способ реализации объекта недвижимости, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	227 843	295 900	204 573	243 758
4	Местоположение	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 9, лит. В, корпус 1 Петроградский район	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, лит. В, корп. 1 Петроградский район	г. Санкт-Петербург, ул. Спортивная, д. 2, корп. 10 Петроградский район	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 20, корп. 1, лит. С, секция 1.2 Петроградский район	г. Санкт-Петербург, ул. Барочная, д. 4АЛ Петроградский район

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"
	Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	227 843	295 900	204 573	243 758
	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком
5	Корректировка на удаленность от метро, %	-	0,00%	-11,11%	0,00%	-11,11%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	227 843	263 022	204 573	216 674
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
6	Корректировка на транспортную доступность, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	227 843	263 022	204 573	216 674
	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на город	Вид на город	Вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус, вид на город
7	Корректировка на видовые характеристики, %	-	-9,09%	-9,09%	0,00%	-4,76%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	207 130	239 111	204 573	206 356
	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	-	207 130	239 111	204 573	206 356
	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	-	207 130	239 111	204 573	206 356
	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	-	207 130	239 111	204 573	206 356
	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Июнь 2022	Введен в эксплуатацию	Декабрь 2021	Декабрь 2021
11	Корректировка на срок сдачи ГК, %	-	28,54%	0,00%	21,20%	21,20%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	266 249	239 111	247 948	250 109
	Этаж	5	5	4	4	5
12	Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	0,00%	4,81%	4,81%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	266 249	250 619	259 882	250 109
	Количество комнат	2	2	2	2	2
	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь)	69,42	62,76	93,90	70,60	75,30
13	Корректировка на количество комнат / площадь квартиры, %	-	-1,20%	3,69%	0,20%	0,98%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	263 046	259 870	260 408	252 561
	Состояние отделки объекта (квартиры)	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
14	Корректировка на состояние отделки, руб. за 1 кв. м	-	0	0	0	0

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м		263 046	259 870	260 408	252 561
15	Показатель совокупной корректировки		49,17%	39,04%	36,55%	48,39%
16	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		2,03	2,56	2,74	2,07
17	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		21,64%	27,26%	29,11%	21,99%
18	Средневзвешенная справедливая стоимость 1 кв. м, руб./кв. м (в условно готовом состоянии, состояние отделки "без отделки")					259 100

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.29. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м базовой многокомнатной квартиры, в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "The One"	ЖК "Крестовский de luxe"	ЖК "Футурист"	ЖК "Familia"
2	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	271 691	330 000	284 138	255 723
	Период предложения	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020
	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Способ реализации	ДДУ	ДДУ	ДКП	ДДУ	ДДУ
3	Корректировка на время продажи / предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на рыночные условия, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на фактор цены предложения, %	-	-10,33%	-10,33%	-10,33%	-10,33%
	Корректировка на способ реализации объекта недвижимости, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	243 616	295 900	254 777	229 298
4	Местоположение	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 11, лит. А, корпус 1 Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, лит. В, корп. 1 Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"	г. Санкт-Петербург, ул. Спортивная, д. 2, корп. 10 Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"	г. Санкт-Петербург, ул. Барочная, д. 4АЛ Петроградский район ст. м. "Чкаловская"	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д.20, корп. 1, лит. С, секция 1.2 Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"
	Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	243 616	295 900	254 777	229 298
5	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро, %	-	0,00%	-11,11%	-11,11%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	243 616	263 022	226 469	229 298
6	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	243 616	263 022	226 469	229 298
7	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус, вид на город	Вид на соседний корпус	Вид на реку	Вид на соседний корпус, вид на город
	Корректировка на видовые характеристики, %	-	-4,76%	0,00%	-16,67%	-4,76%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	232 016	263 022	188 724	218 379
8	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на развитость инфраструктуры, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м		232 016	263 022	188 724	218 379
	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	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	-	232 016	263 022	188 724	218 379
	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	-	232 016	263 022	188 724	218 379
	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Июнь 2022	Введен в эксплуатацию	Декабрь 2021	Декабрь 2021
11	Корректировка на срок сдачи ГК, %		28,54%	0,00%	21,20%	21,20%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м		298 238	263 022	228 739	264 682
	Этаж	5	7	5	4	6
12	Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	-8,41%	0,00%	4,81%	-4,39%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	273 153	263 022	239 747	253 062
	Количество комнат	3	3	3	3	3
	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь)	123,64	111,61	120,50	135,00	125,30
13	Корректировка на количество комнат / площадь квартиры, %	-	-1,22%	-0,31%	1,06%	0,16%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	269 818	262 212	242 290	253 467
	Состояние отделки объекта (квартиры)	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
14	Корректировка на состояние отделки, руб. за 1 кв. м		0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м		269 818	262 212	242 290	253 467
15	Показатель совокупной корректировки		53,27%	21,75%	65,19%	40,85%
16	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		1,88	4,60	1,53	2,45
17	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		17,95%	43,96%	14,67%	23,41%
18	Средневзвешенная справедливая стоимость 1 кв. м, руб./кв. м (в условно готовом состоянии, состояние отделки "без отделки")					258 600

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 имущественных прав на квартиры, входящие в объект оценки, при помощи внесенных корректировок, описанных выше.

Итоговая справедливая стоимость каждого помещения была определена по следующей формуле:

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

где:

$CC_{\text{кв}}$ — справедливая стоимость имущественных прав на жилые помещения, руб.;

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

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

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

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

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

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

Расчет справедливой стоимости имущественных прав на каждое помещение, представлен в таблице 8.30.

Таким образом, в результате проведенных расчетов итоговая справедливая стоимость имущественных прав на помещения — квартиры в ЖК "Нева Хаус", по состоянию на дату оценки (НДС не облагается) составляет:

5 169 437 000 (Пять миллиардов сто шестьдесят девять миллионов четыреста тридцать семь тысяч) руб.

Таблица 8.30. Расчет справедливой стоимости имущественных прав из договора (договоров) участия в долевом строительстве на получение объектов недвижимого имущества – квартиры пообъектно

№ п/п	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Базовая стоимость при условии 100% готовности, руб./ кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб. (НДС не облагается)	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб. (НДС не облагается)
г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит.А, корп. 1														
1	3	11	А	корпус 1	2	94,54	1	Вид на город	259 100	0,00%	-18,37%	-3,64%	203 815	19 269 000
2	53	11	А	корпус 1	3	109,59	1	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-18,37%	1,46%	214 180	23 472 000
3	4	11	А	корпус 1	3	147,64	2	Вид на город	258 600	10,00%	-13,78%	-2,11%	240 108	35 450 000
4	55	11	А	корпус 1	3	120,86	2	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-13,78%	0,27%	223 586	27 023 000
5	57	11	А	корпус 1	4	121,41	2	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-13,78%	0,22%	223 464	27 131 000
6	82	11	А	корпус 1	3	126,79	2	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-13,78%	-0,30%	222 304	28 186 000
7	135	11	А	корпус 1	1	47,57	2	Вид на город	260 400	10,00%	-13,78%	1,38%	250 398	11 911 000
8	8	11	А	корпус 1	4	185,37	3	Вид на город	258 600	10,00%	-9,18%	-4,74%	246 082	45 616 000
9	40	11	А	корпус 1	3	88,13	3	Вид на город	258 600	10,00%	-9,18%	4,15%	269 048	23 711 000
10	60	11	А	корпус 1	1	62,28	3	Вид на город	260 400	10,00%	-9,18%	-1,84%	255 342	15 903 000
11	88	11	А	корпус 1	4	153,36	3	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-9,18%	-2,55%	228 858	35 098 000
12	115	11	А	корпус 1	3	123,77	3	Вид на город	258 600	10,00%	-9,18%	-0,01%	258 304	31 970 000
13	116	11	А	корпус 1	3	125,49	3	Вид на город	258 600	10,00%	-9,18%	-0,18%	257 876	32 361 000
14	140	11	А	корпус 1	2	111,55	3	Вид на соседний корпус	259 100	0,00%	-9,18%	-5,53%	222 287	24 796 000
15	11	11	А	корпус 1	3	122,17	4	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-4,59%	0,14%	247 080	30 186 000
16	66	11	А	корпус 1	3	112,95	4	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-4,59%	1,09%	249 417	28 172 000
17	95	11	А	корпус 1	1	62,57	4	Вид на соседний корпус	260 400	0,00%	-4,59%	-1,90%	243 730	15 250 000
18	117	11	А	корпус 1	3	123,73	4	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-4,59%	-0,01%	246 704	30 525 000
19	43	11	А	корпус 1	3	119,48	5	Вид на город	258 600	10,00%	0,00%	0,41%	285 631	34 127 000
20	68	11	А	корпус 1	1	57,78	5	Вид на город	260 400	10,00%	0,00%	-0,95%	283 705	16 392 000
21	97	11	А	корпус 1	4	154,83	5	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	0,00%	-2,66%	251 713	38 973 000
22	100	11	А	корпус 1	3	123,64	5	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	0,00%	0,00%	258 600	31 973 000
23	145	11	А	корпус 1	3	112,59	5	Вид на город	258 600	10,00%	0,00%	1,13%	287 674	32 389 000
24	22	11	А	корпус 1	3	112,43	6	Вид на город	258 600	10,00%	4,59%	1,15%	300 935	33 834 000
25	72	11	А	корпус 1	4	124,98	6	Вид на город	258 600	10,00%	4,59%	-0,13%	297 137	37 136 000
26	102	11	А	корпус 1	4	176,48	6	Вид на город	258 600	10,00%	4,59%	-4,18%	285 085	50 312 000
27	121	11	А	корпус 1	4	163,20	6	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	4,59%	-3,28%	261 613	42 695 000
28	151	11	А	корпус 1	3	143,50	6	Вид на город	258 600	10,00%	4,59%	-1,77%	292 251	41 938 000
29	74	11	А	корпус 1	4	140,26	7	Вид на город	258 600	10,00%	9,18%	-1,50%	305 919	42 908 000
30	124	11	А	корпус 1	3	120,60	7	Вид на город	258 600	10,00%	9,18%	0,30%	311 513	37 568 000
31	156	11	А	корпус 1	3	106,49	7	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	9,18%	1,81%	287 454	30 611 000
32	50	11	А	корпус 1	3	143,80	8	Вид на город	258 600	10,00%	13,78%	-1,80%	317 832	45 704 000
33	157	11	А	корпус 1	3	112,06	8	Вид на город	258 600	10,00%	13,78%	1,19%	327 488	36 698 000
34	51	11	А	корпус 1	3	111,64	9	Вид на город	258 600	10,00%	18,37%	1,23%	340 858	38 053 000
35	162	11	А	корпус 1	2	68,64	9	Вид на город	259 100	10,00%	18,37%	0,14%	337 817	23 188 000
г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит.А, корп. 2														
36	3	11	А	корпус 2	4	203,80	1	Вид на реку	258 600	20,00%	-18,37%	-5,82%	238 577	48 622 000
37	7	11	А	корпус 2	3	121,46	2	Вид на город	258 600	10,00%	-13,78%	0,21%	245 798	29 855 000
38	10	11	А	корпус 2	4	203,45	2	Вид на реку	258 600	20,00%	-13,78%	-5,80%	252 049	51 279 000

№ п/п	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Базовая стоимость при условии 100% готовности, руб. / кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб. (НДС не облагается)	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб. (НДС не облагается)
39	11	11	A	корпус 2	2	87,37	2	Вид на город	259 100	10,00%	-13,78%	-2,72%	239 059	20 887 000
40	18	11	A	корпус 2	3	121,28	3	Вид на реку	258 600	20,00%	-9,18%	0,23%	282 474	34 258 000
41	20	11	A	корпус 2	2	86,98	4	Вид на город	259 100	10,00%	-4,59%	-2,67%	264 663	23 020 000
42	21	11	A	корпус 2	4	203,01	4	Вид на реку	258 600	20,00%	-4,59%	-5,78%	278 967	56 633 000
43	25	11	A	корпус 2	3	118,36	5	Вид на город	258 600	10,00%	0,00%	0,53%	285 954	33 845 000
44	29	11	A	корпус 2	2	86,78	5	Вид на город	259 100	10,00%	0,00%	-2,64%	277 478	24 080 000
45	38	11	A	корпус 2	2	86,40	7	Вид на город	259 100	10,00%	9,18%	-2,59%	303 120	26 190 000
46	43	11	A	корпус 2	3	117,83	8	Вид на город	258 600	10,00%	13,78%	0,58%	325 521	38 356 000
г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит.К, корп. 1														
47	1	9	К	корпус 1	2	74,71	1	Вид на соседний корпус	259 100	0,00%	-18,37%	-0,88%	209 654	15 663 000
48	62	9	К	корпус 1	5	202,93	1	Вид на реку	258 600	20,00%	-18,37%	-5,77%	238 699	48 439 000
49	89	9	К	корпус 1	3	155,64	1	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-18,37%	-2,72%	205 351	31 961 000
50	36	9	К	корпус 1	3	110,06	2	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-13,78%	1,41%	226 112	24 886 000
51	64	9	К	корпус 1	4	180,86	2	Вид на реку	258 600	20,00%	-13,78%	-4,46%	255 634	46 234 000
52	95	9	К	корпус 1	2	71,90	2	Вид на соседний корпус	259 100	0,00%	-13,78%	-0,42%	222 469	15 995 000
53	10	9	К	корпус 1	3	120,62	3	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-9,18%	0,30%	235 549	28 412 000
54	68	9	К	корпус 1	4	180,51	3	Вид на реку	258 600	20,00%	-9,18%	-4,44%	269 310	48 613 000
55	98	9	К	корпус 1	3	120,68	3	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-9,18%	0,29%	235 535	28 424 000
56	101	9	К	корпус 1	2	81,87	3	Вид на город	259 100	10,00%	-9,18%	-1,96%	253 762	20 776 000
57	45	9	К	корпус 1	2	72,04	4	Вид на соседний корпус	259 100	0,00%	-4,59%	-0,44%	246 106	17 329 000
58	47	9	К	корпус 1	3	157,74	4	Вид на реку	258 600	20,00%	-4,59%	-2,88%	287 542	45 757 000
59	75	9	К	корпус 1	3	109,87	4	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-4,59%	1,43%	250 246	27 495 000
60	15	9	К	корпус 1	3	149,68	5	Вид на город	258 600	10,00%	0,00%	-2,27%	278 010	41 613 000
61	50	9	К	корпус 1	4	175,45	5	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	0,00%	-4,11%	247 964	43 505 000
62	78	9	К	корпус 1	2	69,23	5	Вид на город	259 100	10,00%	0,00%	0,03%	285 104	19 738 000
63	109	9	К	корпус 1	2	68,40	5	Вид на соседний корпус	259 100	0,00%	0,00%	0,18%	259 561	17 754 000
64	22	9	К	корпус 1	3	117,17	6	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	4,59%	0,65%	272 225	31 897 000
65	53	9	К	корпус 1	2	69,09	6	Вид на соседний корпус	259 100	0,00%	4,59%	0,06%	271 152	18 734 000
66	80	9	К	корпус 1	4	179,86	6	Вид на реку	258 600	20,00%	4,59%	-4,40%	310 295	55 810 000
67	83	9	К	корпус 1	3	109,51	6	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	4,59%	1,47%	274 442	30 054 000
68	115	9	К	корпус 1	3	105,43	6	Вид на город	258 600	10,00%	4,59%	1,93%	303 265	31 973 000
69	25	9	К	корпус 1	2	68,15	7	Вид на город	259 100	10,00%	9,18%	0,22%	311 875	21 254 000
70	56	9	К	корпус 1	3	109,01	7	Вид на город	258 600	10,00%	9,18%	1,52%	315 313	34 372 000
71	119	9	К	корпус 1	2	68,11	7	Вид на город	259 100	10,00%	9,18%	0,23%	311 897	21 243 000
72	122	9	К	корпус 1	3	143,63	7	Вид на город	258 600	10,00%	9,18%	-1,78%	305 048	43 814 000
73	123	9	К	корпус 1	3	116,85	8	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	13,78%	0,68%	296 224	34 614 000
74	32	9	К	корпус 1	5	237,45	9	Вид на город	258 600	10,00%	18,37%	-7,53%	311 346	73 929 000
75	2	9	К	корпус 1	3	155,62	1	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-18,37%	-2,72%	205 354	31 957 000
76	90	9	К	корпус 1	2	74,72	1	Вид на город	259 100	0,00%	-18,37%	-0,88%	209 651	15 665 000
77	91	9	К	корпус 1	2	78,11	1	Вид на город	259 100	0,00%	-18,37%	-1,41%	208 538	16 289 000
78	93	9	К	корпус 1	1	48,13	1	Вид на город	260 400	0,00%	-18,37%	1,24%	215 209	10 358 000
г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит.К, корп. 2														
79	15	9	К	корпус 2	5	205,44	1	Вид на реку	258 600	20,00%	-18,37%	-5,91%	238 347	48 966 000

№ п/п	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Базовая стоимость при условии 100% готовности, руб. / кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб. / кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб. (НДС не облагается)
80	3	9	К	корпус 2	4	211,19	2	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-13,78%	-6,22%	209 102	44 160 000
81	5	9	К	корпус 2	4	211,01	3	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-9,18%	-6,21%	220 260	46 477 000
82	22	9	К	корпус 2	4	210,10	4	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-4,59%	-6,16%	231 517	48 642 000
83	10	9	К	корпус 2	4	157,34	5	Вид на реку	258 600	20,00%	0,00%	-2,85%	301 473	47 434 000
84	11	9	К	корпус 2	4	207,99	6	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	4,59%	-6,05%	254 109	52 852 000
г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит.К, корп. 3														
85	1	9	К	корпус 3	2	72,27	1	Вид на соседний корпус	259 100	0,00%	-18,37%	-0,48%	210 491	15 212 000
86	2	9	К	корпус 3	4	171,59	1	Вид на город	258 600	0,00%	-18,37%	-3,86%	202 961	34 826 000
87	64	9	К	корпус 3	1	51,66	1	Вид на соседний корпус	260 400	0,00%	-18,37%	0,38%	213 389	11 024 000
88	4	9	К	корпус 3	3	98,04	2	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-13,78%	2,82%	229 271	22 478 000
89	38	9	К	корпус 3	4	159,02	2	Вид на реку	258 600	20,00%	-13,78%	-2,97%	259 612	41 284 000
90	11	9	К	корпус 3	4	178,29	3	Вид на реку	258 600	20,00%	-9,18%	-4,30%	269 710	48 087 000
91	44	9	К	корпус 3	3	125,82	3	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-9,18%	-0,21%	234 359	29 487 000
92	89	9	К	корпус 3	1	73,38	3	Вид на соседний корпус	260 400	0,00%	-9,18%	-3,76%	227 605	16 702 000
93	91	9	К	корпус 3	3	96,37	3	Вид на город	258 600	10,00%	-9,18%	3,04%	266 177	25 652 000
94	111	9	К	корпус 3	2	72,65	3	Вид на город	259 100	10,00%	-9,18%	-0,54%	257 427	18 702 000
95	13	9	К	корпус 3	2	76,93	4	Вид на соседний корпус	259 100	0,00%	-4,59%	-1,23%	244 174	18 784 000
96	46	9	К	корпус 3	4	199,89	4	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-4,59%	-5,60%	232 905	46 555 000
97	71	9	К	корпус 3	3	95,49	4	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-4,59%	3,15%	254 494	24 302 000
98	93	9	К	корпус 3	3	140,08	4	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-4,59%	-1,49%	243 057	34 047 000
99	114	9	К	корпус 3	2	97,82	4	Вид на город	259 100	10,00%	-4,59%	-4,03%	260 959	25 527 000
100	144	9	К	корпус 3	3	128,50	4	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-4,59%	-0,46%	245 587	31 558 000
101	18	9	К	корпус 3	4	174,31	5	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	0,00%	-4,04%	248 158	43 256 000
102	75	9	К	корпус 3	1	53,34	5	Вид на соседний корпус	260 400	0,00%	0,00%	0,00%	260 400	13 890 000
103	21	9	К	корпус 3	2	73,62	6	Вид на город	259 100	10,00%	4,59%	-0,70%	296 003	21 792 000
104	51	9	К	корпус 3	4	155,72	6	Вид на реку	258 600	20,00%	4,59%	-2,73%	315 708	49 162 000
105	53	9	К	корпус 3	3	122,46	6	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	4,59%	0,12%	270 786	33 160 000
106	79	9	К	корпус 3	3	108,94	6	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	4,59%	1,53%	274 614	29 916 000
107	125	9	К	корпус 3	3	155,71	6	Вид на город	258 600	10,00%	4,59%	-2,73%	289 401	45 063 000
108	26	9	К	корпус 3	4	174,04	7	Вид на город	258 600	10,00%	9,18%	-4,02%	298 099	51 881 000
109	80	9	К	корпус 3	3	92,41	7	Вид на город	258 600	10,00%	9,18%	3,56%	321 626	29 721 000
110	101	9	К	корпус 3	1	70,30	7	Вид на город	260 400	10,00%	9,18%	-3,26%	302 554	21 270 000
111	103	9	К	корпус 3	3	93,29	7	Вид на город	258 600	10,00%	9,18%	3,44%	321 261	29 970 000
112	150	9	К	корпус 3	3	124,98	7	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	9,18%	-0,13%	281 984	35 242 000
113	31	9	К	корпус 3	4	174,72	8	Вид на реку	258 600	20,00%	13,78%	-4,06%	338 717	59 181 000
114	131	9	К	корпус 3	2	68,90	8	Вид на город	259 100	10,00%	13,78%	0,09%	324 564	22 362 000
115	151	9	К	корпус 3	3	103,98	8	Вид на город	258 600	10,00%	13,78%	2,10%	330 442	34 359 000
116	32	9	К	корпус 3	3	118,84	9	Вид на город	258 600	10,00%	18,37%	0,48%	338 311	40 205 000

№ п/п	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Базовая стоимость при условии 100% готовности, руб. / кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб. / кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб. (НДС не облагается)
117	88	9	К	корпус 3	3	108,51	9	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	18,37%	1,58%	310 930	33 739 000
118	136	9	К	корпус 3	3	134,29	9	Вид на город	258 600	10,00%	18,37%	-0,99%	333 386	44 770 000
г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корп. 1														
119	2	9	В	корпус 1	2	98,20	1	Вид на реку	259 100	20,00%	-18,37%	-4,08%	243 465	23 908 000
120	35	9	В	корпус 1	2	74,15	1	Вид на город	259 100	0,00%	-18,37%	-0,79%	209 844	15 560 000
121	61	9	В	корпус 1	2	59,34	1	Вид на город	259 100	0,00%	-18,37%	1,90%	215 530	12 790 000
122	123	9	В	корпус 1	2	72,84	1	Вид на соседний корпус	259 100	0,00%	-18,37%	-0,58%	210 293	15 318 000
123	151	9	В	корпус 1	3	121,38	1	Вид на реку	258 600	20,00%	-18,37%	0,22%	253 884	30 816 000
124	4	9	В	корпус 1	3	157,95	2	Вид на реку	258 600	20,00%	-13,78%	-2,90%	259 823	41 039 000
125	5	9	В	корпус 1	4	215,80	2	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-13,78%	-6,47%	208 561	45 007 000
126	37	9	В	корпус 1	2	72,50	2	Вид на соседний корпус	259 100	0,00%	-13,78%	-0,52%	222 247	16 113 000
127	63	9	В	корпус 1	3	106,86	2	Вид на город	258 600	10,00%	-13,78%	1,77%	249 605	26 673 000
128	66	9	В	корпус 1	2	88,92	2	Вид на город	259 100	10,00%	-13,78%	-2,93%	238 555	21 212 000
129	95	9	В	корпус 1	3	137,20	2	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-13,78%	-1,24%	220 209	30 213 000
130	152	9	В	корпус 1	3	97,85	2	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-13,78%	2,85%	229 325	22 439 000
131	9	9	В	корпус 1	3	97,67	3	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-9,18%	2,87%	241 591	23 596 000
132	41	9	В	корпус 1	3	97,30	3	Вид на город	258 600	10,00%	-9,18%	2,92%	265 871	25 869 000
133	69	9	В	корпус 1	2	66,11	3	Вид на город	259 100	10,00%	-9,18%	0,59%	260 358	17 212 000
134	98	9	В	корпус 1	2	71,38	3	Вид на город	259 100	10,00%	-9,18%	-0,33%	257 972	18 414 000
135	130	9	В	корпус 1	3	94,42	3	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-9,18%	3,29%	242 574	22 904 000
136	157	9	В	корпус 1	4	198,67	3	Вид на город	258 600	10,00%	-9,18%	-5,53%	244 044	48 484 000
137	11	9	В	корпус 1	3	140,72	4	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-4,59%	-1,54%	242 924	34 184 000
138	12	9	В	корпус 1	2	72,16	4	Вид на соседний корпус	259 100	0,00%	-4,59%	-0,46%	246 057	17 755 000
139	42	9	В	корпус 1	3	93,81	4	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-4,59%	3,37%	255 037	23 925 000
140	101	9	В	корпус 1	2	79,75	4	Вид на город	259 100	10,00%	-4,59%	-1,65%	267 434	21 328 000
141	131	9	В	корпус 1	3	96,96	4	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-4,59%	2,96%	254 028	24 631 000
142	161	9	В	корпус 1	3	173,96	4	Вид на реку	258 600	20,00%	-4,59%	-4,01%	284 185	49 437 000
143	17	9	В	корпус 1	3	94,31	5	Вид на город	258 600	10,00%	0,00%	3,30%	293 855	27 713 000
144	75	9	В	корпус 1	3	123,81	5	Вид на город	258 600	10,00%	0,00%	-0,02%	284 413	35 213 000
145	135	9	В	корпус 1	2	69,42	5	Вид на соседний корпус	259 100	0,00%	0,00%	0,00%	259 100	17 987 000
146	162	9	В	корпус 1	3	143,54	5	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	0,00%	-1,77%	254 010	36 461 000
147	50	9	В	корпус 1	3	93,61	6	Вид на город	258 600	10,00%	4,59%	3,40%	307 623	28 797 000
148	79	9	В	корпус 1	3	136,12	6	Вид на город	258 600	10,00%	4,59%	-1,15%	294 108	40 034 000
149	137	9	В	корпус 1	3	93,58	6	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	4,59%	3,40%	279 668	26 171 000
150	25	9	В	корпус 1	3	93,95	7	Вид на город	258 600	10,00%	9,18%	3,35%	320 989	30 157 000
151	83	9	В	корпус 1	2	92,53	7	Вид на город	259 100	10,00%	9,18%	-3,39%	300 637	27 818 000
152	114	9	В	корпус 1	3	162,87	7	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	9,18%	-3,25%	273 165	44 490 000
153	142	9	В	корпус 1	3	90,66	7	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	9,18%	3,79%	293 059	26 569 000
154	54	9	В	корпус 1	3	90,41	8	Вид на город	258 600	10,00%	13,78%	3,83%	336 034	30 381 000
155	116	9	В	корпус 1	3	118,51	8	Вид на город	258 600	10,00%	13,78%	0,51%	325 296	38 551 000

№ п/п	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Базовая стоимость при условии 100% готовности, руб. / кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб. / кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб. (НДС не облагается)
156	118	9	В	корпус 1	3	124,02	8	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	13,78%	-0,04%	294 115	36 476 000
157	119	9	В	корпус 1	3	118,42	9	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	18,37%	0,52%	307 687	36 436 000
158	147	9	В	корпус 1	2	69,08	9	Вид на город	259 100	10,00%	18,37%	0,06%	337 558	23 318 000
159	33	9	В	корпус 1	3	94,67	1	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-18,37%	3,26%	217 975	20 636 000
160	34	9	В	корпус 1	2	72,84	1	Вид на город	259 100	0,00%	-18,37%	-0,58%	210 293	15 318 000
161	60	9	В	корпус 1	3	134,46	1	Вид на город	258 600	0,00%	-18,37%	-1,00%	208 988	28 100 000
162	62	9	В	корпус 1	1	48,19	1	Вид на город	260 400	0,00%	-18,37%	1,23%	215 177	10 369 000
163	90	9	В	корпус 1	2	98,19	1	Вид на город	259 100	0,00%	-18,37%	-4,08%	202 890	19 922 000
164	91	9	В	корпус 1	3	137,71	1	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-18,37%	-1,28%	208 389	28 697 000
165	92	9	В	корпус 1	3	107,34	1	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-18,37%	1,71%	214 714	23 047 000
166	122	9	В	корпус 1	2	74,22	1	Вид на соседний корпус	259 100	0,00%	-18,37%	-0,80%	209 820	15 573 000
г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корп. 2														
167	1	9	В	корпус 2	3	126,10	1	Вид на реку	258 600	20,00%	-18,37%	-0,24%	252 724	31 869 000
168	104	9	В	корпус 2	3	148,25	1	Вид на город	258 600	0,00%	-18,37%	-2,15%	206 553	30 622 000
169	105	9	В	корпус 2	2	78,21	1	Вид на реку	259 100	20,00%	-18,37%	-1,42%	250 207	19 569 000
170	109	9	В	корпус 2	3	156,10	2	Вид на реку	258 600	20,00%	-13,78%	-2,76%	260 190	40 616 000
171	6	9	В	корпус 2	4	155,74	3	Вид на реку	258 600	20,00%	-9,18%	-2,73%	274 123	42 692 000
172	8	9	В	корпус 2	4	122,36	3	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-9,18%	0,12%	235 144	28 772 000
173	29	9	В	корпус 2	2	72,19	3	Вид на город	259 100	10,00%	-9,18%	-0,47%	257 623	18 598 000
174	30	9	В	корпус 2	3	97,75	3	Вид на город	258 600	10,00%	-9,18%	2,86%	265 724	25 974 000
175	79	9	В	корпус 2	2	84,49	3	Вид на соседний корпус	259 100	0,00%	-9,18%	-2,33%	229 823	19 418 000
176	111	9	В	корпус 2	5	190,83	3	Вид на город	258 600	10,00%	-9,18%	-5,07%	245 226	46 796 000
177	139	9	В	корпус 2	4	147,04	3	Вид на реку	258 600	20,00%	-9,18%	-2,06%	276 020	40 586 000
178	10	9	В	корпус 2	5	190,57	4	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-4,59%	-5,06%	234 243	44 640 000
179	33	9	В	корпус 2	2	71,91	4	Вид на город	259 100	10,00%	-4,59%	-0,42%	270 775	19 471 000
180	58	9	В	корпус 2	3	97,46	4	Вид на город	258 600	10,00%	-4,59%	2,90%	279 259	27 217 000
181	82	9	В	корпус 2	3	109,68	4	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-4,59%	1,45%	250 298	27 453 000
182	113	9	В	корпус 2	3	122,23	4	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	-4,59%	0,14%	247 065	30 199 000
183	14	9	В	корпус 2	4	118,81	5	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	0,00%	0,48%	259 840	30 872 000
184	36	9	В	корпус 2	3	106,94	5	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	0,00%	1,76%	263 142	28 140 000
185	117	9	В	корпус 2	5	187,88	5	Вид на город	258 600	10,00%	0,00%	-4,90%	270 529	50 827 000
186	145	9	В	корпус 2	4	144,35	5	Вид на реку	258 600	20,00%	0,00%	-1,84%	304 606	43 970 000
187	16	9	В	корпус 2	5	187,63	6	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	4,59%	-4,88%	257 270	48 272 000
188	41	9	В	корпус 2	2	69,17	6	Вид на город	259 100	10,00%	4,59%	0,04%	298 226	20 628 000
189	64	9	В	корпус 2	3	94,65	6	Вид на город	258 600	10,00%	4,59%	3,26%	307 216	29 078 000
190	90	9	В	корпус 2	3	106,94	6	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	4,59%	1,76%	275 225	29 433 000
191	20	9	В	корпус 2	4	118,42	7	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	9,18%	0,52%	283 814	33 609 000
192	46	9	В	корпус 2	3	94,51	7	Вид на город	258 600	10,00%	9,18%	3,28%	320 760	30 315 000
193	68	9	В	корпус 2	2	69,42	7	Вид на город	259 100	10,00%	9,18%	0,00%	311 184	21 602 000
194	93	9	В	корпус 2	2	69,04	7	Вид на город	259 100	10,00%	9,18%	0,07%	311 389	21 498 000
195	47	9	В	корпус 2	2	80,30	8	Вид на соседний корпус	259 100	0,00%	13,78%	-1,73%	289 687	23 262 000

№ п/п	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Базовая стоимость при условии 100% готовности, руб./ кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб./ кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб. (НДС не облагается)
196	48	9	В	корпус 2	3	106,60	8	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	13,78%	1,80%	299 506	31 927 000
197	70	9	В	корпус 2	3	94,33	8	Вид на город	258 600	10,00%	13,78%	3,30%	334 327	31 537 000
198	96	9	В	корпус 2	3	94,31	8	Вид на город	258 600	10,00%	13,78%	3,30%	334 335	31 531 000
199	54	9	В	корпус 2	3	94,20	9	Вид на город	258 600	10,00%	18,37%	3,32%	347 877	32 770 000
200	75	9	В	корпус 2	3	90,41	9	Вид на город	258 600	10,00%	18,37%	3,83%	349 596	31 607 000
201	128	9	В	корпус 2	3	118,46	9	Вид на соседний корпус	258 600	0,00%	18,37%	0,51%	307 674	36 447 000
г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корп. 3														
202	2	9	В	корпус 3	2	108,46	1	Вид на город	259 100	0,00%	-18,37%	-5,21%	200 483	21 744 000
203	7	9	В	корпус 3	3	132,44	2	Вид на город	258 600	10,00%	-13,78%	-0,82%	243 259	32 217 000
204	8	9	В	корпус 3	2	99,63	2	Вид на город	259 100	10,00%	-13,78%	-4,24%	235 322	23 445 000
205	13	9	В	корпус 3	3	132,27	3	Вид на город	258 600	10,00%	-9,18%	-0,81%	256 253	33 895 000
206	22	9	В	корпус 3	1	52,83	4	Вид на соседний корпус	260 400	0,00%	-4,59%	0,12%	248 729	13 140 000
207	24	9	В	корпус 3	4	153,85	5	Вид на город	258 600	10,00%	0,00%	-2,59%	277 095	42 631 000
208	31	9	В	корпус 3	2	77,25	7	Вид на город	259 100	10,00%	9,18%	-1,27%	307 219	23 733 000
209	38	9	В	корпус 3	2	77,05	8	Вид на соседний корпус	259 100	0,00%	13,78%	-1,24%	291 126	22 431 000
Итого						24 420,57							264 774	6 465 922 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.30. Расчет справедливой стоимости имущественных прав из договора (договоров) участия в долевом строительстве на получение объектов недвижимого имущества — квартиры пообъектно (окончание)

№ п/п	Строительный № квартиры	Дата ввода в эксплуатацию	Количество кварталов до ввода, шт.	Надбавка на степень готовности, %	Корректировка на срок ввода в эксплуатацию, %	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит.А, корп. 1							
1	3	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	178 517	16 877 000
2	53	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	187 596	20 559 000
3	4	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	210 305	31 049 000
4	55	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	195 834	23 669 000
5	57	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	195 727	23 763 000
6	82	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	194 712	24 688 000
7	135	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	219 318	10 433 000
8	8	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	215 538	39 954 000
9	40	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	235 653	20 768 000
10	60	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	223 649	13 929 000
11	88	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	200 452	30 741 000
12	115	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	226 243	28 002 000
13	116	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	225 868	28 344 000
14	140	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	194 696	21 718 000
15	11	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	216 412	26 439 000
16	66	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	218 459	24 675 000
17	95	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	213 478	13 357 000
18	117	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	216 083	26 736 000
19	43	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	250 178	29 891 000
20	68	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	248 491	14 358 000
21	97	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	220 470	34 135 000
22	100	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	226 502	28 005 000

№ п/п	Строительный № квартиры	Дата ввода в эксплуатацию	Количество кварталов до ввода, шт.	Надбавка на степень готовности, %	Корректировка на срок ввода в эксплуатацию, %	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
23	145	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	251 967	28 369 000
24	22	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	263 582	29 635 000
25	72	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	260 256	32 527 000
26	102	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	249 700	44 067 000
27	121	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	229 141	37 396 000
28	151	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	255 976	36 733 000
29	74	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	267 948	37 582 000
30	124	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	272 848	32 905 000
31	156	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	251 775	26 812 000
32	50	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	278 383	40 031 000
33	157	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	286 840	32 143 000
34	51	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	298 551	33 330 000
35	162	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	295 886	20 310 000
г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит.А, корп. 2							
36	3	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	208 964	42 587 000
37	7	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	215 290	26 149 000
38	10	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	220 764	44 914 000
39	11	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	209 387	18 294 000
40	18	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	247 413	30 006 000
41	20	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	231 813	20 163 000
42	21	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	244 341	49 604 000
43	25	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	250 461	29 645 000
44	29	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	243 037	21 091 000
45	38	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	265 496	22 939 000
46	43	30.06.2021	4,48	14,17%	-12,41%	285 117	33 595 000
г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит.К, корп. 1							
47	1	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	172 978	12 923 000
48	62	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	196 942	39 965 000
49	89	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	169 428	26 370 000
50	36	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	186 556	20 532 000
51	64	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	210 914	38 146 000
52	95	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	183 551	13 197 000
53	10	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	194 343	23 442 000
54	68	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	222 198	40 109 000
55	98	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	194 331	23 452 000
56	101	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	209 370	17 141 000
57	45	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	203 053	14 628 000
58	47	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	237 241	37 422 000
59	75	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	206 469	22 685 000
60	15	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	229 376	34 333 000
61	50	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	204 586	35 895 000
62	78	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	235 229	16 285 000
63	109	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	214 154	14 648 000
64	22	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	224 603	26 317 000
65	53	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	223 718	15 457 000
66	80	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	256 013	46 046 000
67	83	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	226 432	24 797 000
68	115	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	250 213	26 380 000
69	25	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	257 316	17 536 000
70	56	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	260 153	28 359 000
71	119	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	257 335	17 527 000

№ п/п	Строительный № квартиры	Дата ввода в эксплуатацию	Количество кварталов до ввода, шт.	Надбавка на степень готовности, %	Корректировка на срок ввода в эксплуатацию, %	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
72	122	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	251 684	36 149 000
73	123	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	244 404	28 559 000
74	32	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	256 880	60 996 000
75	2	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	169 430	26 367 000
76	90	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	172 975	12 925 000
77	91	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	172 057	13 439 000
78	93	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	177 562	8 546 000
г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит.К, корп. 2							
79	15	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	196 652	40 400 000
80	3	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	172 522	36 435 000
81	5	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	181 728	38 346 000
82	22	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	191 016	40 132 000
83	10	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	248 734	39 136 000
84	11	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	209 656	43 606 000
г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит.К, корп. 3							
85	1	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	173 669	12 551 000
86	2	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	167 456	28 734 000
87	64	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	176 060	9 095 000
88	4	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	189 164	18 546 000
89	38	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	214 197	34 062 000
90	11	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	222 528	39 675 000
91	44	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	193 361	24 329 000
92	89	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	187 789	13 780 000
93	91	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	219 613	21 164 000
94	111	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	212 394	15 430 000
95	13	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	201 459	15 498 000
96	46	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	192 161	38 411 000
97	71	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	209 974	20 050 000
98	93	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	200 537	28 091 000
99	114	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	215 308	21 061 000
100	144	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	202 625	26 037 000
101	18	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	204 746	35 689 000
102	75	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	214 847	11 460 000
103	21	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	244 222	17 980 000
104	51	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	260 479	40 562 000
105	53	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	223 416	27 359 000
106	79	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	226 574	24 683 000
107	125	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	238 774	37 180 000
108	26	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	245 950	42 805 000
109	80	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	265 362	24 522 000
110	101	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	249 626	17 549 000
111	103	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	265 061	24 728 000
112	150	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	232 655	29 077 000
113	31	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	279 463	48 828 000
114	131	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	267 786	18 450 000
115	151	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	272 636	28 349 000
116	32	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	279 129	33 172 000
117	88	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	256 537	27 837 000
118	136	31.12.2021	6,51	21,20%	-17,49%	275 064	36 938 000
г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит.В, корп. 1							
119	2	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	178 416	17 520 000

№ п/п	Строительный № квартиры	Дата ввода в эксплуатацию	Количество кварталов до ввода, шт.	Надбавка на степень готовности, %	Корректировка на срок ввода в эксплуатацию, %	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
120	35	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	153 778	11 403 000
121	61	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	157 945	9 372 000
122	123	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	154 107	11 225 000
123	151	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	186 051	22 583 000
124	4	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	190 403	30 074 000
125	5	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	152 837	32 982 000
126	37	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	162 867	11 808 000
127	63	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	182 916	19 546 000
128	66	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	174 818	15 545 000
129	95	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	161 374	22 140 000
130	152	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	168 054	16 444 000
131	9	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	177 043	17 292 000
132	41	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	194 836	18 957 000
133	69	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	190 795	12 613 000
134	98	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	189 047	13 494 000
135	130	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	177 763	16 784 000
136	157	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	178 841	35 530 000
137	11	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	178 020	25 051 000
138	12	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	180 315	13 012 000
139	42	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	186 896	17 533 000
140	101	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	195 981	15 629 000
141	131	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	186 157	18 050 000
142	161	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	208 256	36 228 000
143	17	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	215 343	20 309 000
144	75	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	208 424	25 805 000
145	135	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	189 874	13 181 000
146	162	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	186 144	26 719 000
147	50	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	225 433	21 103 000
148	79	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	215 529	29 338 000
149	137	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	204 947	19 179 000
150	25	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	235 227	22 100 000
151	83	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	220 313	20 386 000
152	114	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	200 181	32 603 000
153	142	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	214 760	19 470 000
154	54	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	246 252	22 264 000
155	116	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	238 383	28 251 000
156	118	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	215 534	26 730 000
157	119	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	225 479	26 701 000
158	147	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	247 369	17 088 000
159	33	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	159 736	15 122 000
160	34	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	154 107	11 225 000
161	60	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	153 150	20 593 000
162	62	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	157 686	7 599 000
163	90	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	148 682	14 599 000
164	91	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	152 712	21 030 000
165	92	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	157 347	16 890 000
166	122	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	153 760	11 412 000
г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корп. 2							
167	1	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	185 201	23 354 000
168	104	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	151 366	22 440 000
169	105	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	183 357	14 340 000

№ п/п	Строительный № квартиры	Дата ввода в эксплуатацию	Количество кварталов до ввода, шт.	Надбавка на степень готовности, %	Корректировка на срок ввода в эксплуатацию, %	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
170	109	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	190 673	29 764 000
171	6	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	200 883	31 285 000
172	8	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	172 319	21 085 000
173	29	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	188 792	13 629 000
174	30	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	194 728	19 035 000
175	79	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	168 419	14 230 000
176	111	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	179 707	34 293 000
177	139	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	202 273	29 742 000
178	10	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	171 658	32 713 000
179	33	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	198 430	14 269 000
180	58	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	204 646	19 945 000
181	82	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	183 424	20 118 000
182	113	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	181 055	22 130 000
183	14	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	190 416	22 623 000
184	36	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	192 836	20 622 000
185	117	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	198 250	37 247 000
186	145	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	223 222	32 222 000
187	16	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	188 533	35 374 000
188	41	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	218 546	15 117 000
189	64	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	225 134	21 309 000
190	90	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	201 691	21 569 000
191	20	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	207 985	24 630 000
192	46	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	235 060	22 215 000
193	68	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	228 042	15 831 000
194	93	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	228 193	15 754 000
195	47	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	212 288	17 047 000
196	48	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	219 484	23 397 000
197	70	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	245 001	23 111 000
198	96	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	245 008	23 107 000
199	54	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	254 932	24 015 000
200	75	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	256 191	23 162 000
201	128	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	225 470	26 709 000
г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корп. 3							
202	2	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	146 918	15 935 000
203	7	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	178 265	23 609 000
204	8	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	172 449	17 181 000
205	13	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	187 787	24 839 000
206	22	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	182 274	9 630 000
207	24	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	203 061	31 241 000
208	31	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	225 136	17 392 000
209	38	31.12.2022	10,52	36,46%	-26,72%	213 343	16 438 000
Итого							5 169 437 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объектов оценки

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

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

5 169 437 000 (Пять миллиардов сто шестьдесят девять миллионов четыреста тридцать семь тысяч) руб.

Согласование результатов и расчет величины справедливой стоимости оцениваемого объекта приведены в таблице 9.1.

Таблица 9.1. Расчет итоговой справедливой стоимости имущественных прав на квартиры

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб., НДС не облагается	Удельный вес подхода, в долях	Справедливая стоимость оцениваемого объекта, руб., НДС не облагается
1	Стоимость оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода	5 169 437 000	1,0	5 169 437 000
Справедливая стоимость оцениваемого объекта (НДС не облагается)				5 169 437 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

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

**Оценщик,
Руководитель проектов,
Департамент оценки коммерческой
недвижимости и инвестиционных
проектов**

**Партнер,
Департамент оценки коммерческой
недвижимости и инвестиционных
проектов**



Т.А. Соломенникова

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия выписок из ЕГРН от 03.11.2016 г., от 18.10.2016 г., от 26.10.2016 г.;
- копия положительного заключения экспертизы №78-2-1-3-0164-16 от 28.11.2016 г.;
- копия заключения №72/2017 о соответствии застройщика и проектной декларации от 16.10.2017 г.;
- копия проектной декларации №78-001025 от 15.05.2018 г. (в редакции от 13.01.2020 г.);
- копия положительного заключения экспертизы №78-2-1-3-0165-16 от 28.11.2016 г.;
- копия заключения №71/2017 о соответствии застройщика и проектной декларации от 16.10.2017 г.;
- копия проектной декларации №18-78-000400-04 от 26.04.2018 г. (в редакции от 27.08.2018 г.);
- копия положительного заключения экспертизы №78-2-1-3-0166-16 от 28.11.2016 г.;
- копия заключения №73/2017 о соответствии застройщика и проектной декларации от 16.10.2017 г.;
- копия проектной декларации №18-78-000399-04 от 26.04.2018 г. (в редакции от 27.08.2018 г.);
- копия разрешения на строительство №78-013-0362.1-2016 от 13.01.2017 г., выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы города Санкт-Петербурга, сроком до 26.12.2022 г.;
- копия разрешения на строительство №78-013-0363.1-2016 от 13.01.2017 г., выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы города Санкт-Петербурга, сроком до 26.12.2022 г.;
- копия разрешения на строительство №78-013-0360.1-2016 от 13.01.2017 г., выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы города Санкт-Петербурга, сроком до 26.12.2021 г.;
- информацию и копии документов консультационного характера.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты оценки;

- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. №217н;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СМАО".

Научная литература:

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

Порталы:

- www.cbonds.ru
- www.cbr.ru
- www.irr.ru
- www.mian.ru
- www.miel.ru
- www.incom.ru
- www.rieltor.ru
- www.paulsyard.ru
- www.zdanie.info
- www.blackwood.ru
- www.roszem.ru
- www.realto.ru
- www.ners.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015



СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

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

Генеральный директор  *А.И. Вясева*

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/00019/19**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 08305/776/00019/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

- Страхователь:** Наименование: АО «НЭО Центр»
Местонахождение: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр.1, офис 160
ИНН 7706793139
- Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
- а) риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей, возникшим в результате непреднамеренных ошибок сотрудников Страхователя в ходе осуществления ими оценочной деятельности, в том числе обязанностью Страхователя в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, возместить ущерб, нанесенный Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам в связи с наступлением указанных выше обстоятельств;
 - б) риском наступления ответственности за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу (имущественным интересам) третьих лиц (Выгодоприобретателей) в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
 - в) риском возникновения судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, связанных с наступлением ответственности Страхователя по указанным в п. а) и п. б) п. 2.1 Договора страхования.
- Страховой случай:** события, указанные в п. 2.2.1 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, в результате чего на основании претензии, признанной Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или на основании вступившего в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда установлена обязанность Страхователя такой вред (реальный ущерб) компенсировать.
- Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
- Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей.
- Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей.

Полис № 08305/776/00019/19



Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия Договора страхования, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 Договора страхования.

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2020 г. включительно.

По настоящему Договору покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в течение периода страхования и/или не позднее 3 (трех) лет после окончания действия договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с 00 часов 00 минут 01 января 2016 г. по 24 часа 00 минут 31 декабря 2019 г.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Горин А. Э./

Страхователь:
АО «НЭО Центр»



/Плотникова В. В./

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва
«20» ноября 2019 г.

Полис № 08305/776/00019/19



127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

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

Дата выдачи: 23 декабря 2019 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  Перевозчиков С. Ю.

ДОВЕРЕННОСТЬ №19/20

Двадцать пятое февраля две тысячи двадцатого года
город Москва

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

гражданку 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.

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

Образец подписи уполномоченного лица _____

А. Ф. Матвеева

Генеральный директор _____

В. В. Плотникова

+7 (495) 739-39-79 | info@neoconsult.ru
123242, Россия, Москва, Ордена Трудового Красного Знамени бульвар, 31 | www.neoconsult.ru





Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

**Соломенникова
Татьяна Алексеевна**

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

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

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

Президент



А. В. Каминский

002775

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

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 008346-1

« 29 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Соломенниковой Татьяне Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 29 » марта 2018 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 2021 г.



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/00009/19-02**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 08305/776/00009/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

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

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

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

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

Страховая сумма:
В период с «05» июня 2019 г. по «10» декабря 2019 г. составляет 5 000 000 (пять миллионов и 00/100) рублей;
В период с «11» декабря 2019 г. по «28» апреля 2020 г. составляет 10 000 000 (десять миллионов и 00/100) рублей;
В период с «29» апреля 2020 г. по «04» июня 2020 г. составляет 22 000 000 (двадцать два миллиона и 00/100) рублей.



Полис №08305/776/00009/19-02

Лимит ответственности на один страховой случай:

В период с «05» июня 2019 г. по «10» декабря 2019 г. составляет 5 000 000 (пять миллионов и 00/100) рублей;

В период с «11» декабря 2019 г. по «28» апреля 2020 г. составляет 10 000 000 (десять миллионов и 00/100) рублей;

В период с «29» апреля 2020 г. по «04» июня 2020 г. составляет 22 000 000 (двадцать два миллиона и 00/100) рублей.

Безусловная франшиза не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Дополнительного соглашения 08305/776/00009/19-02 к Договору страхования:

Дополнительное соглашение к Договору страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут с «29» апреля 2020 г. и действует по 24 часа 00 минут 04 июня 2020 г.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Дополнительного соглашения к Договору страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

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

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

_____/Орлов Д. А./



Страхователь:
Соломенникова Татьяна Алексеевна

_____/Соломенникова Т. А./



Место и дата выдачи полиса:
г.Москва
«29» апреля 2020 г.

Полис №08305/776/00009/19-02



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/00009/19-01**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 08305/776/00009/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

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

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

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

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

Страховая сумма:
В период с «05» июня 2019 г. по «10» декабря 2019 г. составляет 5 000 000 (пять миллионов и 00/100) рублей»
В период с «11» декабря 2019 г. по «04» июня 2020 г. составляет 10 000 000 (десять миллионов и 00/100) рублей»

Лимит ответственности на каждый страховой случай:
В период с «05» июня 2019 г. по «10» декабря 2019 г. составляет 5 000 000 (пять миллионов и 00/100) рублей»
В период с «11» декабря 2019 г. по «04» июня 2020 г. составляет 10 000 000 (десять миллионов и 00/100) рублей»



Безусловная франшиза не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Дополнительного соглашения 08305/776/00009/19-01 к Договору страхования:

Дополнительное соглашение к Договору страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут с «11» декабря 2019 г. и действует по 24 часа 00 минут 04 июня 2020 г.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Дополнительного соглашения к Договору страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

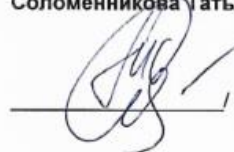
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о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

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Орлов Д. А./

Страхователь:
Соломенникова Татьяна Алексеевна



/ Соломенникова Т. А./

Место и дата выдачи полиса:
г.Москва
«11» декабря 2019 г.

Полис №08305/776/00009/19-01



Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 34549
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

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

АО "НЭО Центр"

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

о том, что **Соломенникова Татьяна Алексеевна**

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

**Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
№008346-1 от 29.03.2017 г. по направлению "Оценка недвижимости".**

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 14.02.2020 г.

Дата составления выписки 14.02.2020 г.

Начальник отдела реестра




Д.А. Буравцева

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

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

Вид стоимости — изложение основных допущений и принципов, применяемых при измерении стоимости в целях проведения оценки.

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.

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т.к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости⁷⁶.

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, 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 принуждения⁷⁷.

Инвестиционная стоимость представляет собой стоимость актива конкретного владельца или потенциального владельца для индивидуальных инвестиций или в операционных целях.

Инвестиционная стоимость является базой оценки, специфичной для конкретного субъекта. Хотя стоимость актива для собственника может оказаться такой же, как и сумма, которая может быть выручена от его продажи другому лицу, эта база оценки отражает выгоды, получаемые тем или иным лицом от владения активом, и, таким образом, не обязательно предполагает совершение гипотетического обмена. Инвестиционная стоимость отражает обстоятельства и финансовые цели того субъекта, для которого будет производиться оценка, и очень часто она используется для измерения эффективности инвестиций⁷⁸.

Ликвидационная стоимость представляет собой денежную сумму, которая может быть получена при продаже по частям актива или группы активов. Ликвидационная стоимость должна учитывать расходы по приведению активов в товарное состояние, а также стоимость их отчуждения. Ликвидационная стоимость может быть определена на основе двух разных предпосылок стоимости:

- обычная сделка со стандартным маркетинговым периодом;

⁷⁶ П. 10.1 МСО 2017

⁷⁷ П. 30.1 МСО 2017

⁷⁸ П. 60.1, 60.2 МСО 2017

- вынужденная сделка с сокращенным маркетинговым периодом⁷⁹.

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

Допущение — предположение, принимаемое как верное, предполагаемые факты, которые соответствуют или могут соответствовать имеющимся на дату оценки⁸⁰.

Специальное допущение — допущение, предполагающее обстоятельства, которые отличаются от имеющихся на дату оценки фактов⁸¹.

Сравнительный (рыночный) подход — подход к определению стоимости, основанный на сравнении оцениваемого актива с идентичными или сходными активами, для которых доступна информация о цене⁸².

Доходный подход — подход к оценке, основанный на преобразовании будущих денежных потоков в текущую стоимость⁸³.

Затратный подход — подход к оценке, основанный на экономическом принципе, согласно которому покупатель заплатит за актив сумму, не превышающую стоимость приобретения или строительства актива, аналогичного по своей полезности⁸⁴.

Рыночная арендная плата — расчетная денежная сумма, за которую на дату оценки недвижимое имущество могло бы быть сдано в аренду в результате коммерческой сделки между независимыми и заинтересованными сторонами (арендодатель и арендатор), на основании арендного договора на типичных условиях, заключенного после надлежащего маркетинга, когда стороны располагают всей необходимой информацией и действуют разумно и без принуждения.

Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁸⁵.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов⁸⁶.

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

⁷⁹ П. 80.1 МСО 2017

⁸⁰ П. 200.3 МСО 2017

⁸¹ П. 200.4 МСО 2017

⁸² П. 20.1 МСО 2017

⁸³ П. 40.1 МСО 2017

⁸⁴ П. 60.1 МСО 2017

⁸⁵ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

⁸⁶ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

Операционные расходы (ОР) — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁸⁷.

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 дату⁸⁸.

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 перепродаже⁸⁹.

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 риска⁹⁰.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов⁹¹.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки⁹²

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

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

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

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

1. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.
2. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых 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.

⁸⁷ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

⁸⁸ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

⁸⁹ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

⁹⁰ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

⁹¹ <http://www.ocendik.ru/vocabulary/s?id=321>

⁹² Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

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";
- МСО 101 "Составление задания на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценочных исследований и соблюдение требований";
- МСО 103 "Составление отчетов";
- МСО 104 "База оценки";
- МСО 105 "Подходы и методы к оценке";

- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- 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)⁹³.

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 цен⁹⁴.

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 выгоды⁹⁵.

Основные средства⁹⁶ 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 услуги⁹⁷.

Балансовая стоимость⁹⁸ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость⁹⁹ — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже

⁹³ IFRS 1, п. 3.

⁹⁴ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

⁹⁵ IAS 38, п. 8.

⁹⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁹⁷ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №11н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

⁹⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁹⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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 актива¹⁰⁰.

Инвестиционное имущество¹⁰¹ – 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 целях¹⁰².

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 факторами¹⁰³.

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т.к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости¹⁰⁴.

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения¹⁰⁵.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.¹⁰⁶

Справедливая стоимость предполагает определение цены, которая бы оказалась справедливой для двух конкретных сторон сделки, с учетом соответствующих преимуществ или негативных последствий, которые каждая из сторон получит от сделки. Напротив, рыночная стоимость требует, чтобы при ее определении во внимание не принимались какие бы то ни было преимущества, которые не будут доступными для участников рынка в целом.¹⁰⁷

¹⁰⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁰¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁰² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁰³ IAS 1, п. 7.

¹⁰⁴ П. 10.1 МСО 2017

¹⁰⁵ П. 30.1 МСО 2017

¹⁰⁶ П. 50.1 МСО 2017

¹⁰⁷ П. 50.2 МСО 2017

Справедливая стоимость представляет собой более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя во многих случаях цена, которая является справедливой между двумя сторонами, будет равно той цене, которую можно получить на рынке, могут возникнуть ситуации, когда определение справедливой стоимости потребует учета вопросов, которые не должны приниматься во внимание при оценке рыночной стоимости, напр., учет элементов синергетической стоимости, возникающих при объединении прав.¹⁰⁸

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

Классификация основных средств

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

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 оборудование¹⁰⁹.

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 актив¹¹⁰.

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.

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

¹⁰⁸ П. 50.3 МСО 2017

¹⁰⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

¹¹⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

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 передаваться¹¹¹.

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды¹¹².

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹¹³:

- 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 финансовой¹¹⁴:

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

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

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

¹¹¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹¹² Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹¹³ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

¹¹⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

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 имущества¹¹⁵:

- 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 стандарта¹¹⁶:

- 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;

¹¹⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

¹¹⁶ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

- 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 целях¹¹⁷.

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 активами¹¹⁸.

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 актива¹¹⁹.

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.

¹¹⁷ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹¹⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹¹⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости¹²⁰ объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

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

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"¹²¹.

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)¹²².

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 стоимости¹²³.

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 таковых¹²⁴.

¹²⁰ Фонд МСФО.

¹²¹ Фонд МСФО.

¹²² IFRS 13, п. 2.

¹²³ IFRS 13, п. 3.

¹²⁴ IFRS 13, п. 11.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях¹²⁵.

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 обязательства¹²⁶.

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 образом¹²⁷.

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 обязательства¹²⁸.

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

- используя котировку на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котировка на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котировку на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).¹²⁹

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 дохода¹³⁰.

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

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

¹²⁵ IFRS 13, п. 15.

¹²⁶ IFRS 13, п. 16.

¹²⁷ IFRS 13, п. 27.

¹²⁸ IFRS 13, п. 32.

¹²⁹ IFRS 13, п. 38.

¹³⁰ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

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

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

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

Этапы проведения оценки

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

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

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

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

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний¹³¹.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки¹³².

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения¹³³:

- 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;
- 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;
- 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 рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- 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;

- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится 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;

¹³¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 18.

¹³² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 19.

¹³³ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- 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;
- для целей 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;
- 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, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Таким образом, стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.

В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = 33 (ЗВ) + ПП - НИ + C_{зем.уч.},$$

где:

CЗП — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

33 (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство);

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непромышленного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)¹³⁴);

НИ — накопленный износ;

Cзем.уч. — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

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 целей¹³⁵.

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся¹³⁶:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод рабивки по компонентам);
- метод единичных расценок;
- метод аналогов.

¹³⁴ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 288, 289.

¹³⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 20.

¹³⁶ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом¹³⁷.

Модульный метод (метод разбивки по компонентам) оценки затрат заключается в расчленении всего строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля, перегородки, окна, двери, отделочные работы и т. п.

Метод аналогов — метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание. Основой применения метода являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ. Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

- ресурсный;
- базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости).

Ресурсный метод — это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости) — метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам (индексам) на дату оценки.

Метод сравнительной единицы

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

С_{ср.ед.} — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

V — количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы (V) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (**С_{ср.ед.}**) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в справочниках оценщика "Укрупненные показатели стоимости строительства" (ООО "КО-ИНВЕСТ").

Алгоритм расчета затрат на замещение/воспроизводство зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами зданий (или технических паспортов), Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ.

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- адрес местонахождения;
- данные свидетельства о регистрации права для недвижимого имущества;
- тип здания;
- литер по БТИ;
- высота здания;

¹³⁷ <http://www.ocendnik.ru/vocabulary/v?id=216>

- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал фундамента;
- материал перекрытия;
- материал стен;
- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

Подбор аналогов в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ (используемый справочник отражается в расчетных таблицах в столбце "Источник информации") производился следующим образом:

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость¹³⁸ 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб."
- В расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

3-й этап. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

Для получения обоснованной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) необходимо определить величину прибыли предпринимателя.

Таким образом, расчет затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ производится по формуле:

$$ЗЗ = С_6 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times (1 + П_{пр}\%) \times V(S),$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

С₆ — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

K₁ — регионально-климатический коэффициент;

K₂ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

¹³⁸ Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

K3 — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

K4 — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

K5 — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

K6 — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

Ппр% — прибыль предпринимателя, %;

V — количество сравнительных единиц (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы

Регионально-климатический коэффициент (K1) применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Данные о величине K1 приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K2)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данные о величине K2 приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (K3)

Применялся для устранения различий в условиях строительства для Московской области и рассматриваемого региона. Определяется по данным справочника оценщика "Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K4)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием/сооружением и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью коэффициентов, представленных в таблицах раздела "Рекомендации по использованию".

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (K5)

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области с даты выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки для Московской области. Данный коэффициент рассчитывается в зависимости от даты выпуска справочника.

Значение коэффициента определяется на основании межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве" (Москва, КО-ИНВЕСТ®, табл. "Изменение индексов цен на СМР по характерным КС для зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ").

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах (K6)

Принимается в тех случаях, когда техническое решение конструктивного элемента оцениваемого объекта отличается от технического решения этого же элемента аналога, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ®.

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_a \times \Phi_o / \Phi_a,$$

где:

C_o — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

C_a — стоимость конструктивного элемента подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

Φ_o — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

Фа — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

Данный метод (так называемое "индексирование", "индексный метод") применялся для зданий и сооружений, по которым было недостаточно информации для использования других методов (сравнительной единицы, модульного метода, метода разбивки по компонентам).

Сущность данного метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета. Полученный результат принимается как затраты на воспроизводство оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат на воспроизводство методом долгосрочной индексации балансовой стоимости являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.¹³⁹

Затраты на воспроизводство (ЗВ) в рамках метода рассчитываются по следующей формуле:

$$ЗВ = С_6 \times К,$$

где:

С₆ – первоначальная балансовая стоимость инвентарной позиции основных средств, руб.;

К – коэффициент (индекс), учитывающий изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) оцениваемого объекта до даты оценки.

Допущение. В процессе применения данного метода Исполнитель указывает на ряд допущений:

- индекс изменения цен имеет усредненное значение;
- не всегда надежна первоначальная балансовая стоимость объектов.

Показатель первоначальной балансовой стоимости **С₆**, дата ввода (последней переоценки) определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика.

Значение коэффициента (индекса), учитывающего изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) до даты оценки, определяется по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", издаваемого ежеквартально компанией КО-ИНВЕСТ®.

Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект¹⁴⁰.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами¹⁴¹:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;
- метод вмененных издержек.

¹³⁹ Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

¹⁴⁰ Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

¹⁴¹ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

Метод аналогов — метод оценки прибыли предпринимателя путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимости земли.

Метод экспертного опроса — метод оценки прибыли предпринимателя путем опроса представлений инвесторов о рисках инвестирования в оцениваемый проект.

Метод вмененных издержек — это метод оценки прибыли предпринимателя, основанный на оценке вмененных издержек, связанных с инвестициями в оцениваемый объект недвижимости. Вмененные издержки — это условно рассчитываемые издержки (например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на приобретение товаров).

Метод вмененных издержек

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом различных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров¹⁴².

Исходя из принципов, которых должен придерживаться оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Исполнитель считает необходимым представить в методике рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятия "издержки на финансирование капитальных вложений" (Иф).

Издержки на финансирование (Иф), в частности строительства объектов недвижимости, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

В зависимости от сложившейся практики издержки на финансирование капиталовложений оценивают как процент от суммы прямых и косвенных издержек. Тогда формула затрат на замещение объекта недвижимости примет вид:

$$ЗЗ = (Ип + Ик) \times (1 + Иф\%),$$

где:

Иф% — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

Ип — прямые издержки на строительство;

Ик — косвенные издержки на строительство.

Вследствие достаточной продолжительности строительства оцениваемых объектов недвижимости при определении издержек на финансирование капиталовложений возникает необходимость учета периода привлечения заемных средств.

Таким образом, расчет величины затрат на замещение можно представить следующей формулой:

$$ЗЗ = (Ип + Ик) \times (1 + Иф\%)^n,$$

где:

n — период привлечения заемных средств.

На практике инвестирование строительства идет периодически в течение срока строительства, согласно технологической необходимости, и формула расчета издержек на финансирование капиталовложений примет вид:

$$Иф\% = \sum_{i=1}^n [K_i \times (1 + R)^i] - 1,$$

¹⁴² <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

K_i — доля стоимости нового строительства (Сстр) в i -том периоде инвестирования;

n_i — продолжительность периода времени от осуществления инвестиции в момент i до окончания строительства;

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости.

Значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости (R) рассчитывается по формуле:

$$R = R_{cc} \times D_{cc} + R_{zc} \times D_{zc},$$

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

R_{cc} — доходность собственных средств;

D_{cc} — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

R_{zc} — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

D_{zc} — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

Определение доли собственных (D_{cc}) и доли заемных средств (D_{zc}) в общих затратах на строительство

Исходя из анализа рынка, при строительстве новых объектов, проведении реконструкции и модернизации на дату оценки доля собственных средств составляет 40%, заемных — 60%. Таким образом, в формуле расчета годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений принимаются следующие значения указанных выше показателей:

$$D_{cc} = 0,4;$$

$$D_{zc} = 0,6.$$

Определение стоимости заемных средств (R_{zc}) (процентов по инвестиционным кредитам)

При определении стоимости заемного капитала R_{zc} необходимо учитывать, что в общем виде затраты по займам представляют собой затраты, понесенные компанией в связи с привлечением и обслуживанием заемных средств. С учетом конкретной ситуации они могут включать:

- процент по банковским овердрафтам и краткосрочным и долгосрочным ссудам;
- амортизацию скидок или премий, связанных со ссудами;
- амортизацию дополнительных затрат, понесенных в связи с организацией получения ссуды;
- платежи в отношении финансового лизинга;
- курсовые разницы, возникающие в результате займов в иностранной валюте, в той мере, в какой они считаются корректировкой затрат на выплату процентов.

Основной способ учета затрат по займам предполагает, что они должны признаваться текущими расходами в полном объеме в период, к которому они относятся. Например, если компания берет ссуду на приобретение материалов, то проценты по ней списываются на затраты вместе со стоимостью этих материалов. Данное требование реализуется независимо от механизма привлечения средств.

Альтернативный способ учета предполагает капитализацию процентов по займам в стоимости актива. Такое решение может быть принято, когда затраты непосредственно связаны с приобретением, созданием или производством активов, подготовка которых к запланированному использованию или продаже обязательно требует значительного времени. Такими активами являются производственные предприятия, объекты по производству энергии, материально-производственные запасы, требующие значительного времени на доведение их до состояния, в котором они могут быть проданы. Не относятся к данным активам материально-производственные ценности, производимые компанией в больших количествах на постоянной основе в течение

непродолжительного цикла, а также объекты, готовые к использованию по прямому назначению или продаже при их приобретении.

Таким образом, оценщику необходимо понимать, капитализируются или нет проценты по займам на предприятии. Как правило, при получении кредита затраты капитализируются.

Стоимость заемных средств $R_{зс}$ определяется исходя из средневзвешенной процентной ставки по кредитам в рублях, предоставляемым нефинансовым организациям под строительство объектов недвижимости на дату оценки.

Определение доходности на собственные средства (R_{cc})

Расчет доходности собственного капитала (R_{cc}) производился методом кумулятивного построения, то есть суммированием безрисковой ставки дохода и премии за риск вложения средств в данный проект по формуле:

$$R_{cc} = BC + P,$$

где:

BC — безрисковая ставка дохода,

P — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (BC)

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки в расчетах принята средневзвешенная эффективная ставка дохода по облигациям федерального займа. Срок погашения выбирается исходя из условия, что он сопоставим со сроком строительства объектов недвижимости.

Премия за риск строительства объекта (P)

Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования"¹⁴³. "При наличии развитого рынка недвижимости в качестве основного метода определения поправок к базовой ставке используется метод экспертных оценок. Оценка риска должна приводить к определению соответствующей премии за риск. Такое определение проводится экспертно. В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомленность экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты"¹⁴⁴.

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**¹⁴⁵.

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков¹⁴⁶:

- финансовые риски;
- маркетинговые риски;
- технологические риски;
- риски участников проекта;
- политические риски;
- юридические риски;

¹⁴³ Статья доцента, к.э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

¹⁴⁴ Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

¹⁴⁵ Статья доцента, к.э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

¹⁴⁶ В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

- экологические риски;
- строительные риски;
- специфические риски;
- обстоятельства непреодолимой силы или "форс-мажор".

Перечисленные виды рисков и таблица расчета премии (надбавки) за риск строительства объекта (Р) методом взвешенной оценки рисков приведены в таблице ниже.

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:
 - низкое значение — 1%;
 - значение ниже среднего — 2%;
 - среднее значение — 3%;
 - значение выше среднего — 4%;
 - высокое значение — 5%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 1. Расчет премии за риск строительства объекта

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
Финансовые риски										
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									
7	Выпуск продукции низкого качества									
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенство законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
Строительные риски категории "А"										
37	Задержки в строительстве									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
Итого:										
Количество наблюдений		ni								
Взвешенный итог		ki								
Итого:										К
Количество факторов										49
Премия за риск строительства объекта, %										%

Источник: www.inventech.ru/lib/business-plan

Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся¹⁴⁷:

- метод экономического возраста;
- метод рыночной экстракции;
- метод оценки накопленного износа по его составляющим (метод разбивки).

Два первых метода позволяют рассчитать накопленный износ в целом, а третий метод — по трем составляющим: физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

Метод экономического возраста — метод прямого изменения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта действительный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону. В частности, здание с возрастом в 5 лет может иметь эффективный возраст в 10 лет из-за плохого содержания здания, и наоборот.

Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$НИ = ДВ/СЭС \times (СУ-УФИ),$$

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

Метод рыночной экстракции — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем — стоимость воспроизводства или замещения здания.

Метод разбивки — метод оценки совокупного (накопленного) износа путем последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$НИ = 1 - (1 - И_{\text{физ.}}) \times (1 - И_{\text{функ.устар.}}) \times (1 - И_{\text{экон.устар.}}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

И_{физ.} — физический износ;

И_{функ.устар.} — функциональное устаревание;

И_{экон.устар.} — экономическое (внешнее) устаревание.

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят¹⁴⁸:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);

¹⁴⁷ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

¹⁴⁸ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

- неустраняемый физический износ.

Методы определения физического износа¹⁴⁹:

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

Метод экономического возраста (метод срока жизни)

Данный метод применяется для зданий и сооружений, которые на протяжении своего жизненного цикла эксплуатировались с соблюдением всех норм и правил, с проведением текущих ремонтов.

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$И_{\text{физ.}} = \text{ХВ} * \text{СПС} * 100\%,$$

где:

И_{физ.} – физический износ, % **ХВ** – хронологический возраст, лет.

СПС – срок полезной службы, лет.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Срок полезной службы (срок полезного использования) — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива¹⁵⁰. Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования машин и оборудования, который практически безграничен. Не совпадает он и с периодом их технически возможного функционирования в качестве средств труда, т. к. путем систематической замены изношенных деталей и целых узлов новыми можно заставить машину работать сотни лет. Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов¹⁵¹.

При определении срока полезной службы объекта оценки Исполнитель проанализировал ряд информационных источников:

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

В таблице ниже приведен срок полезной службы для некоторых объектов недвижимого имущества.

¹⁴⁹ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

¹⁵⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства" (ред. от 18.07.2012) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 25.11.2011 №160н)

¹⁵¹ Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е.. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

Таблица 2. Значение срока полезной службы зданий

Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 №415, от 08.08.2003 №476, от 18.11.2006 №697, от 12.09.2008 №676, от 24.02.2009 №165, от 10.12.2010 №1011, от 06.07.2015 №674)	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г., (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Дополнительный источник информации / Экспертное мнение Исполнителя	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	83	60	95	85
Здания	КС-2	80	83	55	80	75
Здания	КС-3	65	59	50	60	59
Здания	КС-4	65	-	45	50	53
Здания	КС-5	-	-	40	50	45
Здания	КС-6	-	-	35	45	40
Здания	КС-7	20	20	30	35	26
Здания	КС-11	20	20	30	35	26
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	20	20	35	30	26

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе натурального осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая величина износа. При оценке физического износа используются: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа, "Методика определения физического износа гражданский зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 53-86р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12. 1986 г. №446, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

Величина физического износа определялся на основании шкалы экспертных оценок, представленной в таблице ниже.

Таблица 3. Шкала экспертных оценок физического состояния объектов недвижимости

Состояние недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0-20%
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21-40%
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60%
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61-80%
Негодное	Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81-100%

Источник: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа

Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят¹⁵²:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения **устранимого** функционального устаревания¹⁵³:

- метод суммирования затрат на устранение:
 - недостатков, требующих добавления элементов;
 - недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
 - сверхулучшений.

¹⁵² Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

¹⁵³ Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 215.

Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях¹⁵⁴.

Методы определения **неустранимого** функционального устаревания¹⁵⁵:

- капитализация потерь в арендной плате;
- капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Примечание. Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях¹⁵⁶.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются¹⁵⁷:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

Примечание. Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях¹⁵⁸. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- "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;
- метод выделения;
- метод распределения.

¹⁵⁴ Например, в следующих изданиях: "Ценообразование в строительстве": Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 87–91. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: "Дело", 1998. — 384 с. — стр. 287. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 10.

¹⁵⁵ Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 217.

¹⁵⁶ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 91; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 11.

¹⁵⁷ Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

¹⁵⁸ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги/элементы, по которым проводится сравнение/значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;

при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на постоянные (не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости) и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования. Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений — учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода. В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**¹⁵⁹ определения стоимости земли.

¹⁵⁹ "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹⁶⁰. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость¹⁶¹.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений¹⁶².

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.¹⁶³

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения¹⁶⁴:

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

¹⁶⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

¹⁶¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

¹⁶² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

¹⁶³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

¹⁶⁴ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

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 методы¹⁶⁵:

- 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 цену¹⁶⁶.

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.

¹⁶⁵ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹⁶⁶ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

Метод прямого сравнительного анализа продаж

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

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

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

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

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

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

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов¹⁶⁷.

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.

¹⁶⁷ 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

Классификация и суть корректировок (поправок)

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

Корректировки (поправки) делятся:

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

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

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

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

где:

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

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

$P\%$ — величина процентной поправки.

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

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

где:

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

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

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

Расчет и внесение поправок

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

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

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

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

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

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

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

Метод валового рентного мультипликатора

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

Для применения метода ВРМ необходимо:

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

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

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

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки¹⁶⁸.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы¹⁶⁹.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода¹⁷⁰.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения¹⁷¹:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- 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;
- 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;
- 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;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- 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.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;

¹⁶⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

¹⁶⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

¹⁷⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

¹⁷¹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

- методы, использующие другие формализованные модели.

Метод прямой капитализации дохода

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если¹⁷²:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Алгоритм расчета методом капитализации:

- определение величины потенциального валового дохода;
- определение величины действительного валового дохода;
- определение величины операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹⁷³. Расчет производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_{1 \text{ кв. м}},$$

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

C_{1 кв. м} — ставка арендной платы за кв. м.

Величина действительного валового дохода (ДВД) определяется путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{Па}) \times (1 - \text{Пнд}) + \text{Дпр},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

Па — потери при сборе арендной платы;

Пнд — потери от недоиспользования площадей;

Дпр — прочие доходы.

¹⁷² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

¹⁷³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

Потери арендной платы от вакансий и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

Существуют следующие способы определения показателя потерь¹⁷⁴:

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту, то есть анализируются арендные договоры по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т. п.

При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

На основании мониторинга рынка типичным условием при заключении договоров аренды является внесение арендной платы авансовыми платежами и страхового взноса, поэтому при сборе арендной платы Исполнитель принимает потери равными 0%.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁷⁵.

Операционные расходы делятся¹⁷⁶:

- на условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение.

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки).

К **условно-переменным** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

¹⁷⁴ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

¹⁷⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹⁷⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"¹⁷⁷. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

В соответствии с главой 30 Налогового Кодекса РФ "Налог на имущество организаций" объектом налогообложения по налогу на имущество, начиная с 01.04.2004 г., признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств, в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Закону г. Москвы №64 от 5 ноября 2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 25.11.2015 г.), налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 3 000 кв. м. и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;
- отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 2 000 кв. м и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- расположенных в многоквартирных домах нежилых помещений, площадь каждого из которых свыше 3 000 кв. м, принадлежащих одному или нескольким собственникам, фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;
- жилых домов и жилых помещений, не учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, по истечении двух лет со дня принятия указанных объектов к бухгалтерскому учету.

Ставки налога на имущества для Москвы и Московской области представлены в таблице ниже.

Таблица 4. Ставки налога на имущество

Год	Ставка налога на имущество для г. Москвы	Ставка налога на имущество для Московской области
2014	0,90%	1,00%
2015	1,20%	1,50%
2016	1,30%	2,00%
2017	1,40%	2,00%
2018	1,50%	2,00%

Источник: Закон г. Москвы №63 от 20 ноября 2013 г., Закон г. Москвы №64 от 05.11.2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 25.11.2015 г.), Закон Московской области № 137/2013-ОЗ от 15 ноября 2013 г.

¹⁷⁷ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принимается стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз.

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Плата за земельный участок¹⁷⁸

Плата за землю – общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

- земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость);
- арендная плата.

Земельный налог уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние вносят арендную плату.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
 - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;

¹⁷⁸ <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
- предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости¹⁷⁹. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 5. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05-0,35
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07-0,32
ГСК "Югория"	0,09-1,75
ЗАО "ГУТА-Страхование"	
производственные здания	0,05-0,30
офисные здания	0,03-0,20
торговые здания	0,04-0,25

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

¹⁷⁹ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования¹⁸⁰.

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена в разделе 1.4 настоящего Приложения).

Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"¹⁸¹.

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (таблица ниже).

Таблица 6. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%

¹⁸⁰ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

¹⁸¹ http://oхранatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

Источник: http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена в разделе 1.4 настоящего Приложения).

Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства¹⁸².

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам объекта оценки капитальный ремонт будет проводиться¹⁸³ один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта (Дкэ);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% (Дкв);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

¹⁸² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

¹⁸³ Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

где:

i — ставка дисконтирования;

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times Дкэ \times Дкв,$$

где:

FV(Зс) — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

Дкэ — доля короткоживущих элементов;

Дкв — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times Кув,$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

Кув — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **Кув** основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в таблице.

Расходы на управление объектом

В рамках текущих затрат, связанных с эксплуатацией объекта, принято выделять расходы, связанные вознаграждением управляющей компании.

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;
- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки/заполняемости и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка¹⁸⁴, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25–30%.

¹⁸⁴ "ДОТ Менеджмент", "Цепелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэзилит Сервисиз Рус" – представительство ISS, "ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

- на гарантированном доходе собственника;
- на проценте от выручки.

Типичный размер вознаграждения управляющей компании в % от выручки приведен в таблице ниже.

Таблица 7. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

Характеристики	Значение, % от выручки
Наиболее характерное значение	1-3%
Для небольших объектов	5-10%
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,5-1%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №234, сентябрь 2014 г., стр. 123

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче торговых площадей комплекса в аренду определены на основе среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

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

Расчет производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

$$\text{К} = (\text{ДВД} - \text{ОР}) / \text{Ц},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

Ц — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации K предполагает определение ставки дохода (O_n) и нормы возврата капитала (O_f).

$$K = O_n + O_f$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода O_n отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка O_n (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$O_n = BC + P + L + M,$$

где:

BC — безрисковая ставка дохода;

P — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

L — премия за низкую ликвидность объекта;

M — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определена методом взвешенной оценки рисков. Данный метод разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статические и динамические.

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
 - низкое значение — до 2%;
 - значение ниже среднего — до 4%;
 - среднее значение — до 6%;
 - значение выше среднего — до 8%;
 - высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 8. Расчет премии за риск инвестирования в объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Систематический риск											
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
	Несистематический риск											
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		n_i									
	Взвешенный итог		k_i									
	Сумма факторов	k										
	Количество факторов	10										
	Средневзвешенное значение балла	$k/10$										
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)												

Источник: http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_za_risk_vlozhenija_investirovanija/0-359

Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может потребоваться более длительное время

(несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

$$Л = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 9. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс A, A+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.),

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
		организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт-Ра"))	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), а следовательно и ставки капитализации (K), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ($i = O_n$), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{BC}{(1 + BC)^n - 1},$$

где:

БС — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна $1/n$.

$$O_f = \frac{1}{n},$$

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится 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 (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.

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV,$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода n ;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода n ;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если¹⁸⁵:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

При расчете рыночной стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

6. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
7. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозируемом периоде.
8. Определение величины действительного валового дохода в прогнозируемом периоде.
9. Определение величины операционных расходов в прогнозируемом периоде.
10. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозируемом периоде.
11. Расчет ставки дисконтирования.
12. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозируемом и постпрогнозируемом периодах.
13. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величины чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе 1.9.1 (метод прямой капитализации дохода).

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозируемом и постпрогнозируемом периодах

Прогнозируемый период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F = \frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществляется следующим образом:

$$n = 0,5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

где:

K_i — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

t — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

¹⁸⁵ http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогножном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} \times \left(\frac{1}{(1 + O_n)^{-0,5}} - \frac{(1 + g)^n}{(1 + O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1 + O_n)^n}, \text{ где:}$$

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

O_n — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогножном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K}, \text{ где:}$$

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогножном периоде;

K — коэффициент капитализации в постпрогножном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если¹⁸⁶:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Для определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации описанные выше.

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.

¹⁸⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

Методы, использующие другие формализованные модели

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится 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. Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации описанные выше.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 8 ФСО №3 в отчете об оценке должно содержаться "описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов¹⁸⁷."

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов¹⁸⁸.

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

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное¹⁸⁹.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации¹⁹⁰.

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

¹⁸⁷ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

¹⁸⁸ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

¹⁸⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

¹⁹⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 27.

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 групп¹⁹¹:

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

Прямое экспертное назначение весов

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

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

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

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

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

5. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
6. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;
7. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
8. соответствие типу объекта и характеру его использования;
9. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;

¹⁹¹ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

10. способность учитывать действительные намерения покупателя;
11. способность учитывать конъюнктуру рынка;
12. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
13. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

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

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

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

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

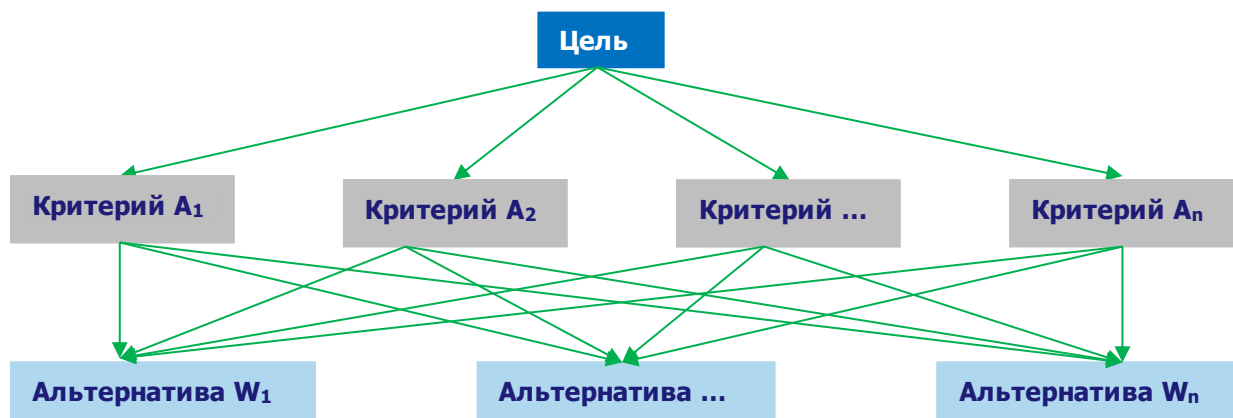
Для этого разработаны специальные анкеты:

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

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

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

Рисунок 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

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

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

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

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

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

	A1	A2	...	An
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n
...	
An	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

	A1	A2	...	An		
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$BEC(A_1) = X_1 / \text{Сумма}$
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...
An	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 10. 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	$Вес(Альт1)=Альт.1.1 \times Вес(A1)+...+Альт.1.n \times Вес(An)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	$Вес(Альт2)=Альт.2.1 \times Вес(A1)+...+Альт.2.n \times Вес(An)$
...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	$Вес(Альт.k:)=Альт.k.1 \times Вес(A1)+...+Альт.k.n \times Вес(An)$
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

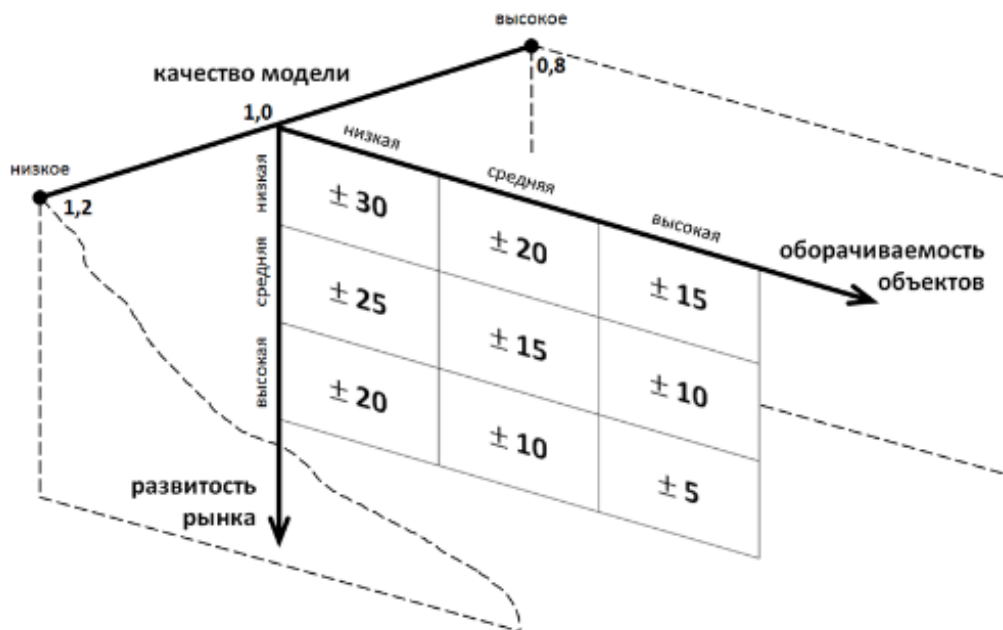
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"¹⁹² и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %¹⁹³



Источник: <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-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.

¹⁹² <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

¹⁹³ 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. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – d_{1,2}), %

Оборачиваемость объекта Развитость рынка	Низкая	Средняя	Высокая
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 12. Показатель качества модели (к), 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), % (табл. 1.9);

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

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

где:

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

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d\%$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.

Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 26.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	78:07:0003189:1
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов), площадь 10 282 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, город Санкт-Петербург, Петровский проспект, д.11, лит.А
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад", ИНН: 7826090547, ОГРН: 1027810227884
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 78-78/031-78/080/017/2016-131/3 от 26.10.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости от 01.10.2016 №1
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	26.10.2016
номер государственной регистрации:	78-78/031-78/080/017/2016-140/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	по 30.12.2019 включительно
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Долгосрочные инвестиции-Петровский остров" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости от 01.10.2016 №1
5.1.2. вид:	Охранная зона газораспределительной сети, площадью 333 кв.м., Охранная зона газораспределительной сети, площадью 333 кв.м.
дата государственной регистрации:	04.03.2015
номер государственной регистрации:	78-78/031-78/031/001/2015-419/6
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	не определен

	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка от 23.01.2015 №78/201/15-13036
5.1.3.	вид:	Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи, площадью 2 кв.м., Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи, площадью 2 кв.м.
	дата государственной регистрации:	04.03.2015
	номер государственной регистрации:	78-78/031-78/031/001/2015-419/7
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка от 23.01.2015 №78/201/15-13036
5.1.4.	вид:	Охранная зона сетей связи и сооружений связи, площадью 58 кв.м., Охранная зона сетей связи и сооружений связи, площадью 58 кв.м.
	дата государственной регистрации:	04.03.2015
	номер государственной регистрации:	78-78/031-78/031/001/2015-419/8
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка от 23.01.2015 №78/201/15-13036
5.1.5.	вид:	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, площадью 10 282 кв. м, Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, площадью 10 282 кв. м
	дата государственной регистрации:	04.03.2015
	номер государственной регистрации:	78-78/031-78/031/001/2015-419/9
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка от 23.01.2015 №78/201/15-13036
5.1.6.	вид:	Водоохранная зона водного объекта, площадью 7388 кв.м., Водоохранная зона водного объекта, площадью 7388 кв.м.
		04.03.2015

	дата государственной регистрации:	
	номер государственной регистрации:	78-78/031-78/031/001/2015-419/10
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка от 23.01.2015 №78/201/15-13036
5.1.7.	вид:	Охранная зона водопроводных сетей, площадью 48 кв.м., Охранная зона водопроводных сетей, площадью 48 кв.м.
	дата государственной регистрации:	04.03.2015
	номер государственной регистрации:	78-78/031-78/031/001/2015-419/11
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка от 23.01.2015 №78/201/15-13036

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад"

Государственный регистратор



Скуратова О.С.
(фамилия, инициалы)

В
НАСТОЯЩЕМ
ДОКУМЕНТЕ
ИНСТА





**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ**

Мойки р. наб., д.76, Санкт-Петербург, 190000 Тел.: (812) 576-30-60, Факс: (812) 576-31-00
E-mail: ks@kstr.gov.spb.ru http://www.gov.spb.ru
ОКПО 00087030, ОКОГУ 09525, ОГРН 1027810279397
ИНН/КПП 7830002342/783801001

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 73/2017

о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным
частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона
от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных
домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые
законодательные акты Российской Федерации»

Санкт-Петербург

«16» октября 2017 года

Настоящее заключение выдано

ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЛСР.
НЕДВИЖИМОСТЬ-СЕВЕРО-ЗАПАД» (далее – застройщик), зарегистрированному
Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга 20.08.2001, основной
государственный регистрационный номер 1027810227884, дата присвоения
ОГРН 06.09.2002, ИНН 7826090547, адрес (место нахождения): 190031, город
Санкт-Петербург, улица Казанская, дом 36, литера Б, помещение 29Н (310),

и подтверждает, что застройщик и проектная декларация (в редакции от 11.10.2017 г.)
объекта капитального строительства: многоквартирный жилой дом со встроенными
помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Петровский
проспект, дом 11, литера А, строящегося на основании разрешения на строительство
№78-013-0360.1-2016, выданного 13.01.2017 г. Службой государственного строительного
надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, со сроком действия до 26.12.2021 г.,

соответствуют требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21
Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве
многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений
в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

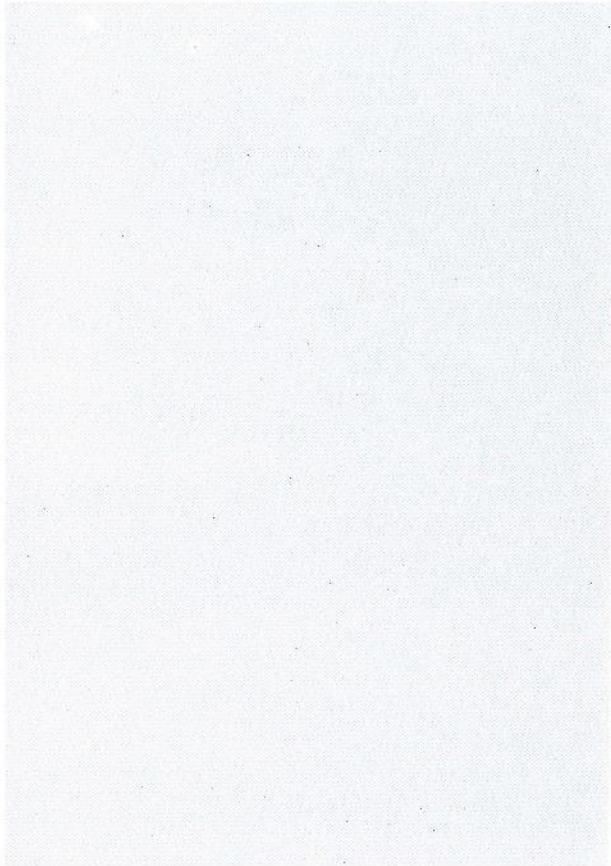
Основанием для выдачи настоящего заключения являются:

- заявление застройщика от 22.09.2017 исх. № 02-38/209 (вх.№14-15258/17-0-0 от 22.09.2017);
- заявление застройщика от 11.10.2017 исх. № 02-38/241 (вх.№14-15258/17-1-0 от 11.10.2017);
- заявление застройщика от 13.10.2017 исх. № 02-01/160 (вх.№14-15258/17-2-0 от 13.10.2017);
- проектная декларация в редакции от 11.10.2017 (вх.№14-15258/17-2-0 от 13.10.2017).

Председатель
Комитета по строительству
(должность)



С.Э. Морозов
(фамилия, инициалы)



Штамп разрешения на строительство
от 26.12.2016 № 78-013-0360-2016

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО
НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**
ул. Литейный канал, д. 105, Санкт-Петербург, 191221, Кап. (И) 014-11440, Факс: (417) 576-15-06
E-mail: sn@snr.spb.ru, http://snr.spb.ru
ОКПО 74447002 ОКРГУ 21900, ОГРН (И) 010024484, ИНН / КПП: 7840015700 / 784001001

**Выдано Обществу с ограниченной ответственностью
«ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад»**

Юридический адрес: 190031: Санкт-Петербург, ул. Казанская, дом 36: _____
Адрес электронной почты: info.lcsw@lsrgroup.ru _____

РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Дата 13 января 2017 г. № 78-013-0360.1-2016

СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.

В соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает:

1	Строительство объекта капитального строительства	V
	Реконструкцию объекта капитального строительства	
	Работы по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта	
	Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	
	Реконструкцию линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	
2	Наименование объекта капитального строительства (этап) в соответствии с проектной документацией	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой
	Наименование организации, выдавшей положительное заключенное экспертное заключение, и в случае, предусмотренном законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью «Центр строительного аудита и сопровождения»

Регистрационный номер и дата выданы положительного заключения экспертизы проектной документации и в случае, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	78-2-1-3-0166-16 от 28 ноября 2016 г.
3 Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в преслах которого (которых) расположен или планируется размещение объекта капитального строительства	78:07:0003189:1
Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в преслах которого (которых) расположен или планируется размещение объекта капитального строительства	78:07:0003189
Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства	
3.1 Сведения о градостроительном плане земельного участка	RU78162000-23402 утвержден Распоряжением КГА № 1527 от 15.09.2015
3.2 Сведения о проекте планировки и проекте межевания территории	
3.3 Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	ООО «Евгений Герасимов и партнеры» Шафр ОП-1/2016 2016 г.
4 Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта:	
Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:	
<i>Квартира 1</i>	
Общая площадь (кв. м):	27 183,0
Объем (куб. м):	100 516,5
Количество этажей (шт.):	11
Количество подземных этажей (шт.):	2
Площадь застройки (кв. м):	3 086,5
Иные показатели:	Общая площадь квартир – 23 432,0 кв. м.; Площадь встроенных помещений – 710,5 кв. м.; Количество квартир – 164 шт.; Количество машиномест в подземной автостоянке – 203 шт.

4	Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта:
Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:	
<i>Квартира 2</i>	
Общая площадь (кв. м):	11 562,0
Объем (куб. м):	36 607,0
Количество этажей (шт.):	10
Количество подземных этажей (шт.):	2
Площадь застройки (кв. м):	1 250,0
Иные показатели:	Общая площадь квартир – 7 473,0 кв. м.; Количество квартир – 48 шт.
5	Адрес (местоположение) объекта:
Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 11, литера А.	
6	Краткие проектные характеристики линейного объекта:
Категория (класс):	
Протяженность:	
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения):	
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи	
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность:	
Иные показатели:	
Срок действия настоящего разрешения – до « 26 » декабря 2021 г.	
в соответствии с ПОС	

Начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

« 13 » января 2017 г.

Примечание:

- Не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства застройщик должен направить в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга извещение о начале работ.
- Я течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство застройщик обязан безвозмездно передать в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга сведения о площади, о высоте и об объекте застройки и объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одна экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8-10, 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного Кодекса.
- По истечении срока действия разрешения застройщик обязан продлить его в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, иначе разрешение не имеет чем за десять дней до истечения срока действия разрешения.
- Обо всех изменениях, приведенных в настоящем разрешении сведений, застройщик обязан уведомить Службу в недельный срок со дня таких изменений.

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 03.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	78:07:0003189:352	
Объект недвижимости:	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов), площадь 25 846 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, город Санкт-Петербург, Петровский проспект, д.9, лит. В	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Общество с ограниченной ответственностью "ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад", ИНН: 7826090547, ОГРН: 1027810227884
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 78-78/031-78/080/017/2016-108/3 от 03.11.2016
4. Документы-основания:	4.1.	Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости от 01.10.2016 №5
5. Ограничение (обременение) права:		
5.1.1. вид:	Ипотека	
дата государственной регистрации:	03.11.2016	
номер государственной регистрации:	78-78/031-78/080/017/2016-115/1	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	по 30.12.2021 включительно	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Долгосрочные инвестиции-Петровский остров" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости от 01.10.2016 №5	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад"

Государственный регистратор



Скуратова О.С.

(фамилия, инициалы)

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ**

Мойки р. наб., д.76, Санкт-Петербург, 190000 Тел.: (812) 576-30-60, Факс: (812) 576-31-00
E-mail: ks@kstr.gov.spb.ru http://www.gov.spb.ru
ОКПО 00087030, ОКОГУ 09525, ОГРН 1027810279397
ИНН/КПП 7830002342/783801001

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 72/2017

о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Санкт-Петербург

«16» октября 2017 года

Настоящее заключение выдано ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ-СЕВЕРО-ЗАПАД» (далее – застройщик), зарегистрированному Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга 20.08.2001, основной государственный регистрационный номер 1027810227884, дата присвоения ОГРН 06.09.2002, ИНН 7826090547, адрес (место нахождения): 190031, город Санкт-Петербург, улица Казанская, дом 36, литера Б, помещение 29Н (310),

и подтверждает, что застройщик и проектная декларация (в редакции от 11.10.2017 г.) объекта капитального строительства: многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В, строящегося на основании разрешения на строительство №78-013-0362.1-2016, выданного 13.01.2017 г. Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, со сроком действия до 26.12.2022 г.,

соответствуют требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Основанием для выдачи настоящего заключения являются:

- заявление застройщика от 22.09.2017 исх. № 02-38/211 (вх.№14-15256/17-0-0 от 22.09.2017);
- заявление застройщика от 11.10.2017 исх. № 02-38/243 (вх.№14-15256/17-1-0 от 11.10.2017);
- заявление застройщика от 13.10.2017 исх. № 02-01/161 (вх.№14-15256/17-2-0 от 13.10.2017);
- проектная декларация в редакции от 11.10.2017 (вх.№14-15256/17-2-0 от 13.10.2017).

Председатель
Комитета по строительству
(должность)



(подпись)
М.П.

С.Э. Морозов
(фамилия, инициалы)

Срок действия настоящего разрешения – до «26» декабря 2022 г.
в соответствии с ПОС

Начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга _____ Л. В. Кулаков

«13» января 2017 г.

Действие настоящего разрешения продлено до « » 20 г.

Начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга _____

Действие настоящего разрешения продлено до « » 20 г.

Начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга _____

« » 20 г.

Действие настоящего разрешения продлено до « » 20 г.

Начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга _____

« » 20 г.

Примечание:
1. Не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства застройщик должен направить в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга уведомление о начале работ.
2. В течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство застройщик обязан бесплатно передать в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8-10, 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного Кодекса.
3. По истечении срока действия разрешения застройщик обязан продлить его в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, подав заявление не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия разрешения.
4. Об всех изменениях, произошедших в настоящем разрешении сведений, застройщик обязан уведомить Службу в последний срок со дня таких изменений.

Времен разрешение на строительство от 26.12.2016 № 78-013-0362-2016

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

Выдано Обществу с ограниченной ответственностью «ТСР. Недвижимость – Северо-Запад»

Юридический адрес: 190031, Санкт-Петербург, улица Калашника, дом 36
Адрес электронной почты: info.senw@tsrnet.ru

РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО
Дата 13 января 2017 г. № 78-013-0362.1-2016

СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА,
в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает:

1	Строительство объекта капитального строительства	V
	Реконструкция объекта капитального строительства	
	Работы по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта	
	Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	
	Реконструкция линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	
2	Наименование объекта капитального строительства (типа) в соответствии с проектной документацией	Многоквартирный жилой дом со встроенными подземными и подземной автономной, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением
	Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации, и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью «Центр ответственности в строительстве» и «Сотрудничества»

Регистрационный номер и дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	78-2-1-3-0164-16 от 28.11.2016	
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства	78:07:0003189:352 78:07:0003189
3.1	Сведения о градостроительном плане земельного участка	RU78115000-25406 утвержден распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 03.10.2016 № 210-1179
3.2	Сведения о проекте планировки и проекте межевания территории	Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 17.08.2011 № 1264
3.3	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	ООО «Генерал Герасимов и партнеры», шифр ОП-5/2016, 2016 г.
4	Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта. Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав искусственного комплекса, в соответствии с проектной документацией:	
Корпус 1		
Общая площадь (кв. м):	27 782,0	Площадь участка (кв. м): 25 846,0
Объем (куб. м):	102 221,0	в том числе подземной части (куб. м): 7 015,0
Количество этажей (шт.):	10, 11	Высота (м): 32,70
Количество подземных этажей (шт.):	2	Высотность (чел.):
Площадь застройки (кв. м):	3 134,0	
Иные показатели:	Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) – 19 685,0 кв. м; количество квартир – 176 шт.; количество машино-мест во встроенно-пристроенной подземной парковке – 337 шт.	

Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав искусственного комплекса, в соответствии с проектной документацией:			
Корпус 2			
Общая площадь (кв. м):	27 515,3	Площадь участка (кв. м):	25 846,0
Объем (куб. м):	102 851,0	в том числе подземной части (куб. м):	7 579,0
Количество этажей (шт.):	11	Высота (м):	32,70
Количество подземных этажей (шт.):	2	Высотность (чел.):	140
Площадь застройки (кв. м):	4 043,0		
Иные показатели:	Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) – 17 481,0 кв. м; количество квартир – 154 шт.; площадь встроенных помещений – 36,9 кв. м; площадь дошкольного образовательного учреждения (ДОУ) – 2 080,0 кв. м.		
Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав искусственного комплекса, в соответствии с проектной документацией:			
Корпус 3			
Общая площадь (кв. м):	4 926,7	Площадь участка (кв. м):	25 846,0
Объем (куб. м):	17 550,0	в том числе подземной части (куб. м):	1 065,0
Количество этажей (шт.):	11	Высота (м):	32,70
Количество подземных этажей (шт.):	2	Высотность (чел.):	
Площадь застройки (кв. м):	621,0		
Иные показатели:	Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) – 3 391,0 кв. м; количество квартир – 42 шт.		
5	Адрес (местоположение) объекта:	Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В	
6	Краткие проектные характеристики линейного объекта:		
Категория:			
Протяженность:			
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения):			
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи:			
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность:			
Иные показатели:			

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 18.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	78:07:0003189:43
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов), площадь 26 717 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, город Санкт-Петербург, Петровский проспект, д.9, лит. К
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад", ИНН: 7826090547, ОГРН: 1027810227884
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 78-78/031-78/080/017/2016-90/3 от 18.10.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости от 01.10.2016 №3
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	18.10.2016
номер государственной регистрации:	78-78/031-78/080/017/2016-93/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	по 30.12.2020 включительно
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Долгосрочные инвестиции-Петровский остров" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости от 01.10.2016 №3
5.1.2. вид:	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, площадью 26717 кв.м, Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, площадью 26717 кв.м
дата государственной регистрации:	07.10.2010
номер государственной регистрации:	78-78-31/021/2010-438
	не определен

	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №172 от 26.07.2010
5.1.3.	вид:	Водоохранная зона водного объекта, площадью 26717 кв.м, Водоохранная зона водного объекта, площадью 26717 кв.м
	дата государственной регистрации:	07.10.2010
	номер государственной регистрации:	78-78-31/021/2010-438
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №172 от 26.07.2010
5.1.4.	вид:	Прибрежная защитная полоса водного объекта, площадью 5315 кв.м, Прибрежная защитная полоса водного объекта, площадью 5315 кв.м
	дата государственной регистрации:	07.10.2010
	номер государственной регистрации:	78-78-31/021/2010-438
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №172 от 26.07.2010
5.1.5.	вид:	Прибрежная защитная полоса водного объекта, площадью 1167 кв.м, Прибрежная защитная полоса водного объекта, площадью 1167 кв.м
	дата государственной регистрации:	07.10.2010
	номер государственной регистрации:	78-78-31/021/2010-438
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №172 от 26.07.2010
5.1.6.	вид:	Право прохода и проезда, площадью 7318 кв.м, Право прохода и проезда, площадью 7318 кв.м
		07.10.2010

дата государственной регистрации:	
номер государственной регистрации:	78-78-31/021/2010-438
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный
основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №172 от 26.07.2010

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад"

Государственный регистратор



Скуратова О.С.
 (фамилия, инициалы)



В
насто́ящем
докуме́нте

Федеральное бюро технического регулирования
ФТС России
125080, Москва, Мясницкая улица, дом 19А
ИНН 77-07-00383 ОГРН 1047700383



**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ**

Мойки р. наб., д.76, Санкт-Петербург, 190000 Тел.: (812) 576-30-60, Факс: (812) 576-31-00
E-mail: ks@kstr.gov.spb.ru http://www.gov.spb.ru
ОКПО 00087030, ОКОГУ 09525, ОГРН 1027810279397
ИНН/КПП 7830002342/783801001

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 71/2017

о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Санкт-Петербург

«16» октября 2017 года

Настоящее заключение выдано ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ-СЕВЕРО-ЗАПАД» (далее – застройщик), зарегистрированному Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга 20.08.2001, основной государственный регистрационный номер 1027810227884, дата присвоения ОГРН 06.09.2002, ИНН 7826090547, адрес (место нахождения): 190031, город Санкт-Петербург, улица Казанская, дом 36, литера Б, помещение 29Н (310),

и подтверждает, что застройщик и проектная декларация (в редакции от 11.10.2017 г.) объекта капитального строительства: многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера К, строящегося на основании разрешения на строительство №78-013-0363.1-2016, выданного 13.01.2017 г. Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, со сроком действия до 26.12.2022 г.,

соответствуют требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Основанием для выдачи настоящего заключения являются:

- заявление застройщика от 22.09.2017 исх. № 02-38/210 (вх.№14-15257/17-0-0 от 22.09.2017);
- заявление застройщика от 11.10.2017 исх. № 02-38/242 (вх.№14-15257/17-1-0 от 11.10.2017);
- заявление застройщика от 13.10.2017 исх. № 02-01/162 (вх.№14-15257/17-2-0 от 13.10.2017);
- проектная декларация в редакции от 11.10.2017 (вх.№14-15257/17-2-0 от 13.10.2017).

Председатель
Комитета по строительству
(должность)



С.Э. Морозов
(фамилия, инициалы)

Срок действия настоящего разрешения – до «26» декабря 2022 г.

в соответствии с ПУС

Начальник Службы государственного
строительного надзора и экспертизы
Санкт-Петербурга _____ Л. В. Кулаков

«13» января 2017 г.

Действие настоящего разрешения продлено до «» 20 г.

Начальник Службы государственного
строительного надзора и экспертизы
Санкт-Петербурга _____

Действие настоящего разрешения продлено до «» 20 г.

Начальник Службы государственного
строительного надзора и экспертизы
Санкт-Петербурга _____

«» 20 г.

Действие настоящего разрешения продлено до «» 20 г.

Начальник Службы государственного
строительного надзора и экспертизы
Санкт-Петербурга _____

«» 20 г.

Примечание:

1. Не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства застройщик обязан направить в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга заявление о начале работ.
2. В течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство застройщик обязан безотлагательно передать в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга сведения о площадке, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, а также экземпляр или результаты инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8-10, 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного Кодекса.
3. По истечении срока действия разрешения застройщик обязан передать его в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, подав заявление не менее чем за восемьдесят дней до истечения срока действия разрешения.
4. Обо всех изменениях, проводимых в настоящем разрешении сведений, застройщик обязан уведомить Службу в недельный срок со дня таких изменений.

Временное разрешение на строительство
от 26.12.2016 № 78-013-0363-2016

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

ул. Ваканная Роща, д. 1/3, Санкт-Петербург, 191003. Тел: (812) 575-15-00; Факс: (812) 576-13-04
E-mail: info@gnp.spb.ru http://gnp.spb.ru
ОГРН 78481003 ОГДТУ 22950 ОГРН 047839054948 ИНН: ЕИП 784006790 / 784006001

**Вызвано Обществом с ограниченной ответственностью
«ТСР. Независимость. Северо-Запад»**

Юридический адрес: 190031, Санкт-Петербург, улица Казыньская, дом 36
Адрес электронной почты: info.gnp@sp.gov.ru

РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Дата 13 января 2017 г. № 78-013-0363.1-2016

СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА,
В соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации,
разрешает:

1	Строительство объекта капитального строительства:	✓
	Реконструкцию объекта капитального строительства:	
	Работы по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта:	
	Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта):	
	Реконструкцию линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта):	
2	Наименование объекта капитального строительства (этажа) и соответствии с проектной документацией:	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенными лестничными площадками и лифтами на 60 мест и подземной автостоянкой
	Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации, и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр строительного аудита и сопровождения»

Регистрационный номер и дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	78-2-1-3-0165-16 от 28.11.2016
3 Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого расположен объект капитального строительства	78:07:0003189:43
Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	78:07:0003189
Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства	
3.1 Сведения о градостроительном плане земельного участка	RU78162000-22774 утвержден распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 01.09.2015 № 1431
3.2 Сведения о проекте планировки и проекте межевания территории	Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 17.08.2011 № 1264
3.3 Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	ООО «Евгений Герасимов и партнеры», шифр ОП-3/2016, 2016 г.
4 Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта:	
Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:	
Корпус 1	
Общая площадь (кв. м):	21 253,0
Объем (куб. м):	74 957,0
Количество этажей (шт.):	9, 11
Количество подземных этажей (шт.):	2
Площадь застройки (кв. м):	2 675,0
Иные показатели:	Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) – 18 291,0 кв. м; площадь встроенных помещений – 55,0 кв. м; количество квартир – 130 шт.

Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:			
Корпус 2			
Общая площадь (кв. м):	7 368,0	Площадь участка (кв. м):	26 717,0
Объем (куб. м):	26 599,0	в том числе подземной части (куб. м):	2 608,0
Количество этажей (шт.):	9	Высота (м):	25,00
Количество подземных этажей (шт.):	2	Вместимость (чел.):	
Площадь застройки (кв. м):	1 011,0		
Иные показатели:	Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) – 6 513,0 кв. м; количество квартир – 28 шт.; количество машино-мест во встроенно-пригоспной подземной автостоянке – 367 шт.		
Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:			
Корпус 3			
Общая площадь (кв. м):	24 734,0	Площадь участка (кв. м):	26 717,0
Объем (куб. м):	150 728,0	в том числе подземной части (куб. м):	71 103,0
Количество этажей (шт.):	10, 11	Высота (м):	27,8/32,70
Количество подземных этажей (шт.):	2	Вместимость (чел.):	60
Площадь застройки (кв. м):	3 144,0		
Иные показатели:	Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) – 21 386,0 кв. м; количество квартир – 154 шт.; общая площадь ДДУ (на 60 мест) – 1 545,2 кв. м.		
3 Адрес (местоположение) объекта:	Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера К		
6 Краткие проектные характеристики линейного объекта:			
Категория (класс):			
Протяженность:			
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения):			
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи:			
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность:			
Иные показатели:			

**ДОГОВОР № 23963/1217-ПБ1-ТКБ**
участия в долевом строительстве

Санкт-Петербург

«01» декабря 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад», ИНН 7826090547, КПП 785050001, место нахождения: 190031, Санкт-Петербург, Казанская ул., дом 36, литера Б, помещение 29Н (310), зарегистрированное Регистрационной палатой Санкт-Петербурга №157986 от 20.08.2001г., Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ, зарегистрированном до 01.07.2002 года, выдано ИМНС по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга 06 сентября 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027810227884, в лице Менцлера Дмитрия Викторовича, действующего на основании Доверенности, зарегистрированной в реестре за № 8О-368 от 27.02.2017 г., именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, и

ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Нева Хаус», ИНН 7825489723, КПП 783501001, место нахождения: Российская Федерация, 191119, Санкт-Петербург, улица Марата, дом 69-71, лит. А, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 18.11.2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027809213596, Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Нева Хаус» зарегистрированы Банком России 02.11.2017 г. за № 3414 (с изменениями и дополнениями, зарегистрированными Банком России 22.11.2017 г. за № 3414-1), имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00069, выданную ФКЦБ России 17 июня 2002 г., в лице Начальника департамента взаимодействия с контрагентами **Бакунович Ирины Игоревны**, действующей на основании доверенности от 27.11.2017 г., удостоверенной Гариним Игорем Владимировичем, нотариусом Санкт-Петербурга, зарегистрированной в реестре за № 8-494, именуемое в дальнейшем Участник долевого строительства, с другой стороны (совместно именуемые - Стороны), заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРАВОВАЯ ОСНОВА ДОГОВОРА

1.1. Правовой основой Договора является Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, а также Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - Закон).

1.2 Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, **корпус I** (далее - Объект строительства, Объект) на основании разрешения на строительство № 78-013-0360.1-2016 от 13.01.2017 г., выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке, площадью 10 282 кв.м. с кадастровым номером 78:07:0003189:1 (далее по тексту - Земельный участок) по следующему адресу: **г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, литера А**. Указанный адрес Объекта является строительным адресом. После окончания строительства Объекту будет присвоен постоянный адрес.

1.3. Стороны договорились, что объектом настоящего Договора является индивидуально-определенное изолированное жилое помещение, именуемое далее - Объект долевого строительства или Квартира.

1.4. Срок ввода Объекта строительства в эксплуатацию 2 квартал 2021 года. Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством, но в любом случае указанный срок не должен превышать срока, установленного п. 6.2.3. Договора.

Датой ввода Объекта строительства в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

1.5. Земельный участок с кадастровым № 78:07:0003189:1 принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости № 1 от 01.10.2016 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости 26.10.2016 года сделана запись регистрации N 78-78/031-78/080/017/2016-131/3.

1.6. Проектная декларация Объекта от 11.10.2017г.г. соответствует требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьям 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», о чем свидетельствует полученное заключение Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга №73/2017 от 16.10.2017г., а также размещена на сайте www.lsr.ru

1.7. Застройщик подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Закона, и он имеет право на привлечение денежных средств Участника долевого строительства.

1.8. Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры по Договору Участнику долевого строительства застрахована в соответствии со ст.15.2. Закона.

Условия страхования изложены в Правилах страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, размещенных на сайте www.lsr.ru

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в срок, определенный в п.1.4. Договора, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на Земельном участке, указанном в п. 1.2. Договора, Объект строительства и, после получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в установленный Договором срок Квартиру по акту приема-передачи.

2.2. Квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства в соответствии с Договором, имеет следующие проектные характеристики:

Количество и площадь Комнат и вспомогательных помещений (коридор, ванная, туалет, кладовка и др.)	Корпус	Подъезд	Этаж	Строительный номер квартиры	Общая площадь жилого помещения (кв.м.)	Площадь балкона /лоджии/ террасы (кв.м.) с понижающим коэффициентом	Общая приведенная площадь жилого помещения	Строительные оси
2 комн.: спальня 22,83+17,24 кв.м., кухня-гостиная 35,34 кв.м., с/у с4,89+т2,45 кв.м., холл 5,15 кв.м., коридор 6,64 кв.м.	1	1	1	3	94,54	0	94,54	2-5, П-С

Расположение Квартиры в Объекте строительства отражено на плане, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

2.2.1. Объект строительства, в котором расположена квартира, имеет следующие проектные характеристики:

Назначение - жилое, этажность – 11, общая площадь – 27 185,00 кв. м., материал наружных стен – монолитные ж/б+утеплитель, класс энергоэффективности - В, материал поэтажных перекрытий монолитные ж/б, класс сейсмостойкости - в отношении Объекта строительства осуществление антисейсмических мероприятий не требуется (СП 14.13330.2014 Строительство в сейсмических районах СНиП II-7-81*).

2.3. Квартира передается Участнику долевого строительства без чистовой отделки в следующем состоянии: установлена входная металлическая дверь с замком, установлены стеклопакеты, сделан электрический ввод, установлены радиаторы отопления, сделан сантехнический ввод холодной и горячей воды и выпуски со стояков без разводки по Квартире, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок в Квартире выполняется на высоту 0,5 м от уровня пола.

2.4. Окончательная общая площадь Квартиры, указанная в п. 2.2. настоящего Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Квартире, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Объекта, как в большую, так и меньшую сторону. Окончательная площадь Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) определяются по завершению строительства Объекта путем проведения замеров в установленном порядке и отражается в Ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью

Технического плана здания, оформляемого на Объект строительства и необходимого для кадастрового учета Квартиры. При этом изменение размера общей площади Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) Квартиры в сторону увеличения или уменьшения на 5% и меньше размера общей площади, указанного в п.2.2 Договора, не является существенным.

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Объекта и выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора, Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 2.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.2. Стороны признают, что при подписании акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, в том числе, ему предоставляется доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

3.3. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Одновременно с правом собственности на Квартиру, у Участника долевого строительства, в соответствии со статьей 135 Гражданского кодекса РФ, возникает право собственности на ее принадлежность – балкон/лоджию и на долю в праве собственности на общее имущество в Объекте строительства, которые не могут быть отчуждены или переданы отдельно от права собственности на Квартиру.

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

3.4. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.2.2 настоящего Договора, не находятся под арестом, в залоге и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.5. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данном Земельном участке других объектов недвижимости, на его межевание, изменение границ Земельного участка путем его раздела на земельные участки меньшего размера, а так же на залог права аренды (собственности) на Земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данном Земельном участке.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору, определен Сторонами из расчета **170 000,00 (Сто семьдесят тысяч рублей 00 копеек)** за один квадратный метр общей приведенной площади Квартиры, определенной в п.2.2. Договора и включает в себя стоимость балкона/лоджии.

4.2. Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства за Квартиру (далее – Цена Договора), определен путем умножения общей приведенной площади Квартиры, указанной в п.2.2. Договора, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.1. Договора, и составляет **16 071 800,00 (Шестнадцать миллионов семьдесят одна тысяча восемьсот рублей 00 копеек)** и включает в себя стоимость доли в праве собственности на общее имущество Объекта строительства (пункт 3.3. Договора).

4.3. Стороны договорились, что Цена Договора может быть изменена в случаях, предусмотренных п.5.3. Договора.

4.4. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в рублях Российской Федерации в соответствии с п. 5.1. Договора.

4.5. Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и оплату услуг (вознаграждение) Застройщика.

Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги и составляет разницу между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Объекта долевого строительства. Моментом оказания услуги является дата подписания акта приема-передачи Квартиры.

Уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ч. 1 ст. 5 и ч. 1 и 2

ст. 18 и ч. 1 и 2 ст. 18.1. Закона.

5. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

5.1. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, в срок до 25 декабря 2017 года (включительно) при условии государственной регистрации договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, любым способом, не противоречащим действующему законодательству РФ.

5.2. Датой выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по внесению денежных средств (п. 5.1. Договора) считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.3. Если в результате проведения замеров Квартиры уполномоченной организацией будет установлено, что фактическая общая площадь Квартиры больше либо меньше, более чем на один метр, указанной в п.2.2. Договора общей площади Квартиры, то Стороны производят взаиморасчеты, исходя из стоимости одного квадратного метра площади, определенной в п. 4.1. Договора.

5.4. Окончательная стоимость Квартиры определяется Сторонами в акте приема - передачи Квартиры, который после его подписания Сторонами становится неотъемлемой частью настоящего Договора

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

6.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и в сроки, предусмотренные разделами 4, 5 настоящего Договора.

6.1.2. Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.1.3. До момента государственной регистрации своего права собственности на Квартиру, Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с изменением проекта (перепланировку, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Объекте строительства работы, которые затрагивают общее имущество Объекта, включая фасад здания и (или) его элементы.

6.1.4. В случае увеличения объема денежных средств, составляющих Цену Договора, в связи с увеличением общей площади Квартиры, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п.5.3 Договора.

6.1.5. Участник долевого строительства обязан в срок не более пятнадцати календарных дней, письменно уведомить Застройщика об изменении почтового и/ или электронного адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь.

6.1.6. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартиры.

6.1.7. В случае необходимости нотариального удостоверения документов, требующихся для регистрации настоящего Договора, такое удостоверение осуществляется за счет средств Участника долевого строительства.

6.1.8. Участник долевого строительства обязан, в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, передать Застройщику два подлинных экземпляра Договора, а так же иные документы, необходимые для его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу или совместно с Застройщиком в согласованный с ним срок передать указанные документы в Управление Росреестра по Санкт-Петербургу.

6.1.9. Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика указанную в п.2.2 Договора Квартиру в порядке, установленном разделом 7 настоящего Договора.

6.2. Права и обязанности Застройщика:

6.2.1. Застройщик обязан с привлечением подрядных организаций или самостоятельно осуществить проектирование и строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, градостроительными и иными нормами, а после завершения строительства обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

6.2.2. В случае уменьшения объема денежных средств, составляющих Цену Договора, в связи с уменьшением общей площади Квартиры, указанной в п.2.2. Договора, Застройщик обязан в соответствии с п.2.4. и п.5.3. Договора вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченную сумму денежных средств.

6.2.3. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в срок до **30.12.2021** года. При этом Стороны согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

6.2.4. Передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.2.5. Застройщик обязан в соответствии с ч.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ в течение пяти дней с момента получения разрешения Объекта строительства на ввод в эксплуатацию заключить договор с управляющей организацией для осуществления функций управления (эксплуатации) Объектом строительства.

6.2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

6.2.7. Срок гарантии по Объекту строительства составляет 5 (пять) лет с момента передачи квартиры Участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта строительства, гарантийный срок которого составляет 3 (три) года.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

7. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

7.1. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества Объекта в целом и входящей в его состав Квартиры техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

7.2. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры, направляет сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, предусмотренных Законом и Договором. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу. Уведомление может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, путем смс информирования и посредством размещения указанной информации на сайте www.lsr.ru

7.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Квартиры в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика.

В случае неявки Участника долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика, для осуществления осмотра Квартиры (равно как и неявка для повторного осмотра Квартиры в срок, согласованный Сторонами в Смотровой справке) и/или неподписание Участником долевого строительства акта приема-передачи Квартиры считается уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Квартиры, в порядке, установленном п. 7.6. настоящего Договора.

7.4. По результатам совместного осмотра Квартиры Участником долевого строительства и представителем Застройщика составляется Смотровая справка. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи вправе указать в Смотровой справке выявленные им в ходе осмотра недостатки Квартиры. После устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства подписывает Смотровую справку, подтверждающую отсутствие с его стороны претензий по качеству Квартиры.

Выявление недостатков квартиры, не связанных с несоответствием квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества квартиры и не делают квартиру непригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки квартиры.

7.5. Участник долевого строительства, при отсутствии замечаний к Квартире, обязан в течение пяти рабочих дней с момента подписания Смотровой справки принять Квартиру, подписав Акт приема-передачи Квартиры.

7.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры или при отказе от принятия Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск ее случайной гибели или порчи признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче квартиры.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в разделе 5 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.2. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, а также, если просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца, Застройщик вправе в соответствии с Законом предъявить требование о расторжении настоящего Договора.

8.3. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

8.4. Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства произошло вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

8.5. Все штрафы и пени по настоящему Договору начисляются и взыскиваются с виновной Стороны в предусмотренном законом порядке.

8.6. Уплата неустойки, в том числе пени и штрафов, возникших в результате неисполнения Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору, осуществляется за счет собственных средств ТКБ Инвестмент Партнерс (АО).

9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, вступают в силу с момента

регистрации и действуют до момента подписания акта приема-передачи Квартиры в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора.

9.2. Если Участником долевого строительства в срок, установленный пунктом 6.1.8. Договора, не будут представлены документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке, Стороны признают указанное обстоятельство отсутствием со стороны Участника долевого строительства намерения на заключение данного Договора. При этом, указанный в пункте 6.1.8. Договора срок может быть продлен по письменному заявлению Участника долевого строительства.

Застройщик, при неполучении документов от Участника долевого строительства в установленный пунктом 6.1.8. Договора срок, вправе заключить в отношении Квартиры, указанной в п.2.2. Договора, другой договор с любым иным лицом.

9.3. Расторжение заключенного Договора в результате одностороннего отказа Участника долевого строительства или Застройщика от его исполнения возможно только в случаях, прямо предусмотренных статьей 9 Закона.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом требованиям, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

9.4. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

9.5. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартиры.

10. ФОРС-МАЖОР

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, а также иные чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством.

В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, заключая настоящий Договор, дает тем самым в соответствии с п.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

11.2. Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон.

11.3. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в письменном виде в течение 15 календарных дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

11.4. Настоящим Застройщик подтверждает, что он не является владельцем инвестиционных пасов ЗПИФ недвижимости «Нева Хаус» под управлением ТКБ Инвестмент Партнерс (АО), а также участником ТКБ Инвестмент Партнерс (АО), дочерним либо зависимым обществом ТКБ Инвестмент Партнерс (АО), основным либо преобладающим обществом участника ТКБ Инвестмент Партнерс (АО) (далее – Заверения). Настоящим Стороны исходят из того, что они полагаются на все Заверения при заключении и будет полагаться на все Заверения при исполнении или прекращении настоящего

Договора. Стороны соглашаются с тем, что недостоверность, неполнота или неточность указанных Заверений являются дачей недостоверных заверений об обстоятельствах, имеющих значение для заключения Договора в соответствии со статьей 431.2 Гражданским кодексом Российской Федерации.

11.5. Стороны договорились, что все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться, прежде всего, путем переговоров. Стороны вправе для их урегулирования обращаться в судебные органы в соответствии действующим законодательством.

11.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированы в установленном законом порядке.

11.7. Настоящий Договор составлен в пяти подлинных экземплярах, по два экземпляра для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, имеющих одинаковую юридическую силу.

12. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

12.1. **Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад»,** 190031, Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 36, литера Б, помещение 29Н (310), ИНН 7826090547, КПП 785050001,

р/с №40702810780000002781 в филиале ОПЕРУ ПАО Банк ВТБ в Санкт-Петербурге г. Санкт-Петербург, к/с 3010181020000000704, БИК 044030704;

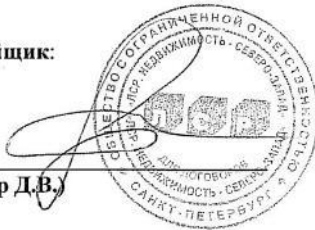
12.2. **Участник долевого строительства: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Нева Хаус»,** Российская Федерация, 191119, Санкт-Петербург, улица Марата, дом 69-71, лит. А, ИНН 7825489723, КПП 783501001,

р/с № 40701810924510000114 в ФАКБ «Абсолют Банк» (ПАО) в Санкт-Петербурге, БИК 044030703, к/с 30101810900000000703 в Северо-Западном ГУ Банка России

13. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

(Мешлер Д.В.)



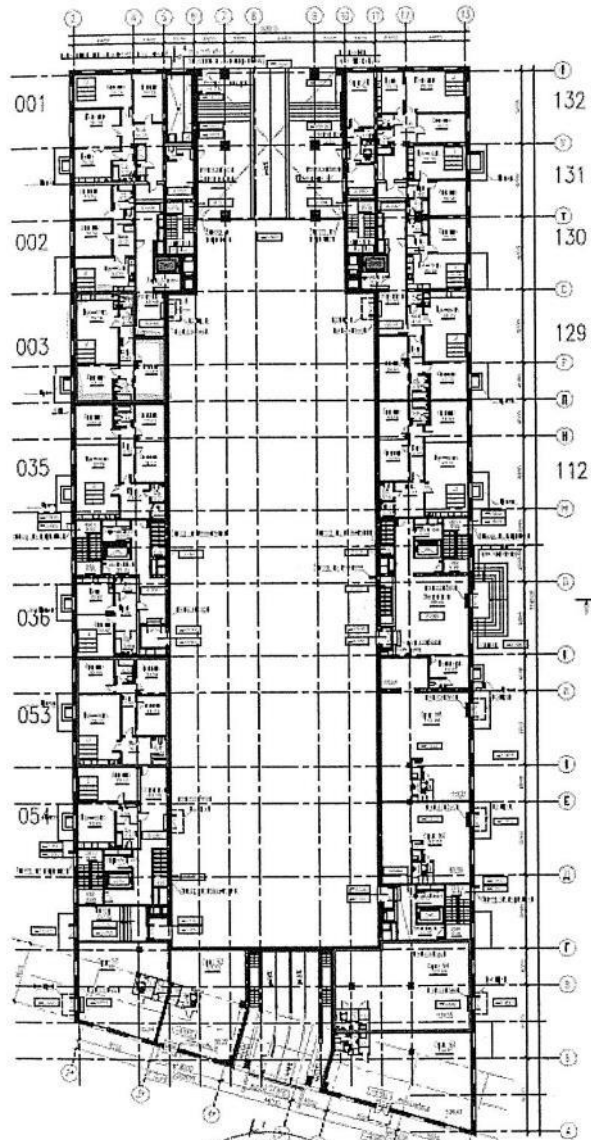
Участник

долевого строительства:



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

ПЛАН
к Договору № 23963/1217-ПБ1-ТКБ
участия в долевом строительстве



ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:



(Мецлер Д.В.)

Участник

долевого строительства:



(Бакулович И.И.)

Л С Р



В договоре
прошито и пронумеровано

3 (редакция) лист

Васильев
(подпись)



(подпись)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

Произведена государственная регистрация	Договора участия в долевом строительстве
Дата регистрации	«09» декабря 2017 года
Номер регистрации	78:07:0003189:1-78/031/2017-27
Государственный регистратор прав	Яковлева Д.А.



В настоящем документе
10 лист



Утверждена
приказом Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от 20 декабря 2016 г. N 996/п

Проектная декларация
18-78-000399-04 от 26.04.2018

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 11, литера А
в редакции от 27.08.2018г.

Информация о застройщике

Раздел 1. О фирменном наименовании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройщика, режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и адресе электронной почты, фамилии, об имени, отчестве (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении

1.1. О фирменном наименовании (наименовании) застройщика	1.1.1	Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	1.1.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы	ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад
	1.1.3	Краткое наименование без указания организационно-правовой формы	ЛСР. Недвижимость-СЗ
1.2. О месте нахождения застройщика - адрес, указанный в учредительных документах	1.2.1	Индекс	190031
	1.2.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	1.2.3	Район субъекта Российской Федерации	
	1.2.4	Вид населенного пункта	Город
	1.2.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	1.2.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица

2

	1.2.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Казанская
	1.2.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 36 Корпус: Строение: литера Б
	1.2.9	Тип помещений	Квартира: Комната: Офис: Помещение: 29Н (310)
1.3. О режиме работы застройщика	1.3.1	Рабочие дни недели	Понедельник
	1.3.2	Рабочее время	09:00 - 18:00
1.3. О режиме работы застройщика	1.3.1	Рабочие дни недели	Вторник
	1.3.2	Рабочее время	09:00 - 18:00
1.3. О режиме работы застройщика	1.3.1	Рабочие дни недели	Среда
	1.3.2	Рабочее время	09:00 - 18:00
1.3. О режиме работы застройщика	1.3.1	Рабочие дни недели	Четверг
	1.3.2	Рабочее время	09:00 - 18:00
1.3. О режиме работы застройщика	1.3.1	Рабочие дни недели	Пятница
	1.3.2	Рабочее время	09:00 - 17:00
1.3. О режиме работы застройщика	1.3.1	Рабочие дни недели	Суббота
	1.3.2	Рабочее время	09:00 - 17:00
1.4. О номере телефона, адресе	1.4.1	Номер телефона	(812) 326-01-01

официального сайта застройщика и адресе электронной почты в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"	1.4.2	Адрес электронной почты	LSREstNW_SetClient@lsrgroup.ru
	1.4.3	Адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"	http://lsr-spb.ru
1.5. О лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа застройщика	1.5.1	Фамилия	Молчанов
	1.5.2	Имя	Андрей
	1.5.3	Отчество	Юрьевич
	1.5.4	Наименование должности	Генеральный директор управляющей организации ООО "ЛСР"
1.6. Об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении	1.6.1	Коммерческое обозначение застройщика	

Раздел 2. О государственной регистрации застройщика

2.1. О государственной регистрации застройщика	2.1.1	Индивидуальный номер налогоплательщика	7826090547
	2.1.2	Основной государственный регистрационный номер	1027810227884
	2.1.3	Год регистрации	2001

Раздел 3. Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица - учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого

юридического лица

3.1. Об учредителе - юридическом лице, являющемся резидентом Российской Федерации	3.1.1	Организационно-правовая форма	Публичное акционерное общество (12247)
	3.1.2	Фирменное наименование (полное наименование) без указания организационно-правовой формы	Группа ЛСР
	3.1.3	Индивидуальный номер налогоплательщика	7838360491
	3.1.4	% голосов в органе управления	99,998
3.2. Об учредителе - юридическом лице, являющемся нерезидентом Российской Федерации	3.2.1	Фирменное наименование организации	
	3.2.2	Страна регистрации юридического лица	
	3.2.3	Дата регистрации	
	3.2.4	Регистрационный номер	
	3.2.5	Наименование регистрирующего органа	
	3.2.6	Адрес (место нахождения) в стране регистрации	
	3.2.7	% голосов в органе управления	
3.3. Об учредителе - физическом лице	3.3.1	Фамилия	
	3.3.2	Имя	
	3.3.3	Отчество (при наличии)	
	3.3.4	Гражданство	
	3.3.5	Страна места жительства	
	3.3.6	% голосов в органе управления	

Раздел 4. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию

4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, пристроенной автостоянкой и отдельно стоящими автостоянками закрытого типа: 1 этап - многоквартирный жилой дом 1.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Маршака
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 4 Корпус: Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"

	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	3 кв. 2015 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	28.07.2015
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-12-2015
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, пристроенной автостоянкой и отдельно стоящими автостоянками закрытого типа: 1 этап - многоквартирный жилой дом 1.2
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Маршака
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 2 Корпус: 1 Строение:

	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	3 кв. 2015 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	28.07.2015
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-12.1-2015
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, пристроенной автостоянкой и отдельно стоящими автостоянками закрытого типа: 1 этап - многоквартирный жилой дом 7.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Даниила Хармса

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 4 Корпус: Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	3 кв. 2015 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	28.07.2015
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-12.3-2015
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, пристроенной автостоянкой и отдельно стоящими автостоянками закрытого типа: 1 этап - многоквартирный жилой дом 7.4
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица

	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Данила Хармса
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 8 Корпус: Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	3 кв. 2015 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	28.07.2015
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-12.6-2015
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, пристроенной автостоянкой и отдельно стоящими автостоянками закрытого типа: 1 этап - многоквартирный жилой дом 7.5
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург

	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Данила Хармса
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 6 Корпус: Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	3 кв. 2015 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	28.07.2015
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-12.7-2015
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, пристроенной автостоянкой и отдельно стоящими автостоянками закрытого типа: 4 этап - многоквартирный жилой дом 25,3
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город

	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Корнея Чуковского
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 12 Корпус: Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2015 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	12.11.2015
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-20.2-2015
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, пристроенной автостоянкой и отдельно стоящими автостоянками закрытого типа: 4 этаж - многоквартирный жилой дом 29.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	

	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Корнея Чуковского
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 10 Корпус: Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2015 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	12.11.2015
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-20.3-2015
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, пристроенной автостоянкой и отдельно стоящими автостоянками закрытого типа: 4 этаж - многоквартирный жилой дом 29.2
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург

опубликованию проектной декларации	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации		
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город	
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург	
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица	
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Корнея Чуковского	
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 8 Корпус: Строение:	
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"	
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2015 г.	
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	12.11.2015	
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-20.4-2015	
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга	
	4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, пристроенной автостоянкой и отдельно стоящими автостоянками закрытого типа: 4 этап - многоквартирный жилой дом 30.1

течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Маршака
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 16 Корпус: 4 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2015 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	12.11.2015
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-20.5-2015
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, пристроенной автостоянкой и отдельно стоящими автостоянками закрытого типа: 4 этаж - многоквартирный жилой дом 30.2
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Маршала
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 16 Корпус: 3 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2015 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	12.11.2015
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-20.6-2015

	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными объектами бытового обслуживания и гаражами (автостоянками): 1 этаж – многоквартирный дом 84.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Корня Чуковского
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 7 Корпус: 2 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2015 г.
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	21.12.2015	

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-24-2015
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными объектами бытового обслуживания и гаражами (автостоянками): 1 этаж – многоквартирный дом 84.2
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Корнея Чуковского
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 7 Корпус: 1 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2015 г.

	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	21.12.2015
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-24.1-2015
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными объектами бытового обслуживания и автостоянками (гаражами): III, XIV этап строительства. III этап строительства: многоквартирный дом 75.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Маршака
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 24 Корпус: 1 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"

	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	23.12.2016
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-42-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными объектами бытового обслуживания и автостоянками (гаражами): III, XIV этап строительства. III этап строительства: многоквартирный дом 75.2
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Маршала
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 22 Корпус: Строение: 1

	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	23.12.2016
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-42.1-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными объектами бытового обслуживания и автостоянками (гаражами): III, XIV этап строительства. III этап строительства: многоквартирный дом 75.3
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Корня Чуковского

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 3 Корпус: 1 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	23.12.2016
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-42.2-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными объектами бытового обслуживания и гаражи (автостоянки): Этап 5 - многоквартирный дом 87.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица

	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Корнея Чуковского
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 7 Корпус: 3 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	21.12.2016
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-41-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными объектами бытового обслуживания и автостоянками (гаражами): VI этап строительства. Многоквартирный дом 88.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург

	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Корнея Чуковского
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 5 Корпус: 2 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	21.12.2016
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-40-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными объектами бытового обслуживания и автостоянками (гаражами): VII этап строительства. Многоквартирный дом 90.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город

	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Корнея Чуковского
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 5 Корпус: 3 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	23.12.2016
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-43-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными объектами бытового обслуживания и гаражами (автостоянками): XV этап строительства (корпус 90.2)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	

	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Корнея Чуковского
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 5 Корпус: 4 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	22.12.2016
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-39-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные дома со ветроустойчивыми пристроенными объектами бытового обслуживания и гаражи (автостоянки): Этап 8 – многоквартирный дом №91.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург

опубликованию проектной декларации	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Корнея Чуковского
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 7 Корпус: 4 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	21.12.2016
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-38-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Жилой комплекс (многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и многоэтажным гаражом (автостоянкой)), 1, 2, 3 этапы: многоквартирный жилой дом (2 этап строительства)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Дунайский
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 14 Корпус: 1 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "VIVA"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	2 кв. 2015 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	30.06.2015
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-11-20-2015

	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Жилой комплекс (многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и многоэтажным гаражом (автостоянкой)), 1, 2, 3 этапы: автостоянка (3 этап строительства)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Дунайский
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 14 Корпус: 2 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "VIVA"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	2 кв. 2015 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	30.06.2015

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-11-21-2015
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом, гараж: 1 этап – многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Витебский
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 99 Корпус: 2 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Квартет"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	2 кв. 2016 г.
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	30.06.2016	

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-11-22-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом, гараж (автостоянка): 1-й строительства этап – многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Витебский
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 97 Корпус: 1 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Квартет"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	27.12.2016	

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-11-50-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Витебский
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 101 Корпус: 2 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Квартет"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	27.12.2016	

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-11-48-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, гараж: надземная автостоянка (гараж)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Витебский
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 101 Корпус: 3 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Квартет"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	27.12.2016	

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-11-48.1-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, автостоянка (гараж): 1-й этаж – многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Витебский
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 101 Корпус: 4 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Квартет"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	27.12.2016

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-11-49-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и автостоянкой: 1 этаж – корпус 1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Шоссе
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Южное
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 55 Корпус: 3 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "София"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	2 кв. 2015 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	23.06.2015

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-17-12-2015
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и автостоянкой: 1 этап – корпус 2
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Шоссе
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Южное
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 55 Корпус: 1 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "София"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	2 кв. 2015 г.
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	23.06.2015	

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-17-12-1-2015
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный жилой дом с пристроенной автостоянкой
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Шоссе
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Южное
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 55 Корпус: 6 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "София"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2015 г.
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	18.12.2015	

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-17-26-2015
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный жилой дом с пристроенной автостоянкой
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Шоссе
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Южное
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 55 Корпус: 5 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "София"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2015 г.
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	18.12.2015	

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-17-25-2015
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями автостоянками: 1 этап строительства: корпус №9
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Шоссе
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Южное
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 53 Корпус: 5 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "София"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	2 кв. 2016 г.
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	30.06.2016	

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-17-10-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями автостоянками: 2 этап строительства: корпус №11
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Шоссе
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Южное
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 53 Корпус: 4 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "София"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	2 кв. 2016 г.
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	30.06.2016	

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-17-09-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом со встроенными помещениями автостоянками: II этап строительства: корпус №13
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Шоссе
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Южное
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 53 Корпус: 2 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "София"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	16.12.2016	

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-17-25-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом со встроенными помещениями автостоянками: III этап строительства: корпус №15
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Шоссе
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Южное
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 51 Корпус: 1 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "София"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	16.12.2016

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-17-26-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом, гараж (автостоянка): корпус №18 (I этап строительства)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Шоссе
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Южное
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 51 Корпус: 3 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "София"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	16.12.2016

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-17-24-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и многоэтажными гаражами (1, 2, 3, 4 этапы строительства): 1 этап – жилые секции в осях Г-Л и 5-8, 2 этап – жилые секции в осях 9-Е и Д-А
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Маршала Казакова
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 78 Корпус: 1 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Южная Акватория"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2015 г.

	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	28.12.2015
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-08-33-2015
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и многоэтажными гаражами: 1 очередь ввода в эксплуатацию – многоквартирный дом со встроенными помещениями
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Маршала Казакова
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 84 Корпус: 1 Строение: 1
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Южная Акватория"	

	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	22.12.2016
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-08-39-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и многоэтажным гаражом: 1 этап строительства. Жилой дом.
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Маршала Казакова
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 82 Корпус: 1 Строение: 1
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Южная акватория"	

	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	13.12.2016
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-08-36-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и пристроенным гаражом (автостоянкой): жилой корпус 408.1; жилой корпус 408.2; жилой корпус 408.3; корпус 408.4 пристроенный гараж; корпус 408.5 пристроенный гараж
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Парашютная
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 61 Корпус: 1 Строение:

	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Шуваловский"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	1 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	26.01.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-15-08-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом с пристроенным гаражом (автостоянкой): жилой корпус 411.1, жилой корпус 411.2, корпус 411.3 пристроенный гараж
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Парашютная
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 61 Корпус: 3 Строение:

	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Шуваловский"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	1 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	31.03.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-15-32-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и автостоянкой. Корпус 12 (1 этаж строительства)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Шоссе
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Южное
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 53 Корпус: 3 Строение: 1

	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "София"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	2 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	28.06.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-17-12-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом, гараж (автостоянка): Корпус 16 (жилой дом) 1-й этап строительства
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Шоссе
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Южное
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 49 Корпус: 2 Строение: 1

	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "София"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	2 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	27.06.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-17-13-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом, гараж (автостоянка): Корпус 22 (гаражи-автостоянки) 2-й этап строительства
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Шоссе
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Южное
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 49 Корпус: 3 Строение: 1

	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "София"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	2 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	27.06.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-17-14-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и многоэтажным гаражом. 2 этап строительства. Гараж
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Маршала Казакова
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 82 Корпус: 3 Строение: 1

	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Южная Акватория"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	3 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	30.08.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-08-38-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, автостоянка (гараж); 2-й этап строительства – автостоянка (гараж)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Витебский

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 101 Корпус: 5 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Квартет"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	3 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	18.09.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-11-18-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Корнея Чуковского

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 3 Корпус: 2 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	31.10.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-33-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Корнея Чуковского

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 3 Корпус: 3 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	31.10.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-33-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Корней Чуковского

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 3 Корпус: 4 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	31.10.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-33-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Корней Чуковского

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 3 Корпус: 5 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	31.10.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-33-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Ленинский

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 54 Корпус: Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Южная Акватория"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	02.11.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-08-45-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Бестужевская

59

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 7 Корпус: 4 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "CINEMA"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	09.11.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-04-25-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Бестужевская

60

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 7 Корпус: 3 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "CINEMA"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	09.11.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-04-25.1-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Бестужевская

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 7 Корпус: 2 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК «CINEMA»
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	09.11.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-04-25.2-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Бестужевская

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 7 Корпус: 1 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК «CINEMA»
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	09.11.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-04-25.3-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Гараж (автостоянка)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Бестужевская

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 7 Корпус: 6 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК «CINEMA»
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	10.11.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-04-27-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Гараж (автостоянка)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Бестужевская

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 7 Корпус: 5 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК «CINEMA»
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	10.11.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-04-26-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом, гараж (автостоянка), 1-й этап строительства
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Шоссе
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Московское

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 3 Корпус: 4 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК «NEO»
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	13.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-11-24-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Приморский

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 62 Корпус: 1 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Три ветра"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	15.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-15-78-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Надземная автостоянка
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Приморский

67

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 62 Корпус: 3 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Три ветра"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	15.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-15-78-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Надземная автостоянка
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Приморский

68

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 62 Корпус: 2 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Три ветра"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	15.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-15-78-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом с пристроенным гаражом (автостоянкой)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Парашютная

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 61 Корпус: 4 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Шуваловский"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	18.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-15-84-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Маршака

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 28 Корпус: 1 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	20.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-36-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Маршака

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 26 Корпус: Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	20.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-36-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и пристроенным многоэтажным гаражом (автостоянкой)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Парапютная

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 65 Корпус: Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Шуваловский"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	21.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-15-87-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Ленинский

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 56 Корпус: Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Южная Акватория"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	26.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-08-54-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Маршака

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 20 Корпус: Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	26.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-37-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

Раздел 5. О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, а также о членстве застройщика в иных некоммерческих организациях (в том числе обществах взаимного страхования, ассоциациях), если он является членом таких организаций и (или) имеет указанные свидетельства

5.1. О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	5.1.1	Полное наименование саморегулируемой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы	Объединение строителей Санкт-Петербурга
	5.1.2	Индивидуальный номер налогоплательщика саморегулируемой организации, членом которой является застройщик	7838029642
	5.1.3	Номер свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	С-003-78-0109-78-260117
	5.1.4	Дата выдачи свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	26.01.2017
	5.1.5	Организационно-правовая форма некоммерческой организации, членом которой является застройщик	Ассоциация (союз) (20600)
5.2. О членстве застройщика в иных некоммерческих организациях	5.2.1	Полное наименование некоммерческой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы	
	5.2.2	Индивидуальный номер налогоплательщика некоммерческой организации	

Раздел 6. О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату

6.1. О финансовом результате текущего года, о размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	6.1.1	Последняя отчетная дата	30.06.2018
	6.1.2	Размер чистой прибыли (убытков) по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, тыс.руб.	4578221,00
	6.1.3	Размер кредиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, тыс.руб.	14915225,00
	6.1.4	Размер дебиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, тыс.руб.	25492223,00

Раздел 7. Декларация застройщика о соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", а также о соответствии заключивших с застройщиком договор поручительства юридических лиц требованиям, установленным частью 3 статьи 15.3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

7.1. О соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в	7.1.1	Размер уставного (складочного) капитала застройщика установленным требованиям	Соответствует
	7.1.2	Процедуры ликвидации юридического лица – застройщика	Не проводятся

	7.1.3	Решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве), в отношении юридического лица – застройщика	Отсутствует
	7.1.4	Решение арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания юридического лица – застройщика	Отсутствует

	7.1.5	В реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений	Отсутствует
--	-------	---	-------------

	7.1.6	<p>В реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений</p>	Отсутствует
--	-------	---	-------------

	7.1.7	<p>В реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица)</p>	Отсутствует
--	-------	---	-------------

	7.1.8 Недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица – застройщика	Отсутствует
	7.1.9 Заявления об обжаловании указанных в пункте 7.1.8 недоимки, задолженности застройщиков в установленном порядке	

	7.1.10 Решение по указанному в пункте 7.1.9 заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации	
	7.1.11 Судимость за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята) у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика	Отсутствует

83

	7.1.12	Наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и административное наказание в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика	Не применялись
7.2. О соответствии заключивших с застройщиком договор поручительства юридических лиц требованиям, установленным частью 3 статьи 15.3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"	7.2.1	Размер суммы полностью оплаченных уставного капитала застройщика, уставных (складочных) капиталов, уставных фондов поручителя или сопоручителей по заключенному договору поручительства с таким застройщиком и уставных (складочных) капиталов, уставных фондов иных застройщиков, также заключивших с указанными поручителем или сопоручителями другой договор поручительства (далее - юридическое лицо - поручитель), установленным требованиям	

84

	7.2.2	Процедуры ликвидации юридического лица поручителя	
	7.2.3	Решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве), в отношении юридического лица - поручителя	
	7.2.4	Решение арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания юридического лица - поручителя	

	<p>7.2.5 В реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, сведения о юридическом лице - поручителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений</p>	
--	---	--

	<p>7.2.6 В реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", сведения о юридическом лице - поручителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений</p>	
--	--	--

	7.2.7	<p>В реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, сведения о юридическом лице - поручителя (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица)</p>	
--	-------	--	--

	7.2.8	<p>Недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица - поручителя</p>	
	7.2.9	<p>Заявление об обжаловании указанных в пункте 7.2.8 недоимки, задолженности поручителя в установленном порядке</p>	

	7.2.10	Решение по указанному в пункте 7.2.9 заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации	
	7.2.11	Судимость за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята) у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа поручителя, и главного бухгалтера поручителя или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя	

	7.2.12	Наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и административное наказание в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа поручителя, и главного бухгалтера поручителя или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя	
--	--------	--	--

Раздел 8. Иная не противоречащая законодательству Российской Федерации информация о застройщике

8.1. Иная информация о застройщике	8.1.1	
------------------------------------	-------	--

Информация о проекте строительства

Раздел 9. О видах строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства объектов капитального строительства, их местоположении и основных характеристиках, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений

91

9.1. О количестве объектов капитального строительства, в отношении которых заполняется проектная декларация	9.1.1	Количество объектов капитального строительства, в отношении которых заполняется проектная декларация	1
	9.1.2	Обоснование строительства нескольких объектов капитального строительства в пределах одного разрешения на строительство	-
9.2. О видах строящихся в рамках проекта строительства объектов капитального строительства, их местоположении и основных характеристиках	9.2.1	Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
	9.2.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	9.2.3	Район субъекта Российской Федерации	-
	9.2.4	Вид населенного пункта	Город
	9.2.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	9.2.6	Округ в населенном пункте	-
	9.2.7	Район в населенном пункте	Петроградский
	9.2.8	Вид обозначения улицы	Проспект
	9.2.9	Наименование улицы	Петровский
	9.2.10	Дом	11
	9.2.11	Литера	А
	9.2.12	Корпус	-
	9.2.13	Строение	-
	9.2.14	Владение	-
	9.2.15	Блок-секция	-

92

	9.2.16	Уточнение адреса	-
	9.2.17	Назначение объекта	Жилое
	9.2.18	Минимальное количество этажей в объекте	10
	9.2.19	Максимальное количество этажей в объекте	11
	9.2.20	Общая площадь объекта (кв. м.)	38 747
	9.2.21	Материал наружных стен и каркаса объекта	Монолитный железобетон
	9.2.22	Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
	9.2.23	Класс энергоэффективности	В (Высокий)
	9.2.24	Сейсмостойкость	Классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах СНиП II-7-81* (актуализированного СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах» (СП 14.13330.2011)).
	9.3. О сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений	9.3.1	Сумма общей площади всех жилых помещений
9.3.2		Сумма общей площади всех нежилых помещений	7 683,18

	9.3.3	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений	38 588,18
--	-------	--	-----------

Раздел 10. О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства (в случае заключения такого договора), в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, о лицах, выполнивших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертизы проектной документации и результатах инженерных изысканий, о результатах государственной экологической экспертизы, если требование о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом

10.1. О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства, в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности	10.1.1	Вид договора	
	10.1.2	Номер договора	
	10.1.3	Дата заключения договора	
10.2. О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы	«МегаМейд Изыскания»
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	

	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.5	Отчество индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания (при наличии)	
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания	7806530133
10.2. О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы	«Институт архитектурно-строительного проектирования, геотехники и реконструкции»
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.5	Отчество индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания (при наличии)	
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания	7839339252
10.2. О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания	Общество с ограниченной ответственностью (12300)

	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы	«Строй Эксперт»
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.5	Отчество индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания (при наличии)	
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания	7801409951
10.2. О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания	Акционерное общество (12200)
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы	«Трест геодезических работ и инженерных изысканий»
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	

	10.2.5	Отчество индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания (при наличии)	
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания	7840434373
10.3. О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы	«Евгений Герасимов и партнеры»
	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	
	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	
	10.3.5	Отчество индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование (при наличии)	
	10.3.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	7825127258

10.4. О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы	Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	28.11.2016
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	78-2-1-3-0166-16
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы	«Центр строительного аудита и сопровождения»
	10.4.6	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	7811535641
10.4. О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы	Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий

	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	28.11.2016
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	78-2-1-3-0164-16
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы	«Центр строительного аудита и сопровождения»
	10.4.6	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	7811535641
10.5. О результатах государственной экологической экспертизы	10.5.1	Дата выдачи заключения государственной экологической экспертизы	
	10.5.2	Номер заключения государственной экологической экспертизы	

	10.5.3	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы	
	10.5.4	Полное наименование организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы, без указания организационно-правовой формы	
	10.5.5	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы	
10.6. Об индивидуализирующем объект, группу объектов капитального строительства коммерческом обозначении	10.6.1	Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов	Нева Хаус

Раздел 11. О разрешении на строительство

11.1. О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство	78-013-0360.1-2016
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство	13.01.2017
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство	26.12.2021
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство	
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

Раздел 12. О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка

12.1. О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок	12.1.1	Вид права застройщика на земельный участок	Право собственности
	12.1.2	Вид договора	Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости
	12.1.3	Номер договора, определяющего права застройщика на земельный участок	1
	12.1.4	Дата подписания договора, определяющего права застройщика на земельный участок	01.10.2016
	12.1.5	Дата государственной регистрации договора, определяющего права застройщика на земельный участок	
	12.1.6	Дата окончания действия права застройщика на земельный участок	
	12.1.7	Дата государственной регистрации изменений в договор	
	12.1.8	Наименование уполномоченного органа, предоставившего земельный участок в собственность	

101

	12.1.9	Номер акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность	
	12.1.10	Дата акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность	
	12.1.11	Дата государственной регистрации права собственности	
12.2. О собственнике земельного участка	12.2.1	Собственник земельного участка	Застройщик
	12.2.2	Организационно-правовая форма собственника земельного участка	
	12.2.3	Полное наименование собственника земельного участка, без указания организационно-правовой формы	
	12.2.4	Фамилия собственника земельного участка	
	12.2.5	Имя собственника земельного участка	
	12.2.6	Отчество собственника земельного участка	
	12.2.7	Индивидуальный номер налогоплательщика юридического лица, индивидуального предпринимателя - собственника земельного участка	
	12.2.8	Форма собственности на земельный участок	
	12.2.9	Наименование органа, уполномоченного на распоряжение земельным участком	
12.3. О кадастровом номере и площади	12.3.1	Кадастровый номер земельного участка	78:07:0003189:1

102

земельного участка	12.3.2	Площадь земельного участка (с указанием единицы измерения)	10282 кв. м.
--------------------	--------	--	--------------

Раздел 13. О планируемых элементах благоустройства территории

13.1. Об элементах благоустройства территории	13.1.1	Наличие планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров	Проектом предусмотрены проезды с покрытием и асфальтобетона, тротуары – выполнены из тротуарной плитки. Тротуары с возможностью проезда автотранспорта с покрытием из бетонной плитки.
	13.1.2	Наличие парковочного пространства вне объекта строительства (расположение, планируемое количество машино-мест)	Предусмотрено размещение 8 машино-мест на открытых автостоянках, из них 2 специализированных машино-места. 32 машино-места размещаются на земельном участке по адресу: Петровский пр., д.9, лит. К, согласно ППТ
	13.1.3	Наличие дворового пространства, в том числе детских и спортивных площадок (расположение относительно объекта строительства, описание игрового и спортивного оборудования, малых архитектурных форм, иных планируемых элементов)	Согласно материалам проекта планировки территории площадки для отдыха и занятия физкультурой будут организованы в рекреационной зоне, примыкающей к участку проектирования с севера и востока (Петровский пр., д.9, лит. О, разрешенное использование: для размещения садов, скверов, бульваров). Кроме того, возможно использование площадок, запроектированных на соседнем участке по адресу: Петровский пр., д.9, лит.К.

103

	13.1.4	Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов (расположение относительно объекта строительства)	Жилые корпуса обеспечены встроенными мусоросборными камерами, без устройства вертикального ствола мусоропровода. Размещение мусоросборных камер предусматривается в собственных конструкциях стен и перекрытий, с устройством локального технического этажа для прокладки коммуникаций с доступом в него через люк.
	13.1.5	Описание планируемых мероприятий по озеленению	Территория благоустраивается путем устройства газонов.
	13.1.6	Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц	Для доступа маломобильных групп населения на первый этаж предусмотрены пандусы. Для удобства передвижения маломобильных групп населения запроектированы участки с понижением бортового камня между тротуарами и проезжими частями дорог. Наружные входы в жилую часть корпуса 1 и 2 предусматриваются с отметки земли внутреннего двора и оборудованы тамбурами и козырьками, для доступа МГН устанавливается наружный подъемник с наклонным перемещением платформы, грузоподъемностью не менее 220 кг. Для доступа МГН во внутреннюю дворовую часть корпуса 1 и 2 устанавливается наружный подъемник с наклонным перемещением платформы, грузоподъемностью не менее 220 кг.

104

	13.1.7	Наличие наружного освещения дорожных покрытий, пространств в транспортных и пешеходных зонах, архитектурного освещения (дата выдачи технических условий, срок действия, наименование организации, выдавшей технические условия)	Предусмотрено наружное освещение в соответствии с ТУ, выданными СПб ГУП «Ленсвет»: №06-00/03333 от 25.05.2017г. Срок действия до 25.05.2018г.
	13.1.8	Описание иных планируемых элементов благоустройства	-

Раздел 14. О планируемом подключении (технологическом присоединении) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, размере платы за такое подключение и планируемом подключении к сетям связи

14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Холодное водоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Государственное унитарное предприятие (65242)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Водоканал Санкт-Петербурга»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7830000426
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	23.08.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	48-27-15766/16-1-1-BC
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	4 723 044,4
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Бытовое или общесплавное водоотведение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Государственное унитарное предприятие (65242)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Водоканал Санкт-Петербурга»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7830000426
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	23.08.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	48-27-15766/16-1-1-BO
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	36 345 274,4
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Петербургтеплоэнерго»

107

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	02/17-28-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	6 508 496,79
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Петербургтеплоэнерго»

108

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	02/17-29-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	5 268 410,16
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Петербургтеплоэнерго»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	02/17-30-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	6 508 496,79
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Петербургтеплоэнерго»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	02/17-31-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	3 127 629,02
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Электроснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Акционерное общество (12200)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«ОБЪЕДИНЕННАЯ ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7810258843
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	22.09.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	184-0101-17/ТП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	22.09.2020
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	17 890 287,38
14.2. О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи	Проводная телефонная связь
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	Публичное акционерное общество (12247)
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы	«Ростелеком»

	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	7707049388
14.2. О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи	Проводное телевизионное вещание
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	Публичное акционерное общество (12247)
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы	«Ростелеком»
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	7707049388
14.2. О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи	Проводное радиовещание
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	Публичное акционерное общество (12247)

	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы	«Ростелеком»
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	7707049388
14.2. О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи	Передача данных и доступа в информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет»
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	Публичное акционерное общество (12247)
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы	«Ростелеком»
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	7707049388

Раздел 15. О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений, а также об их основных характеристиках (за исключением площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении), о наличии и площади частей нежилого помещения

15.1. О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений	15.1.1	Количество жилых помещений	212
	15.1.2	Количество нежилых помещений	8
	15.1.2.1	в том числе машино-мест	203
	15.1.2.2	в том числе иных нежилых помещений	7

15.2. Об основных характеристиках жилых помещений

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь, кв. м.	Количество комнат
1	2	3	4	5	6
1	Жилое помещение (корпус 1)	1	1	110,5	3
2	Жилое помещение (корпус 1)	1	1	73,08	2

115

3	Жилое помещение (корпус 1)	1	1	94,54	2
4	Жилое помещение (корпус 1)	2	1	147,64	3
5	Жилое помещение (корпус 1)	2	1	72,83	2
6	Жилое помещение (корпус 1)	2	1	109,53	3
7	Жилое помещение (корпус 1)	3	1	122,41	3
8	Жилое помещение (корпус 1)	3	1	185,37	4

116

9	Жилое помещение (корпус 1)	3	1	80,48	2
10	Жилое помещение (корпус 1)	3	1	117,19	3
11	Жилое помещение (корпус 1)	4	1	122,17	3
12	Жилое помещение (корпус 1)	4	1	184,86	4
13	Жилое помещение (корпус 1)	4	1	80,34	2
14	Жилое помещение (корпус 1)	4	1	117,03	3

117

15	Жилое помещение (корпус 1)	5	1	119,43	3
16	Жилое помещение (корпус 1)	5	1	180,1	4
17	Жилое помещение (корпус 1)	5	1	75,7	2
18	Жилое помещение (корпус 1)	5	1	112,62	3
19	Жилое помещение (корпус 1)	6	1	119,13	3
20	Жилое помещение (корпус 1)	6	1	180,14	4

118

21	Жилое помещение (корпус 1)	6	1	75,77	2
22	Жилое помещение (корпус 1)	6	1	112,43	3
23	Жилое помещение (корпус 1)	7	1	118,85	3
24	Жилое помещение (корпус 1)	7	1	179,96	4
25	Жилое помещение (корпус 1)	7	1	75,63	2
26	Жилое помещение (корпус 1)	7	1	112,26	3

119

27	Жилое помещение (корпус 1)	8	1	118,65	3
28	Жилое помещение (корпус 1)	8	1	179,72	4
29	Жилое помещение (корпус 1)	8	1	75,5	2
30	Жилое помещение (корпус 1)	8	1	112,04	3
31	Жилое помещение (корпус 1)	9	1	118,5	3
32	Жилое помещение (корпус 1)	9	1	173,86	4

120

33	Жилое помещение (корпус 1)	9	1	68,86	2
34	Жилое помещение (корпус 1)	9	1	105,72	3
35	Жилое помещение (корпус 1)	1	2	116,19	3
36	Жилое помещение (корпус 1)	1	2	54,48	1
37	Жилое помещение (корпус 1)	2	2	116,54	3
38	Жилое помещение (корпус 1)	2	2	80,63	3

121

39	Жилое помещение (корпус 1)	3	2	123,6	3
40	Жилое помещение (корпус 1)	3	2	88,13	3
41	Жилое помещение (корпус 1)	4	2	123,43	3
42	Жилое помещение (корпус 1)	4	2	88,13	3
43	Жилое помещение (корпус 1)	5	2	119,48	3
44	Жилое помещение (корпус 1)	5	2	83,55	3

122

45	Жилое помещение (корпус 1)	6	2	118,83	3
46	Жилое помещение (корпус 1)	6	2	144,21	3
47	Жилое помещение (корпус 1)	7	2	118,69	3
48	Жилое помещение (корпус 1)	7	2	144,02	3
49	Жилое помещение (корпус 1)	8	2	118,46	3
50	Жилое помещение (корпус 1)	8	2	143,8	3

123

51	Жилое помещение (корпус 1)	9	2	111,64	3
52	Жилое помещение (корпус 1)	9	2	113,15	3
53	Жилое помещение (корпус 1)	1	3	109,59	3
54	Жилое помещение (корпус 1)	1	3	54,7	1
55	Жилое помещение (корпус 1)	2	3	120,86	3
56	Жилое помещение (корпус 1)	2	3	54,6	1

124

57	Жилое помещение (корпус 1)	2	3	121,41	4
58	Жилое помещение (корпус 1)	2	3	113,64	3
59	Жилое помещение (корпус 1)	3	3	127,89	3
60	Жилое помещение (корпус 1)	3	3	62,28	1
61	Жилое помещение (корпус 1)	3	3	128,72	4
62	Жилое помещение (корпус 1)	3	3	113,32	3

125

63	Жилое помещение (корпус 1)	4	3	127,72	3
64	Жилое помещение (корпус 1)	4	3	62,16	1
65	Жилое помещение (корпус 1)	4	3	128,53	4
66	Жилое помещение (корпус 1)	4	3	112,95	3
67	Жилое помещение (корпус 1)	5	3	123,22	3
68	Жилое помещение (корпус 1)	5	3	57,78	1

126

69	Жилое помещение (корпус 1)	5	3	125,25	4
70	Жилое помещение (корпус 1)	5	3	109,76	3
71	Жилое помещение (корпус 1)	6	3	141,22	4
72	Жилое помещение (корпус 1)	6	3	124,98	4
73	Жилое помещение (корпус 1)	6	3	109,45	3
74	Жилое помещение (корпус 1)	7	3	140,26	4

127

75	Жилое помещение (корпус 1)	7	3	124,78	4
76	Жилое помещение (корпус 1)	7	3	109,24	3
77	Жилое помещение (корпус 1)	8	3	140,13	4
78	Жилое помещение (корпус 1)	8	3	124,63	4
79	Жилое помещение (корпус 1)	8	3	109,08	3
80	Жилое помещение (корпус 1)	9	3	150,28	4

128

81	Жилое помещение (корпус 1)	9	3	218,33	5
82	Жилое помещение (корпус 1)	2	4	126,79	3
83	Жилое помещение (корпус 1)	2	4	145,95	4
84	Жилое помещение (корпус 1)	2	4	54,65	1
85	Жилое помещение (корпус 1)	2	4	54,97	1
86	Жилое помещение (корпус 1)	2	4	121,15	3

129

87	Жилое помещение (корпус 1)	3	4	126,3	3
88	Жилое помещение (корпус 1)	3	4	153,36	4
89	Жилое помещение (корпус 1)	3	4	54,39	1
90	Жилое помещение (корпус 1)	3	4	62,69	1
91	Жилое помещение (корпус 1)	3	4	128,17	3
92	Жилое помещение (корпус 1)	4	4	126,15	3

130

93	Жилое помещение (корпус 1)	4	4	153,19	4
94	Жилое помещение (корпус 1)	4	4	54,27	1
95	Жилое помещение (корпус 1)	4	4	62,57	1
96	Жилое помещение (корпус 1)	4	4	128,02	3
97	Жилое помещение (корпус 1)	5	4	154,83	4
98	Жилое помещение (корпус 1)	5	4	176,37	4

131

99	Жилое помещение (корпус 1)	5	4	58,14	1
100	Жилое помещение (корпус 1)	5	4	123,64	3
101	Жилое помещение (корпус 1)	6	4	154,53	4
102	Жилое помещение (корпус 1)	6	4	176,48	4
103	Жилое помещение (корпус 1)	6	4	158,26	3
104	Жилое помещение (корпус 1)	7	4	154,11	4

132

105	Жилое помещение (корпус 1)	7	4	176,24	4
106	Жилое помещение (корпус 1)	7	4	157,87	3
107	Жилое помещение (корпус 1)	8	4	154,09	4
108	Жилое помещение (корпус 1)	8	4	175,9	4
109	Жилое помещение (корпус 1)	8	4	158,07	3
110	Жилое помещение (корпус 1)	9	4	300,79	5

133

111	Жилое помещение (корпус 1)	9	4	189,49	4
112	Жилое помещение (корпус 1)	1	5	118,11	3
113	Жилое помещение (корпус 1)	2	5	116,25	3
114	Жилое помещение (корпус 1)	2	5	117,85	3
115	Жилое помещение (корпус 1)	3	5	123,77	3
116	Жилое помещение (корпус 1)	3	5	125,49	3

134

117	Жилое помещение (корпус 1)	4	5	123,73	3
118	Жилое помещение (корпус 1)	4	5	125,33	3
119	Жилое помещение (корпус 1)	5	5	119	3
120	Жилое помещение (корпус 1)	5	5	120,89	3
121	Жилое помещение (корпус 1)	6	5	163,2	4
122	Жилое помещение (корпус 1)	6	5	120,73	3

135

123	Жилое помещение (корпус 1)	7	5	162,96	4
124	Жилое помещение (корпус 1)	7	5	120,6	3
125	Жилое помещение (корпус 1)	8	5	162,85	4
126	Жилое помещение (корпус 1)	8	5	120,32	3
127	Жилое помещение (корпус 1)	9	5	111,91	3
128	Жилое помещение (корпус 1)	9	5	113,54	3

136

129	Жилое помещение (корпус 1)	1	6	94,49	2
130	Жилое помещение (корпус 1)	1	6	48,32	1
131	Жилое помещение (корпус 1)	1	6	47,31	1
132	Жилое помещение (корпус 1)	1	6	85,33	2
133	Жилое помещение (корпус 1)	2	6	109,75	3
134	Жилое помещение (корпус 1)	2	6	48,14	1

137

135	Жилое помещение (корпус 1)	2	6	47,57	1
136	Жилое помещение (корпус 1)	2	6	122,97	2
137	Жилое помещение (корпус 1)	3	6	117,2	3
138	Жилое помещение (корпус 1)	3	6	80,92	1
139	Жилое помещение (корпус 1)	3	6	147,18	4
140	Жилое помещение (корпус 1)	3	6	111,55	2

138

141	Жилое помещение (корпус 1)	4	6	117,04	3
142	Жилое помещение (корпус 1)	4	6	80,64	1
143	Жилое помещение (корпус 1)	4	6	146,78	4
144	Жилое помещение (корпус 1)	4	6	111,34	2
145	Жилое помещение (корпус 1)	5	6	112,59	3
146	Жилое помещение (корпус 1)	5	6	76,29	1

139

147	Жилое помещение (корпус 1)	5	6	142,48	4
148	Жилое помещение (корпус 1)	5	6	107,06	3
149	Жилое помещение (корпус 1)	6	6	112,41	3
150	Жилое помещение (корпус 1)	6	6	75,49	2
151	Жилое помещение (корпус 1)	6	6	143,5	3
152	Жилое помещение (корпус 1)	6	6	106,72	3

140

153	Жилое помещение (корпус 1)	7	6	112,27	3
154	Жилое помещение (корпус 1)	7	6	75,38	2
155	Жилое помещение (корпус 1)	7	6	143,37	3
156	Жилое помещение (корпус 1)	7	6	106,49	3
157	Жилое помещение (корпус 1)	8	6	112,06	3
158	Жилое помещение (корпус 1)	8	6	75,16	2

141

159	Жилое помещение (корпус 1)	8	6	143,25	3
160	Жилое помещение (корпус 1)	8	6	106,37	3
161	Жилое помещение (корпус 1)	9	6	105,84	3
162	Жилое помещение (корпус 1)	9	6	68,64	2
163	Жилое помещение (корпус 1)	9	6	136,9	3
164	Жилое помещение (корпус 1)	9	6	106,64	3

142

1	Жилое помещение (корпус 2)	1	1	122,1	2
2	Жилое помещение (корпус 2)	1	1	87,71	2
3	Жилое помещение (корпус 2)	1	1	203,8	4
4	Жилое помещение (корпус 2)	1	1	203,8	4
5	Жилое помещение (корпус 2)	1	1	87,71	2
6	Жилое помещение (корпус 2)	1	1	90,66	2

143

7	Жилое помещение (корпус 2)	2	1	121,46	3
8	Жилое помещение (корпус 2)	2	1	87,37	2
9	Жилое помещение (корпус 2)	2	1	203,45	4
10	Жилое помещение (корпус 2)	2	1	203,45	4
11	Жилое помещение (корпус 2)	2	1	87,37	2
12	Жилое помещение (корпус 2)	2	1	121,46	3

144

13	Жилое помещение (корпус 2)	3	1	121,28	3
14	Жилое помещение (корпус 2)	3	1	87,17	2
15	Жилое помещение (корпус 2)	3	1	203,24	4
16	Жилое помещение (корпус 2)	3	1	203,24	4
17	Жилое помещение (корпус 2)	3	1	87,17	2
18	Жилое помещение (корпус 2)	3	1	121,28	3

145

19	Жилое помещение (корпус 2)	4	1	121,07	3
20	Жилое помещение (корпус 2)	4	1	86,98	2
21	Жилое помещение (корпус 2)	4	1	203,01	4
22	Жилое помещение (корпус 2)	4	1	203,01	4
23	Жилое помещение (корпус 2)	4	1	86,98	2
24	Жилое помещение (корпус 2)	4	1	121,07	3

146

25	Жилое помещение (корпус 2)	5	1	118,36	3
26	Жилое помещение (корпус 2)	5	1	86,78	2
27	Жилое помещение (корпус 2)	5	1	199,76	4
28	Жилое помещение (корпус 2)	5	1	199,76	4
29	Жилое помещение (корпус 2)	5	1	86,78	2
30	Жилое помещение (корпус 2)	5	1	118,36	3

147

31	Жилое помещение (корпус 2)	6	1	118,16	3
32	Жилое помещение (корпус 2)	6	1	86,59	2
33	Жилое помещение (корпус 2)	6	1	199,54	4
34	Жилое помещение (корпус 2)	6	1	199,54	4
35	Жилое помещение (корпус 2)	6	1	86,59	2
36	Жилое помещение (корпус 2)	6	1	118,16	3

148

37	Жилое помещение (корпус 2)	7	1	118,04	3
38	Жилое помещение (корпус 2)	7	1	86,4	2
39	Жилое помещение (корпус 2)	7	1	199,32	4
40	Жилое помещение (корпус 2)	7	1	199,32	4
41	Жилое помещение (корпус 2)	7	1	86,4	2
42	Жилое помещение (корпус 2)	7	1	118,04	3

149

43	Жилое помещение (корпус 2)	8	1	117,83	3
44	Жилое помещение (корпус 2)	8	1	86,2	2
45	Жилое помещение (корпус 2)	8	1	199,1	4
46	Жилое помещение (корпус 2)	8	1	199,1	4
47	Жилое помещение (корпус 2)	8	1	86,2	2
48	Жилое помещение (корпус 2)	8	1	117,83	3

150

15.3. Об основных характеристиках нежилых помещений

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь, кв. м.	Площадь частей нежилого помещения	
					Наименование помещения	Площадь, кв. м.
1	2	3	4	5	6	7
1-н	Нежилое помещение	1	3	92,88	Помещение без функционального назначения	85,24
					Помещение без функционального назначения	4,79
					Помещение без функционального назначения	2,85
2-н	Нежилое помещение	1	3	97,35	Помещение без функционального назначения	90,27
					Помещение без функционального назначения	2,29
					Помещение без функционального назначения	4,79
3-н	Нежилое помещение	1	4	134,81	Помещение без функционального назначения	126,47
					Помещение без функционального назначения	5,76
					Помещение без функционального назначения	2,58
4-н	Нежилое помещение	1	4	142,89	Помещение без функционального назначения	134,55
					Помещение без функционального назначения	5,76
					Помещение без функционального назначения	2,58
5-н	Нежилое помещение	1	4	87,17	Помещение без функционального назначения	80,39
					Помещение без функционального назначения	2,12
					Помещение без функционального назначения	4,66

151

6-п	Нежилое помещение	1	4	137,16	Помещение без функционального назначения Помещение без функционального назначения Помещение без функционального назначения Помещение без функционального назначения	112,81 2,12 17,57 4,66
7-п	Нежилое помещение	1	6	18,24	Помещение без функционального назначения	18,24
8	Помещение для хранения автомобилей	Подвал	0	6 972,68	Подземная автостоянка	6 972,68

Раздел 16. О составе общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирном доме (перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме)

16.1. Перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади

№ п/п	Вид помещения	Описание места расположения помещения	Назначение помещения	Площадь кв. м.
1	2	3	4	5
1	Техническое помещение	Подвал	Помещение насосной АУВПП	70,23
2	Техническое помещение	Подвал	Помещение ВУ с хол.-пит.насосной и водоочист.	74,91

152

3	Техническое помещение	Подвал	Помещение ИТП №4 (ветройка 1 корп.)	42,9
4	Техническое помещение	Подвал	Помещение ИТП №3 (жилье 2 корп.)	40,06
5	Техническое помещение	Подвал	Помещение ИТП №2 (жилье 1 корп.)	40,29
6	Техническое помещение	Подвал	Помещение ИТП №1 (жилье 1 корп.)	52,14
7	Место общего пользования	Подвал	Лестница	9,6
8	Место общего пользования	Подвал	Лестница	9,6
9	Место общего пользования	Подвал	Лестница	15,9
10	Место общего пользования	Подвал	Лестница	15,9
11	Место общего пользования	Подвал	Лестница	13,04
12	Техническое помещение	Подвал	Электрощитовая	24,75
13	Техническое помещение	Подвал	Электрощитовая	14,45
14	Место общего пользования	Подвал	Лестница	17,67
15	Место общего пользования	Подвал	Лестница	17,67
16	Место общего пользования	Подвал	Лестница	11,32
17	Место общего пользования	Подвал	Лестница	11,32
18	Место общего пользования	Подвал	Лестница	14,69
19	Техническое помещение	Подвал	Электрощитовая	25,16
20	Техническое помещение	Подвал	Электрощитовая	38,82
21	Место общего пользования	Подвал	Лестница	11,37
22	Техническое помещение	Подвал	Помещение уборочного инвентаря	3,67
23	Техническое помещение	Подвал	Помещение для хранения люминесцентных ламп	15,85

24	Место общего пользования	Подвал	Лестница	15,9
25	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	14,69
26	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	7,74
27	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	7,64
28	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	15,9
29	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	15,9
30	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	17,66
31	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	17,66
32	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	15,9
33	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	15,9
34	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	15,05
35	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	8,75
36	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	8,75
37	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	15,9
38	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	15,9
39	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	369,64
40	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	229,09
41	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	224,02
42	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	391,33
43	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	250,17
44	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	519,32

45	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	519,52
46	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Тамбур	27,06
47	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Лестница	5,68
48	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Лестница	9,89
49	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Лестница	6
50	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5,03
51	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Вестибюль	43,19
52	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Лестница	9,89
53	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Лестница	5,85
54	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Лестница	6
55	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,03
56	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Вестибюль	32,35
57	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 3	Лестница	17,29
58	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 3	Вестибюль	41,68
59	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 3	Лифтовой холл	5,37
60	Техническое помещение	Корпус 1, 1 этаж, секция 3	Диспетчерская	15,99
61	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 3	Мусоросборная камера	21,26
62	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Лестница	17,29
63	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Вестибюль	41,94
64	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5,37
65	Техническое помещение	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Помещение УК	11,47

155

66	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 5	Лестница	6
67	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 5	Лестница	7,68
68	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 5	Лестница	9,89
69	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 5	Лестница	5,85
70	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 5	Вестибюль	88,41
71	Техническое помещение	Корпус 1, 1 этаж, секция 5	Помещение консьержа	13
72	Техническое помещение	Корпус 1, 1 этаж, секция 5	Санузел	1,87
73	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 5	Лифтовой холл	5,03
74	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 6	Лифтовой холл	5,03
75	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 6	Вестибюль	17,35
76	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 6	Лестница	9,89
77	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 6	Лестница	5,85
78	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 1	Лестница	15,9
79	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5,1
80	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 1	Коридор	17,35
81	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 1	Коридор	13,79
82	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 1	Коридор	22
83	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 2	Лестница	15,9
84	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,1
85	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 2	Коридор	17,35
86	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 3	Лестница	15,87

156

87	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 3	Лифтовой холл	5,4
88	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 3	Коридор	25,72
89	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 4	Лестница	15,87
90	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5,4
91	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 4	Коридор	25,72
92	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 5	Лестница	15,9
93	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 5	Лифтовой холл	5,1
94	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 5	Коридор	17,35
95	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 6	Лестница	15,9
96	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 6	Лифтовой холл	5,1
97	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 6	Коридор	13,79
98	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 6	Коридор	17,35
99	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 6	Коридор	13,42
100	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 1	Лестница	15,9
101	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5,1
102	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 1	Коридор	13,79
103	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 1	Коридор	17,35
104	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 1	Коридор	22
105	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 2	Лестница	15,9
106	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,1
107	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 2	Коридор	17,35

157

108	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 3	Лестница	15,87
109	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 3	Лифтовой холл	5,4
110	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 3	Коридор	25,72
111	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 4	Лестница	15,87
112	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5,4
113	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 4	Коридор	25,72
114	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 5	Лестница	15,9
115	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 5	Лифтовой холл	5,1
116	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 5	Коридор	17,35
117	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 6	Лестница	15,9
118	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 6	Лифтовой холл	5,1
119	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 6	Коридор	13,79
120	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 6	Коридор	17,35
121	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 6	Коридор	13,42
122	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 1	Лестница	15,9
123	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5,1
124	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 1	Коридор	13,79
125	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 1	Коридор	17,35
126	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 1	Коридор	22
127	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 2	Лестница	15,9
128	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,1

158

129	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 2	Коридор	17,35
130	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 3	Лестница	15,87
131	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 3	Лифтовой холл	5,4
132	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 3	Коридор	25,72
133	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 4	Лестница	15,87
134	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5,4
135	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 4	Коридор	25,72
136	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 5	Лестница	15,9
137	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 5	Лифтовой холл	5,1
138	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 5	Коридор	17,35
139	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 6	Лестница	15,9
140	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 6	Лифтовой холл	5,1
141	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 6	Коридор	13,79
142	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 6	Коридор	17,35
143	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 6	Коридор	13,42
144	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 1	Лестница	15,9
145	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5,1
146	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 1	Коридор	13,79
147	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 1	Коридор	17,35
148	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 1	Коридор	22
149	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 2	Лестница	15,9

159

150	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,1
151	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 2	Коридор	17,35
152	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 3	Лестница	15,87
153	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 3	Лифтовой холл	5,4
154	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 3	Коридор	25,72
155	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 4	Лестница	15,87
156	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5,4
157	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 4	Коридор	25,72
158	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 5	Лестница	15,9
159	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 5	Лифтовой холл	5,1
160	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 5	Коридор	17,35
161	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 6	Лестница	15,9
162	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 6	Лифтовой холл	5,1
163	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 6	Коридор	13,79
164	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 6	Коридор	17,35
165	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 6	Коридор	13,42
166	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 1	Лестница	15,9
167	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5,1
168	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 1	Коридор	17,35
169	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 1	Коридор	22
170	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 2	Лестница	15,9

160

171	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,1
172	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 2	Коридор	17,35
173	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 3	Лестница	15,87
174	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 3	Лифтовой холл	5,4
175	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 3	Коридор	25,72
176	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 4	Лестница	15,87
177	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5,4
178	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 4	Коридор	25,72
179	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 5	Лестница	15,9
180	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 5	Лифтовой холл	5,1
181	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 5	Коридор	17,35
182	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 6	Лестница	15,9
183	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 6	Лифтовой холл	5,1
184	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 6	Коридор	17,35
185	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 6	Коридор	13,42
186	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 1	Лестница	15,9
187	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5,1
188	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 1	Коридор	17,35
189	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 1	Коридор	22
190	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 2	Лестница	15,9
191	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,1

161

192	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 2	Коридор	17,35
193	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 3	Лестница	15,87
194	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 3	Лифтовой холл	5,4
195	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 3	Коридор	25,72
196	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 4	Лестница	15,87
197	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5,4
198	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 4	Коридор	25,72
199	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 5	Лестница	15,9
200	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 5	Лифтовой холл	5,1
201	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 5	Коридор	17,35
202	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 6	Лестница	15,9
203	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 6	Лифтовой холл	5,1
204	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 6	Коридор	17,35
205	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 6	Коридор	13,42
206	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 1	Лестница	15,9
207	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5,1
208	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 1	Коридор	17,35
209	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 1	Коридор	22
210	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 2	Лестница	15,9
211	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,1
212	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 2	Коридор	17,35

162

213	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 3	Лестница	15,87
214	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 3	Лифтовой холл	5,4
215	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 3	Коридор	25,72
216	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 4	Лестница	15,87
217	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5,4
218	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 4	Коридор	25,72
219	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 5	Лестница	15,9
220	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 5	Лифтовой холл	5,1
221	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 5	Коридор	17,35
222	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 6	Лестница	15,9
223	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 6	Лифтовой холл	5,1
224	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 6	Коридор	17,35
225	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 6	Коридор	13,42
226	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 1	Лестница	15,9
227	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5,1
228	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 1	Коридор	17,35
229	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 2	Лестница	15,9
230	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,1
231	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 2	Коридор	17,35
232	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 3	Лестница	15,87
233	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 3	Лифтовой холл	5,4

163

234	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 3	Коридор	25,72
235	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 4	Лестница	15,87
236	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5,4
237	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 4	Коридор	25,72
238	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 5	Лестница	15,9
239	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 5	Лифтовой холл	5,1
240	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 5	Коридор	17,35
241	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 6	Лестница	15,9
242	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 6	Лифтовой холл	5,1
243	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 6	Коридор	17,35
244	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж	Лифтовой холл	4,99
245	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж	Лифтовой холл	4,99
246	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж	Коридор	35,79
247	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж	Коридор	35,79
248	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж	Вестибюль	27,45
249	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж	Колясочная	8,45
250	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж	Мусоросборная камера	13,57
251	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж	Лестница	6,34
252	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж	Лестница	9,36
253	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж	Тамбур	7,28
254	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж	Лестница	6,34

164

255	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж	Лестница	9,36
256	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж	Лестница	15,9
257	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж	Коридор	52,99
258	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж	Лоджия	11,41
259	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж	Лифтовой холл	4,99
260	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж	Коридор	52,99
261	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж	Лоджия	11,41
262	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж	Лифтовой холл	4,99
263	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж	Лестница	15,9
264	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж	Лестница	15,9
265	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж	Коридор	52,99
266	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж	Лоджия	11,41
267	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж	Лифтовой холл	4,99
268	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж	Коридор	52,99
269	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж	Лоджия	11,41
270	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж	Лифтовой холл	4,99
271	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж	Лестница	15,9
272	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж	Лестница	15,9
273	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж	Коридор	52,99
274	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж	Лоджия	11,41
275	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж	Лифтовой холл	4,99

165

276	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж	Коридор	52,99
277	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж	Лоджия	11,41
278	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж	Лифтовой холл	4,99
279	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж	Лестница	15,9
280	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж	Лестница	15,9
281	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж	Коридор	52,99
282	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж	Лоджия	11,41
283	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж	Лифтовой холл	4,99
284	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж	Коридор	52,99
285	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж	Лоджия	11,41
286	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж	Лифтовой холл	4,99
287	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж	Лестница	15,9
288	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж	Лестница	15,9
289	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж	Коридор	52,99
290	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж	Лоджия	11,41
291	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж	Лифтовой холл	4,99
292	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж	Коридор	52,99
293	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж	Лоджия	11,41
294	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж	Лифтовой холл	4,99
295	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж	Лестница	15,9
296	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж	Лестница	15,9

166

297	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж	Коридор	52,99
298	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж	Лоджия	11,41
299	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж	Лифтовой холл	4,99
300	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж	Коридор	52,99
301	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж	Лоджия	11,41
302	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж	Лифтовой холл	4,99
303	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж	Лестница	15,9
304	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж	Лестница	15,9
305	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж	Коридор	52,99
306	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж	Лоджия	11,41
307	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж	Лифтовой холл	4,99
308	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж	Коридор	52,99
309	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж	Лоджия	11,41
310	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж	Лифтовой холл	4,99
311	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж	Лестница	15,9

16.2. Перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме

№ п/п	Описание места расположения	Вид оборудования	Назначение
1	2	3	4
1	Техническое помещение	Оборудование ИТП	Теплоснабжение
2	Техническое помещение	Водомерный узел	Водоснабжение

3	Техническое помещение	Повысительная насосная станция ХПВ	Водоснабжение
4	Техническое помещение	Пожарная насосная станция	Пожаротушение
5	По дому ЛЛУ	Лифтовое оборудование	Вертикальное перемещение
6	По всему дому	Система эл снабжения, освещения, ГРЩ	Электроснабжение потребителей
7	По всему дому	Системы: АППЗ, АУПТ, слаботочные системы связи, радио, телевидение, СКУД, диспетчеризация инженерных систем, система оповещения людей о чрезвычайных обстоятельствах	Техническое обеспечение
8	По всему дому	Дымоудаление, системы подпора и компенсации воздуха при пожаре, естественная вентиляция, приточная и вытяжная принудительные вентиляции	Техническое обеспечение
9	По всему дому	Система отопления	Отопление дома
10	По всему дому	Система холодного и горячего водоснабжения и пожаротушения	Водоснабжение потребителей
11	По всему дому	Система канализации бытовых стоков и ливневая канализация	Водоотведение от потребителей

Раздел 17. О примерном графике реализации проекта строительства, включающем информацию об этапах и о сроках его реализации, в том числе предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов

недвижимости

17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	строительная готовность 20 %
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	3 кв. 2018 г.
17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	строительная готовность 40 %
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	1 кв. 2019 г.
17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	строительная готовность 60 %
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	4 кв. 2019 г.
17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	строительная готовность 80 %
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	3 кв. 2020 г.
17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	Получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	2 кв. 2021 г.

Раздел 18. О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости

18.1. О планируемой стоимости строительства	18.1.1	Планируемая стоимость строительства (руб.)	4 365 985 357
---	--------	--	---------------

Раздел 19. О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору и (или) о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд

19.1. О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве	19.1.1	Планируемый способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве	
	19.1.2	Кадастровый номер земельного участка, находящегося в залоге у участников долевого строительства в силу закона	
19.2. О банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу	19.2.1	Организационно-правовая форма кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу	
	19.2.2	Полное наименование кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, без указания организационно-правовой формы	
	19.2.3	Индивидуальный номер налогоплательщика кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу	
19.3 Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд	19.3.1	Уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд	Предусматривается

Раздел 20. Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств участников долевого строительства

20.1. Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	20.1.1	Вид соглашения или сделки	
	20.1.2	Организационно-правовая форма организации, у которой привлекаются денежные средства	
	20.1.3	Полное наименование организации, у которой привлекаются денежные средства, без указания организационно-правовой формы	
	20.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, у которой привлекаются денежные средства	
	20.1.5	Сумма привлеченных средств (рублей)	
	20.1.6	Определенный соглашением или сделкой срок возврата привлеченных средств	
	20.1.7	Кадастровый номер земельного участка, являющегося предметом залога в обеспечение исполнения обязательства по возврату привлеченных средств	

Раздел 21. О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика

21.1. О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика	21.1.1	Размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика (руб.)	6 770 551 399
--	--------	--	---------------

Раздел 22. Информация в отношении объекта социальной инфраструктуры, указанная в части 6 статьи 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в случае, предусмотренном частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

22.1. О виде, назначении объекта социальной инфраструктуры. Об указанных в частях 3 и 4 статьи 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" договоре о развитии застроенной территории, договоре о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья	22.1.1	Наличие договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность	
	22.1.2	Вид объекта социальной инфраструктуры	
	22.1.3	Назначение объекта социальной инфраструктуры	
	22.1.4	Вид договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность	

экономического класса, договоре о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договоре о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, иных заключенных застройщиком с органом государственной власти или органом местного самоуправления договоре или соглашении, предусматривающих передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность	22.1.5	Дата договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность						
	22.1.6	Номер договора, предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность						
	22.1.7	Наименование органа, с которым заключен договор, предусматривающий безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность						
	22.1.8	<table border="1"> <tr> <td>№ п/п</td> <td>Цель (цели) затрат застройщика, планируемых к возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору участия в долевом строительстве</td> <td>Планируемые затраты застройщика, руб.</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> </table>	№ п/п	Цель (цели) затрат застройщика, планируемых к возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору участия в долевом строительстве	Планируемые затраты застройщика, руб.	1	2	3
№ п/п	Цель (цели) затрат застройщика, планируемых к возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору участия в долевом строительстве	Планируемые затраты застройщика, руб.						
1	2	3						

<p>изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" о планируемых размерах таких затрат, в том числе с указанием целей и планируемых размеров таких затрат, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого</p>				
---	--	--	--	--

Раздел 23. Иная, не противоречащая законодательству, информация о проекте

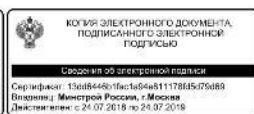
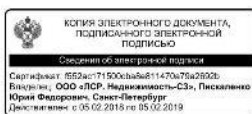
<p>23.1. Иная информация о проекте</p>	<p>23.1.1</p>	<p>Реквизиты расчетного счета застройщика в уполномоченном банке: Санкт-Петербургский региональный филиал АО «Россельхозбанк» к/с 3010181090000000910 в Северо-Западном ГУ Банка России по г. Санкт-Петербургу, БИК 044030910, р/с 40702-810-6-3500-0000893</p>
--	---------------	---

Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию

Раздел 24. Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию

N п/п	Дата	Наименование раздела проектной документации	Описание изменений
1	2	3	4

--	--	--	--





Утверждена
приказом Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от 20 декабря 2016 г. N 996/пр

Проектная декларация
18-78-000400-04 от 26.04.2018

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера К
в редакции от 27.08.2018г.

Информация о застройщике

Раздел 1. О фирменном наименовании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройщика, режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и адресе электронной почты, фамилии, об имени, отчестве (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении

1.1. О фирменном наименовании (наименовании) застройщика	1.1.1	Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	1.1.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы	ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад
	1.1.3	Краткое наименование без указания организационно-правовой формы	ЛСР. Недвижимость-СЗ
1.2. О месте нахождения застройщика - адрес, указанный в учредительных документах	1.2.1	Индекс	190031
	1.2.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	1.2.3	Район субъекта Российской Федерации	
	1.2.4	Вид населенного пункта	Город
	1.2.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	1.2.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица

90

	7.2.12	Наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и административное наказание в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа поручителя, и главного бухгалтера поручителя или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя	
--	--------	--	--

Раздел 8. Иная не противоречащая законодательству Российской Федерации информация о застройщике

8.1. Иная информация о застройщике	8.1.1	
------------------------------------	-------	--

Информация о проекте строительства

Раздел 9. О видах строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства объектов капитального строительства, их местоположении и основных характеристиках, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений

9.1. О количестве объектов капитального строительства, в отношении которых заполняется проектная декларация	9.1.1	Количество объектов капитального строительства, в отношении которых заполняется проектная декларация	1
	9.1.2	Обоснование строительства нескольких объектов капитального строительства в пределах одного разрешения на строительство	-
9.2. О видах строящихся в рамках проекта строительства объектов капитального строительства, их местоположении и основных характеристиках	9.2.1	Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
	9.2.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	9.2.3	Район субъекта Российской Федерации	
	9.2.4	Вид населенного пункта	Город
	9.2.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	9.2.6	Округ в населенном пункте	
	9.2.7	Район в населенном пункте	Петроградский
	9.2.8	Вид обозначения улицы	Проспект
	9.2.9	Наименование улицы	Петровский
	9.2.10	Дом	9
	9.2.11	Литера	К
	9.2.12	Корпус	-
	9.2.13	Строение	-
	9.2.14	Владение	-
	9.2.15	Блок-секция	-

	9.2.16	Уточнение адреса	-
	9.2.17	Назначение объекта	Жилое
	9.2.18	Минимальное количество этажей в объекте	9
	9.2.19	Максимальное количество этажей в объекте	11
	9.2.20	Общая площадь объекта (кв. м.)	53 357
	9.2.21	Материал наружных стен и каркаса объекта	Монолитный железобетон
	9.2.22	Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
	9.2.23	Класс энергоэффективности	В (Высокий)
	9.2.24	Сейсмостойкость	Классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах СНиП II-7-81* (актуализированного СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах» (СП 14.13330.2011)).
9.3. О сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений	9.3.1	Сумма общей площади всех жилых помещений	46 190
	9.3.2	Сумма общей площади всех нежилых помещений	1 600,5

	9.3.3	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений	47 790,5
--	-------	--	----------

Раздел 10. О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства (в случае заключения такого договора), в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, о лицах, выполнивших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертизы проектной документации и результатах инженерных изысканий, о результатах государственной экологической экспертизы, если требование о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом

10.1. О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства, в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности	10.1.1	Вид договора	
	10.1.2	Номер договора	
	10.1.3	Дата заключения договора	
10.2. О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы	«МераМейд Изыскания»
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	

	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.5	Отчество индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания (при наличии)	
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания	7806530133
10.2. О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания	Акционерное общество (12200)
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы	«Трест геодезических работ и инженерных изысканий»
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.5	Отчество индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания (при наличии)	
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания	7840434373
10.2. О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания	Общество с ограниченной ответственностью (12300)

	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы	«Институт архитектурно-строительного проектирования, геотехники и реконструкции»
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.5	Отчество индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания (при наличии)	
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания	7839339252
10.2. О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы	«Строй-Эксперт»
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	

	10.2.5	Отчество индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания (при наличии)	
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания	7801409951
10.3. О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы	«Евгений Герасимов и партнеры»
	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	
	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	
	10.3.5	Отчество индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование (при наличии)	
	10.3.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	7825127258

10.4. О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы	Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	28.11.2016
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	78-2-1-3-0165-16
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы	«Центр строительного аудита и сопровождения»
	10.4.6	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	7811535641
10.4. О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы	Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий

	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	28.11.2016
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	78-2-1-3-0164-16
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы	«Центр строительного аудита и сопровождения»
	10.4.6	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	7811535641
10.5. О результатах государственной экологической экспертизы	10.5.1	Дата выдачи заключения государственной экологической экспертизы	
	10.5.2	Номер заключения государственной экологической экспертизы	

	10.5.3	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы	
	10.5.4	Полное наименование организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы, без указания организационно-правовой формы	
	10.5.5	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы	
10.6. Об индивидуализирующем объект, группу объектов капитального строительства коммерческом обозначении	10.6.1	Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов	Нева Хаус

Раздел 11. О разрешениях на строительство

11.1. О разрешениях на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство	78-013-0363.1-2016
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство	13.01.2017
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство	26.12.2022
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство	
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

Раздел 12. О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка

12.1. О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок	12.1.1	Вид права застройщика на земельный участок	Право собственности
	12.1.2	Вид договора	Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости
	12.1.3	Номер договора, определяющего права застройщика на земельный участок	3
	12.1.4	Дата подписания договора, определяющего права застройщика на земельный участок	01.10.2016
	12.1.5	Дата государственной регистрации договора, определяющего права застройщика на земельный участок	
	12.1.6	Дата окончания действия права застройщика на земельный участок	
	12.1.7	Дата государственной регистрации изменений в договор	
	12.1.8	Наименование уполномоченного органа, предоставившего земельный участок в собственность	

101

	12.1.9	Номер акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность	
	12.1.10	Дата акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность	
	12.1.11	Дата государственной регистрации права собственности	
12.2. О собственнике земельного участка	12.2.1	Собственник земельного участка	Застройщик
	12.2.2	Организационно-правовая форма собственника земельного участка	
	12.2.3	Полное наименование собственника земельного участка, без указания организационно-правовой формы	
	12.2.4	Фамилия собственника земельного участка	
	12.2.5	Имя собственника земельного участка	
	12.2.6	Отчество собственника земельного участка	
	12.2.7	Индивидуальный номер налогоплательщика юридического лица, индивидуального предпринимателя - собственника земельного участка	
	12.2.8	Форма собственности на земельный участок	
	12.2.9	Наименование органа, уполномоченного на распоряжение земельным участком	
12.3. О кадастровом номере и площади	12.3.1	Кадастровый номер земельного участка	78:07:0003189:43

102

земельного участка	12.3.2	Площадь земельного участка (с указанием единицы измерения)	26 717
--------------------	--------	--	--------

Раздел 13. О планируемых элементах благоустройства территории

13.1. Об элементах благоустройства территории	13.1.1	Наличие планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров	Проектом предусмотрены проезды с покрытием из асфальтобетона, тротуары – выполнены из тротуарной плитки.
	13.1.2	Наличие парковочного пространства вне объекта строительства (расположение, планируемое количество машино-мест)	Предусмотрено размещение 58 машино-мест на открытых автостоянках, в том числе 3 специализированных машино-места.
	13.1.3	Наличие дворового пространства, в том числе детских и спортивных площадок (расположение относительно объекта строительства, описание игрового и спортивного оборудования, малых архитектурных форм, иных планируемых элементов)	В границах земельного участка предусмотрена площадка для отдыха детей, площадка для отдыха взрослого населения, площадка для занятия физкультурой.
	13.1.4	Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов (расположение относительно объекта строительства)	Жилые корпуса обеспечены встроенными мусоросборными камерами, без устройства вертикального ствола мусоропровода. Размещение мусоросборных камер предусматривается в собственных конструкциях стен и перекрытий, с устройством локального технического этажа для прокладки коммуникаций с доступом в него через люк.

	13.1.5	Описание планируемых мероприятий по озеленению	Территория благоустраивается путем устройства газонов.
	13.1.6	Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц	Проектной документацией предусматриваются мероприятия по обеспечению жизнедеятельности маломобильных групп населения, в том числе беспрепятственный доступ в жилые корпуса на 1-й этаж. Наружные входы в жилую часть корпусов №1, 3 предусматриваются с отметки земли внутреннего двора и оборудованы тамбурами и козырьками. Для доступа МГН во внутреннюю дворовую часть корпуса №1 и корпуса №3 предусматриваются наружные подъемники с наклонным перемещением платформы, грузоподъемностью не менее 220 кг. Наружный вход в корпус №2 обеспечен тамбуром и козырьком, для доступа МГН в корпус 3 при наружном входе в жилую часть предусматриваются пандусы. Наружные подъемники для МГН предусмотрены с учетом климатических характеристик для наружного применения, с обеспечением возможности использования подъемников для всех групп населения без ограничения. Предусматривается установка цветографических указателей (информационных стендов) для МГН на территории выделенного участка.

	13.1.7	Наличие наружного освещения дорожных покрытий, пространств в транспортных и пешеходных зонах, архитектурного освещения (дата выдачи технических условий, срок действия, наименование организации, выдавшей технические условия)	Предусмотрено наружное освещение в соответствии с ТУ, выданными СПб ГУП «Ленсвет»: №06-00/03334 от 25.04.2017г. Срок действия до 25.04.2018г.
	13.1.8	Описание иных планируемых элементов благоустройства	-

Раздел 14. О планируемом подключении (технологическом присоединении) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, размере платы за такое подключение и планируемом подключении к сетям связи

14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Холодное водоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Государственное унитарное предприятие (65242)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Водоканал Санкт-Петербурга»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7830000426
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	23.08.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	48-27-15765/16-1-1-BC
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	1 932 049,4
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Бытовое или общесплавное водоотведение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Государственное унитарное предприятие (65242)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Водоканал Санкт-Петербурга»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7830000426
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	23.08.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	48-27-15765/16-1-1-BO
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	82 980 656,2
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Электроснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Акционерное общество (12200)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«ОБЪЕДИНЕННАЯ ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7810258843
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	22.09.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	185-0101-17/ТП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	22.09.2020
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	24 683 564,89
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Петербургтеплоэнерго»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	02/17-20-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	4 600 068,73
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Петербургтеплоэнерго»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	02/17-21-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	4 600 068,73
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Петербургтеплоэнерго»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	02/17-22-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	4 151 026,83
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Петербургтеплоэнерго»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	02/17-23-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	5 714 841,34
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Петербургтеплоэнерго»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	02/17-24-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	5 714 841,34
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Петербургтеплоэнерго»

113

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	02/17-27-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	637 012,92
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Петербургтеплоэнерго»

114

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	02/17-25-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	4 918 575,19
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Петербургтеплоэнерго»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	02/17-26-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	4 918 575,19
14.2. О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи	Проводная телефонная связь
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	Публичное акционерное общество (12247)
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы	«Ростелеком»

	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	7707049388
14.2. О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи	Проводное телевизионное вещание
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	Публичное акционерное общество (12247)
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы	«Ростелеком»
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	7707049388
14.2. О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи	Проводное радиовещание
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	Публичное акционерное общество (12247)

117

	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы	«Ростелеком»
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	7707049388
14.2. О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи	Передача данных и доступа в информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет»
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	Публичное акционерное общество (12247)
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы	«Ростелеком»
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	7707049388

Раздел 15. О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений, а также об их основных характеристиках (за исключением площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении), о наличии и площади частей нежилого помещения

118

15.1. О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений	15.1.1	Количество жилых помещений	312
	15.1.2	Количество нежилых помещений	3
	15.1.2.1	в том числе машино-мест	367
	15.1.2.2	в том числе иных нежилых помещений	2

15.2. Об основных характеристиках жилых помещений

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь, кв. м.	Количество комнат
1	2	3	4	5	6
1	Жилое помещение (Корпус 1)	1	1	74,71	2
2	Жилое помещение (Корпус 1)	1	1	155,62	3

119

3	Жилое помещение (Корпус 1)	2	1	139,95	3
4	Жилое помещение (Корпус 1)	2	1	109,35	3
5	Жилое помещение (Корпус 1)	2	1	71,94	2
6	Жилое помещение (Корпус 1)	2	1	120,86	3
7	Жилое помещение (Корпус 1)	3	1	152,73	3
8	Жилое помещение (Корпус 1)	3	1	144,14	4

120

9	Жилое помещение (Корпус 1)	3	1	71,83	2
10	Жилое помещение (Корпус 1)	3	1	120,62	3
11	Жилое помещение (Корпус 1)	4	1	152,44	3
12	Жилое помещение (Корпус 1)	4	1	143,94	4
13	Жилое помещение (Корпус 1)	4	1	71,63	2
14	Жилое помещение (Корпус 1)	4	1	120,45	3

121

15	Жилое помещение (Корпус 1)	5	1	149,68	3
16	Жилое помещение (Корпус 1)	5	1	141,01	4
17	Жилое помещение (Корпус 1)	5	1	68,48	2
18	Жилое помещение (Корпус 1)	5	1	117,34	3
19	Жилое помещение (Корпус 1)	6	1	149,46	3
20	Жилое помещение (Корпус 1)	6	1	140,87	4

122

21	Жилое помещение (Корпус 1)	6	1	68,27	2
22	Жилое помещение (Корпус 1)	6	1	117,17	3
23	Жилое помещение (Корпус 1)	7	1	149,25	3
24	Жилое помещение (Корпус 1)	7	1	140,56	4
25	Жилое помещение (Корпус 1)	7	1	68,15	2
26	Жилое помещение (Корпус 1)	7	1	117	3

123

27	Жилое помещение (Корпус 1)	8	1	148,91	3
28	Жилое помещение (Корпус 1)	8	1	140,46	4
29	Жилое помещение (Корпус 1)	8	1	67,82	2
30	Жилое помещение (Корпус 1)	8	1	116,83	3
31	Жилое помещение (Корпус 1)	9	1	148,76	3
32	Жилое помещение (Корпус 1)	9	1	237,45	5

124

33	Жилое помещение (Корпус 1)	1	2	72,52	2
34	Жилое помещение (Корпус 1)	1	2	178,76	4
35	Жилое помещение (Корпус 1)	1	2	158,62	3
36	Жилое помещение (Корпус 1)	2	2	110,06	3
37	Жилое помещение (Корпус 1)	2	2	72,3	2
38	Жилое помещение (Корпус 1)	2	2	178,5	4

125

39	Жилое помещение (Корпус 1)	2	2	158,22	3
40	Жилое помещение (Корпус 1)	3	2	109,78	3
41	Жилое помещение (Корпус 1)	3	2	72,18	2
42	Жилое помещение (Корпус 1)	3	2	178,38	4
43	Жилое помещение (Корпус 1)	3	2	158	3
44	Жилое помещение (Корпус 1)	4	2	109,59	3

126

45	Жилое помещение (Корпус 1)	4	2	72,04	2
46	Жилое помещение (Корпус 1)	4	2	178,16	4
47	Жилое помещение (Корпус 1)	4	2	157,74	3
48	Жилое помещение (Корпус 1)	5	2	109,37	3
49	Жилое помещение (Корпус 1)	5	2	69,23	2
50	Жилое помещение (Корпус 1)	5	2	175,45	4

127

51	Жилое помещение (Корпус 1)	5	2	155,02	3
52	Жилое помещение (Корпус 1)	6	2	109,23	3
53	Жилое помещение (Корпус 1)	6	2	69,09	2
54	Жилое помещение (Корпус 1)	6	2	175,22	4
55	Жилое помещение (Корпус 1)	6	2	154,65	3
56	Жилое помещение (Корпус 1)	7	2	109,01	3

128

57	Жилое помещение (Корпус 1)	7	2	68,91	2
58	Жилое помещение (Корпус 1)	7	2	175,08	4
59	Жилое помещение (Корпус 1)	7	2	154,46	3
60	Жилое помещение (Корпус 1)	8	2	168,09	4
61	Жилое помещение (Корпус 1)	1	3	183,56	4
62	Жилое помещение (Корпус 1)	1	3	202,93	5

129

63	Жилое помещение (Корпус 1)	1	3	72,39	2
64	Жилое помещение (Корпус 1)	2	3	180,86	4
65	Жилое помещение (Корпус 1)	2	3	199,98	5
66	Жилое помещение (Корпус 1)	2	3	69,62	2
67	Жилое помещение (Корпус 1)	2	3	110,31	3
68	Жилое помещение (Корпус 1)	3	3	180,51	4

130

69	Жилое помещение (Корпус 1)	3	3	199,89	5
70	Жилое помещение (Корпус 1)	3	3	69,5	2
71	Жилое помещение (Корпус 1)	3	3	110	3
72	Жилое помещение (Корпус 1)	4	3	180,29	4
73	Жилое помещение (Корпус 1)	4	3	199,67	5
74	Жилое помещение (Корпус 1)	4	3	69,36	2

131

75	Жилое помещение (Корпус 1)	4	3	109,87	3
76	Жилое помещение (Корпус 1)	5	3	180,14	4
77	Жилое помещение (Корпус 1)	5	3	199,53	5
78	Жилое помещение (Корпус 1)	5	3	69,23	2
79	Жилое помещение (Корпус 1)	5	3	109,65	3
80	Жилое помещение (Корпус 1)	6	3	179,86	4

132

81	Жилое помещение (Корпус 1)	6	3	199,31	5
82	Жилое помещение (Корпус 1)	6	3	69,09	2
83	Жилое помещение (Корпус 1)	6	3	109,51	3
84	Жилое помещение (Корпус 1)	7	3	179,52	4
85	Жилое помещение (Корпус 1)	7	3	199,17	5
86	Жилое помещение (Корпус 1)	7	3	68,91	2

133

87	Жилое помещение (Корпус 1)	7	3	109,29	3
88	Жилое помещение (Корпус 1)	8	3	168,39	4
89	Жилое помещение (Корпус 1)	1	4	155,64	3
90	Жилое помещение (Корпус 1)	1	4	74,72	2
91	Жилое помещение (Корпус 1)	1	4	78,11	2
92	Жилое помещение (Корпус 1)	1	4	46,87	1

134

93	Жилое помещение (Корпус 1)	1	4	48,13	1
94	Жилое помещение (Корпус 1)	2	4	120,89	3
95	Жилое помещение (Корпус 1)	2	4	71,9	2
96	Жилое помещение (Корпус 1)	2	4	108,71	3
97	Жилое помещение (Корпус 1)	2	4	132,58	3
98	Жилое помещение (Корпус 1)	3	4	120,68	3

135

99	Жилое помещение (Корпус 1)	3	4	71,78	2
100	Жилое помещение (Корпус 1)	3	4	108,59	3
101	Жилое помещение (Корпус 1)	3	4	81,87	2
102	Жилое помещение (Корпус 1)	3	4	147,13	3
103	Жилое помещение (Корпус 1)	4	4	120,51	3
104	Жилое помещение (Корпус 1)	4	4	71,58	2

136

105	Жилое помещение (Корпус 1)	4	4	108,42	3
106	Жилое помещение (Корпус 1)	4	4	81,7	2
107	Жилое помещение (Корпус 1)	4	4	146,73	3
108	Жилое помещение (Корпус 1)	5	4	117,36	3
109	Жилое помещение (Корпус 1)	5	4	68,4	2
110	Жилое помещение (Корпус 1)	5	4	105,6	3

137

111	Жилое помещение (Корпус 1)	5	4	78,82	2
112	Жилое помещение (Корпус 1)	5	4	144,07	3
113	Жилое помещение (Корпус 1)	6	4	117,19	3
114	Жилое помещение (Корпус 1)	6	4	68,23	2
115	Жилое помещение (Корпус 1)	6	4	105,43	3
116	Жилое помещение (Корпус 1)	6	4	78,65	2

138

117	Жилое помещение (Корпус 1)	6	4	143,85	3
118	Жилое помещение (Корпус 1)	7	4	117,02	3
119	Жилое помещение (Корпус 1)	7	4	68,11	2
120	Жилое помещение (Корпус 1)	7	4	105,26	3
121	Жилое помещение (Корпус 1)	7	4	78,45	2
122	Жилое помещение (Корпус 1)	7	4	143,63	3

139

123	Жилое помещение (Корпус 1)	8	4	116,85	3
124	Жилое помещение (Корпус 1)	8	4	67,9	2
125	Жилое помещение (Корпус 1)	8	4	105,08	3
126	Жилое помещение (Корпус 1)	8	4	78,33	2
127	Жилое помещение (Корпус 1)	8	4	143,41	3
128	Жилое помещение (Корпус 1)	9	4	201,26	4

140

129	Жилое помещение (Корпус 1)	9	4	78,13	2
130	Жилое помещение (Корпус 1)	9	4	143,18	3
1	Жилое помещение (корпус 2)	1	1	173,74	3
2	Жилое помещение (Корпус 2)	1	1	155,69	4
3	Жилое помещение (Корпус 2)	2	1	211,19	4
4	Жилое помещение (Корпус 2)	2	1	160,47	4

141

5	Жилое помещение (Корпус 2)	3	1	211,01	4
6	Жилое помещение (Корпус 2)	3	1	160,35	4
7	Жилое помещение (Корпус 2)	4	1	210,89	4
8	Жилое помещение (Корпус 2)	4	1	160,05	4
9	Жилое помещение (Корпус 2)	5	1	208,12	4
10	Жилое помещение (Корпус 2)	5	1	157,34	4

142

11	Жилое помещение (Корпус 2)	6	1	207,99	4
12	Жилое помещение (Корпус 2)	6	1	157,05	4
13	Жилое помещение (Корпус 2)	7	1	203,32	4
14	Жилое помещение (Корпус 2)	7	1	152,09	4
15	Жилое помещение (Корпус 2)	1	2	205,44	5
16	Жилое помещение (Корпус 2)	1	2	173,67	3

143

17	Жилое помещение (Корпус 2)	2	2	214,97	5
18	Жилое помещение (Корпус 2)	2	2	210,57	4
19	Жилое помещение (Корпус 2)	3	2	214,83	5
20	Жилое помещение (Корпус 2)	3	2	210,35	4
21	Жилое помещение (Корпус 2)	4	2	214,45	5
22	Жилое помещение (Корпус 2)	4	2	210,1	4

144

23	Жилое помещение (Корпус 2)	5	2	211,65	5
24	Жилое помещение (Корпус 2)	5	2	207,33	4
25	Жилое помещение (Корпус 2)	6	2	211,32	5
26	Жилое помещение (Корпус 2)	6	2	207,14	4
27	Жилое помещение (Корпус 2)	7	2	201,76	5
28	Жилое помещение (Корпус 2)	7	2	202,14	4

145

1	Жилое помещение (Корпус 3)	1	1	72,27	2
2	Жилое помещение (Корпус 3)	1	1	171,59	4
3	Жилое помещение (Корпус 3)	1	1	178,68	4
4	Жилое помещение (Корпус 3)	2	1	98,04	3
5	Жилое помещение (Корпус 3)	2	1	71,98	2
6	Жилое помещение (Корпус 3)	2	1	171,4	4

146

7	Жилое помещение (Корпус 3)	2	1	178,45	4
8	Жилое помещение (Корпус 3)	3	1	103,16	3
9	Жилое помещение (Корпус 3)	3	1	77,13	2
10	Жилое помещение (Корпус 3)	3	1	176,99	4
11	Жилое помещение (Корпус 3)	3	1	178,29	4
12	Жилое помещение (Корпус 3)	4	1	103,05	3

147

13	Жилое помещение (Корпус 3)	4	1	76,93	2
14	Жилое помещение (Корпус 3)	4	1	176,81	4
15	Жилое помещение (Корпус 3)	4	1	178,03	4
16	Жилое помещение (Корпус 3)	5	1	99,94	3
17	Жилое помещение (Корпус 3)	5	1	73,82	2
18	Жилое помещение (Корпус 3)	5	1	174,31	4

148

19	Жилое помещение (Корпус 3)	5	1	175,38	4
20	Жилое помещение (Корпус 3)	6	1	99,82	3
21	Жилое помещение (Корпус 3)	6	1	73,62	2
22	Жилое помещение (Корпус 3)	6	1	174,13	4
23	Жилое помещение (Корпус 3)	6	1	175,07	4
24	Жилое помещение (Корпус 3)	7	1	99,7	3

149

25	Жилое помещение (Корпус 3)	7	1	73,5	2
26	Жилое помещение (Корпус 3)	7	1	174,04	4
27	Жилое помещение (Корпус 3)	7	1	175,02	4
28	Жилое помещение (Корпус 3)	8	1	99,58	3
29	Жилое помещение (Корпус 3)	8	1	73,21	2
30	Жилое помещение (Корпус 3)	8	1	173,8	4

150

31	Жилое помещение (Корпус 3)	8	1	174,72	4
32	Жилое помещение (Корпус 3)	9	1	118,84	3
33	Жилое помещение (Корпус 3)	9	1	187,74	4
34	Жилое помещение (Корпус 3)	9	1	158,12	4
35	Жилое помещение (Корпус 3)	1	2	159,24	4
36	Жилое помещение (Корпус 3)	1	2	165,2	4

151

37	Жилое помещение (Корпус 3)	1	2	47,81	1
38	Жилое помещение (Корпус 3)	2	2	159,02	4
39	Жилое помещение (Корпус 3)	2	2	164,81	4
40	Жилое помещение (Корпус 3)	2	2	47,5	1
41	Жилое помещение (Корпус 3)	2	2	96,33	3
42	Жилое помещение (Корпус 3)	3	2	158,94	4

152

43	Жилое помещение (Корпус 3)	3	2	200,22	4
44	Жилое помещение (Корпус 3)	3	2	125,82	3
45	Жилое помещение (Корпус 3)	4	2	158,81	4
46	Жилое помещение (Корпус 3)	4	2	199,89	4
47	Жилое помещение (Корпус 3)	4	2	125,7	3
48	Жилое помещение (Корпус 3)	5	2	155,9	4

153

49	Жилое помещение (Корпус 3)	5	2	196,55	4
50	Жилое помещение (Корпус 3)	5	2	122,59	3
51	Жилое помещение (Корпус 3)	6	2	155,72	4
52	Жилое помещение (Корпус 3)	6	2	196,14	4
53	Жилое помещение (Корпус 3)	6	2	122,46	3
54	Жилое помещение (Корпус 3)	7	2	155,54	4

154

55	Жилое помещение (Корпус 3)	7	2	196,06	4
56	Жилое помещение (Корпус 3)	7	2	122,34	3
57	Жилое помещение (Корпус 3)	8	2	155,36	4
58	Жилое помещение (Корпус 3)	8	2	195,8	4
59	Жилое помещение (Корпус 3)	8	2	122,22	3
60	Жилое помещение (Корпус 3)	9	2	138,88	3

155

61	Жилое помещение (Корпус 3)	9	2	162,25	4
62	Жилое помещение (Корпус 3)	9	2	116,49	3
63	Жилое помещение (Корпус 3)	1	3	96,18	3
64	Жилое помещение (Корпус 3)	1	3	51,66	1
65	Жилое помещение (Корпус 3)	2	3	95,83	3
66	Жилое помещение (Корпус 3)	2	3	51,47	1

156

67	Жилое помещение (Корпус 3)	2	3	112,89	3
68	Жилое помещение (Корпус 3)	3	3	95,71	3
69	Жилое помещение (Корпус 3)	3	3	56,67	1
70	Жилое помещение (Корпус 3)	3	3	112,21	3
71	Жилое помещение (Корпус 3)	4	3	95,49	3
72	Жилое помещение (Корпус 3)	4	3	56,5	1

157

73	Жилое помещение (Корпус 3)	4	3	112,06	3
74	Жилое помещение (Корпус 3)	5	3	92,73	3
75	Жилое помещение (Корпус 3)	5	3	53,34	1
76	Жилое помещение (Корпус 3)	5	3	109,03	3
77	Жилое помещение (Корпус 3)	6	3	92,53	3
78	Жилое помещение (Корпус 3)	6	3	53,25	1

158

79	Жилое помещение (Корпус 3)	6	3	108,94	3
80	Жилое помещение (Корпус 3)	7	3	92,41	3
81	Жилое помещение (Корпус 3)	7	3	53,17	1
82	Жилое помещение (Корпус 3)	7	3	108,76	3
83	Жилое помещение (Корпус 3)	8	3	92,01	3
84	Жилое помещение (Корпус 3)	8	3	52,99	1

159

85	Жилое помещение (Корпус 3)	8	3	108,68	3
86	Жилое помещение (Корпус 3)	9	3	92	3
87	Жилое помещение (Корпус 3)	9	3	47,54	1
88	Жилое помещение (Корпус 3)	9	3	108,51	3
89	Жилое помещение (Корпус 3)	3	4	73,38	1
90	Жилое помещение (Корпус 3)	3	4	140,38	3

160

91	Жилое помещение (Корпус 3)	3	4	96,37	3
92	Жилое помещение (Корпус 3)	4	4	73,18	1
93	Жилое помещение (Корпус 3)	4	4	140,08	3
94	Жилое помещение (Корпус 3)	4	4	96,16	3
95	Жилое помещение (Корпус 3)	5	4	70,53	1
96	Жилое помещение (Корпус 3)	5	4	136,91	3

161

97	Жилое помещение (Корпус 3)	5	4	93,53	3
98	Жилое помещение (Корпус 3)	6	4	70,44	1
99	Жилое помещение (Корпус 3)	6	4	136,7	3
100	Жилое помещение (Корпус 3)	6	4	93,41	3
101	Жилое помещение (Корпус 3)	7	4	70,3	1
102	Жилое помещение (Корпус 3)	7	4	136,58	3

162

103	Жилое помещение (Корпус 3)	7	4	93,29	3
104	Жилое помещение (Корпус 3)	8	4	70,21	1
105	Жилое помещение (Корпус 3)	8	4	136,37	3
106	Жилое помещение (Корпус 3)	8	4	93,17	3
107	Жилое помещение (Корпус 3)	9	4	69,97	1
108	Жилое помещение (Корпус 3)	9	4	130,71	3

163

109	Жилое помещение (Корпус 3)	9	4	93,07	3
110	Жилое помещение (Корпус 3)	3	5	98,04	2
111	Жилое помещение (Корпус 3)	3	5	72,65	2
112	Жилое помещение (Корпус 3)	3	5	143,57	3
113	Жилое помещение (Корпус 3)	3	5	111,77	3
114	Жилое помещение (Корпус 3)	4	5	97,82	2

164

115	Жилое помещение (Корпус 3)	4	5	71,89	2
116	Жилое помещение (Корпус 3)	4	5	144,52	3
117	Жилое помещение (Корпус 3)	4	5	159,1	3
118	Жилое помещение (Корпус 3)	5	5	95,06	2
119	Жилое помещение (Корпус 3)	5	5	69,32	2
120	Жилое помещение (Корпус 3)	5	5	141,32	3

165

121	Жилое помещение (Корпус 3)	5	5	155,88	3
122	Жилое помещение (Корпус 3)	6	5	94,92	2
123	Жилое помещение (Корпус 3)	6	5	69,16	2
124	Жилое помещение (Корпус 3)	6	5	141,1	3
125	Жилое помещение (Корпус 3)	6	5	155,71	3
126	Жилое помещение (Корпус 3)	7	5	94,78	2

166

127	Жилое помещение (Корпус 3)	7	5	69,07	2
128	Жилое помещение (Корпус 3)	7	5	140,96	3
129	Жилое помещение (Корпус 3)	7	5	155,41	3
130	Жилое помещение (Корпус 3)	8	5	94,62	2
131	Жилое помещение (Корпус 3)	8	5	68,9	2
132	Жилое помещение (Корпус 3)	8	5	140,75	3

167

133	Жилое помещение (Корпус 3)	8	5	155,29	3
134	Жилое помещение (Корпус 3)	9	5	94,53	2
135	Жилое помещение (Корпус 3)	9	5	68,81	2
136	Жилое помещение (Корпус 3)	9	5	134,29	3
137	Жилое помещение (Корпус 3)	9	5	150,62	3
138	Жилое помещение (Корпус 3)	2	6	152,13	4

168

139	Жилое помещение (Корпус 3)	2	6	72,42	2
140	Жилое помещение (Корпус 3)	3	6	104,92	3
141	Жилое помещение (Корпус 3)	3	6	77,33	2
142	Жилое помещение (Корпус 3)	3	6	97,81	3
143	Жилое помещение (Корпус 3)	4	6	107,48	3
144	Жилое помещение (Корпус 3)	4	6	128,5	3

169

145	Жилое помещение (Корпус 3)	5	6	104,31	3
146	Жилое помещение (Корпус 3)	5	6	125,32	3
147	Жилое помещение (Корпус 3)	6	6	104,23	3
148	Жилое помещение (Корпус 3)	6	6	125,14	3
149	Жилое помещение (Корпус 3)	7	6	104,06	3
150	Жилое помещение (Корпус 3)	7	6	124,98	3

170

151	Жилое помещение (Корпус 3)	8	6	103,98	3
152	Жилое помещение (Корпус 3)	8	6	124,81	3
153	Жилое помещение (Корпус 3)	9	6	98,66	3
154	Жилое помещение (Корпус 3)	9	6	119,17	3

15.3. Об основных характеристиках нежилых помещений

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь, кв. м.	Площадь частей нежилого помещения	
					Наименование помещения	Площадь, кв. м.
1	2	3	4	5	6	7

173

					помещение без функционального назначения	2,1
					помещение без функционального назначения	1,75
					помещение без функционального назначения	3,36
					помещение без функционального назначения	10,55
					помещение без функционального назначения	27,61
					помещение без функционального назначения	14,65
					помещение без функционального назначения	4,07
					помещение без функционального назначения	3,79
					помещение без функционального назначения	3,83
					помещение без функционального назначения	2,73
					помещение без функционального назначения	9,25
					помещение без функционального назначения	8,36
					помещение без функционального назначения	8,36
					помещение без функционального назначения	9,25
					помещение без функционального назначения	9,11
					помещение без функционального назначения	9,25
					помещение без функционального назначения	9,25
					помещение без функционального назначения	5,08
					помещение без функционального назначения	3,46
					помещение без функционального назначения	6,66
					помещение без функционального назначения	5,88
					помещение без функционального назначения	52,33
					помещение без функционального назначения	11,26
					помещение без функционального назначения	7,07
					помещение без функционального назначения	10,67

174

					помещение без функционального назначения	4,14
					помещение без функционального назначения	50,23
					помещение без функционального назначения	35,43
					помещение без функционального назначения	15,19
					помещение без функционального назначения	17,27
					помещение без функционального назначения	102,5
					помещение без функционального назначения	20,18
					помещение без функционального назначения	20,06
					помещение без функционального назначения	15,67
					помещение без функционального назначения	23,56
					помещение без функционального назначения	50,27
					помещение без функционального назначения	51,29
					помещение без функционального назначения	6,64
					помещение без функционального назначения	3,84
					помещение без функционального назначения	11,15
					помещение без функционального назначения	4,01
					помещение без функционального назначения	17,1
					помещение без функционального назначения	7,24
					помещение без функционального назначения	6,39
					помещение без функционального назначения	20,94
					помещение без функционального назначения	19,55
					помещение без функционального назначения	21,61
					помещение без функционального назначения	22,45

Раздел 16. О составе общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирном доме (перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме)

16.1. Перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади

№ п/п	Вид помещения	Описание места расположения помещения	Назначение помещения	Площадь кв. м.
1	2	3	4	5
1	Место общего пользования	Подвал	Лестница	18,29
2	Техническое помещение	Подвал	ГРЩ П	27,23
3	Место общего пользования	Подвал	Холодный коридор	7,48
4	Место общего пользования	Подвал	Лестница	18,29
5	Техническое помещение	Подвал	ГРЩ2 Б1 (жил.часть)	31,97
6	Техническое помещение	Подвал	ГРЩ1 Б1 (жил.часть)	26,87
7	Место общего пользования	Подвал	Лестница	18,6
8	Место общего пользования	Подвал	Лестница	18,6
9	Техническое помещение	Подвал	ИТП №3 (жил.часть корп. 2)	28,59
10	Техническое помещение	Подвал	ИТП №3 (жил.часть корп.1)	41,99
11	Техническое помещение	Подвал	ИТП №2 (жил.часть корп.1)	41,91
12	Техническое помещение	Подвал	Водомерный узел с хоз.-пит. насосной и водоочистой	55,15
13	Место общего пользования	Подвал	Коридор	18
14	Техническое помещение	Подвал	Помещение АУВВТ	41,61

15	Место общего пользования	Подвал	Лестница	19,25
16	Техническое помещение	Подвал	ГРЩ Б2 (жил.часть)	26,02
17	Место общего пользования	Подвал	Лестница	14,28
18	Место общего пользования	Подвал	Лестница	18,29
19	Техническое помещение	Подвал	ИТП №5 (жил.часть корп.3)	76,63
20	Техническое помещение	Подвал	ИТП №5 (жил.часть корп.3)	49,3
21	Место общего пользования	Подвал	Коридор	28,25
22	Место общего пользования	Подвал	Лестница	12,18
23	Место общего пользования	Подвал	Лестница	18,29
24	Место общего пользования	Подвал	Лестница	18,61
25	Место общего пользования	Подвал	Лестница	17,99
26	Место общего пользования	Подвал	Холодный коридор	12,93
27	Техническое помещение	Подвал	ГРЩ2 Б3 (жил.часть)	21,62
28	Техническое помещение	Подвал	ГРЩ2 Б3 (жил.часть)	21,62
29	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16,21
30	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16,52
31	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16,52
32	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16,21
33	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	12,19
34	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	5,81
35	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	5,81

177

36	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	14,38
37	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	14,38
38	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16,79
39	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16,18
40	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16,79
41	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16,48
42	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16,48
43	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	12,19
44	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	7,36
45	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	621,96
46	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	583,38
47	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	119,85
48	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	167,97
49	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	501,85
50	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	460,42
51	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	408,43
52	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	516,17
53	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	529,57
54	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	167,35
55	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	574,81
56	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	212,42

178

57	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	232,08
58	Техническое помещение	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Помещение консьержа	8,35
59	Техническое помещение	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	ПУИ	2,55
60	Техническое помещение	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Санузел	3,06
61	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Колясочная	5,6
62	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Вестибюль	72,79
63	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Лестница	17,91
64	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Лифтовой холл	4,85
65	Техническое помещение	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Помещение консьержа	12,03
66	Техническое помещение	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	ПУИ	2,63
67	Техническое помещение	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Санузел	2,32
68	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Вестибюль	85,87
69	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Лестница	18,2
70	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Лифтовой холл	6,85
71	Техническое помещение	Корпус 1, 1 этаж, секция 3	Помещение консьержа	12,03
72	Техническое помещение	Корпус 1, 1 этаж, секция 3	ПУИ	2,63
73	Техническое помещение	Корпус 1, 1 этаж, секция 3	Санузел	2,32
74	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 3	Вестибюль	85,86
75	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 3	Лестница	18,2
76	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 3	Лифтовой холл	6,86
77	Техническое помещение	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Помещение консьержа	8,69

179

78	Техническое помещение	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	ПУИ	2,72
79	Техническое помещение	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Санузел	2,89
80	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Вестибюль	71,25
81	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Лестница	17,91
82	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Лифтовой холл	4,85
83	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Колясочная	5,6
84	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Мусоросборная камера	20,59
85	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 1	Коридор	33,62
86	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 1	Лестница	16,05
87	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 1	Лифтовой холл	4,85
88	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 1	Лоджия	3,76
89	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 2	Коридор	29,93
90	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 2	Лестница	16,36
91	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 2	Лифтовой холл	10,48
92	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 2	Лоджия	5,7
93	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 3	Коридор	29,93
94	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 3	Лестница	16,36
95	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10,48
96	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 3	Лоджия	5,7
97	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 4	Коридор	27,12
98	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 4	Лестница	16,05

180

99	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 4	Лифтовой холл	4,85
100	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 4	Лоджия	3,76
101	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 1	Коридор	33,62
102	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 1	Лестница	16,05
103	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 1	Лифтовой холл	4,85
104	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 1	Лоджия	3,76
105	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 2	Коридор	29,93
106	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 2	Лестница	16,36
107	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 2	Лифтовой холл	10,48
108	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 2	Лоджия	5,7
109	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 3	Коридор	29,93
110	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 3	Лестница	16,36
111	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10,48
112	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 3	Лоджия	5,7
113	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 4	Коридор	27,12
114	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 4	Лестница	16,05
115	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 4	Лифтовой холл	4,85
116	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 4	Лоджия	3,76
117	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 1	Коридор	33,62
118	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 1	Лестница	16,05
119	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 1	Лифтовой холл	4,85

181

120	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 1	Лоджия	3,76
121	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 2	Коридор	29,93
122	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 2	Лестница	16,36
123	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 2	Лифтовой холл	10,48
124	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 2	Лоджия	5,7
125	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 3	Коридор	29,93
126	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 3	Лестница	16,36
127	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10,48
128	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 3	Лоджия	5,7
129	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 4	Коридор	27,12
130	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 4	Лестница	16,05
131	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 4	Лифтовой холл	4,85
132	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 4	Лоджия	3,76
133	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 1	Коридор	33,62
134	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 1	Лестница	16,05
135	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 1	Лифтовой холл	4,85
136	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 1	Лоджия	3,76
137	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 2	Коридор	29,93
138	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 2	Лестница	16,36
139	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 2	Лифтовой холл	10,48
140	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 2	Лоджия	5,7

182

141	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 3	Коридор	29,93
142	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 3	Лестница	16,36
143	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10,48
144	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 3	Лоджия	5,7
145	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 4	Коридор	27,12
146	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 4	Лестница	16,05
147	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 4	Лифтовой холл	4,85
148	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 4	Лоджия	3,76
149	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 1	Коридор	33,62
150	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 1	Лестница	16,05
151	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 1	Лифтовой холл	4,85
152	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 1	Лоджия	3,76
153	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 2	Коридор	29,93
154	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 2	Лестница	16,36
155	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 2	Лифтовой холл	10,48
156	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 2	Лоджия	5,7
157	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 3	Коридор	29,93
158	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 3	Лестница	16,36
159	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10,48
160	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 3	Лоджия	5,7
161	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 4	Коридор	27,12

183

162	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 4	Лестница	16,05
163	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 4	Лифтовой холл	4,85
164	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 4	Лоджия	3,76
165	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 1	Коридор	33,62
166	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 1	Лестница	16,05
167	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 1	Лифтовой холл	4,85
168	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 1	Лоджия	3,76
169	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 2	Коридор	29,93
170	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 2	Лестница	16,36
171	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 2	Лифтовой холл	10,48
172	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 2	Лоджия	5,7
173	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 3	Коридор	29,93
174	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 3	Лестница	16,36
175	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10,48
176	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 3	Лоджия	5,7
177	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 4	Коридор	27,12
178	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 4	Лестница	16,05
179	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 4	Лифтовой холл	4,85
180	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 4	Лоджия	3,76
181	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 1	Коридор	33,62
182	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 1	Лестница	16,4

184

183	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 1	Лифтовой холл	4,85
184	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 1	Лоджия	3,76
185	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 2	Коридор	23,73
186	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 2	Лестница	16,71
187	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 2	Лифтовой холл	10,48
188	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 2	Лоджия	5,7
189	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 3	Коридор	23,73
190	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 3	Лестница	16,71
191	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10,48
192	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 3	Лоджия	5,7
193	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 4	Коридор	27,12
194	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 4	Лестница	16,4
195	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 4	Лифтовой холл	4,85
196	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 4	Лоджия	3,76
197	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 1	Коридор	36,93
198	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 1	Лестница	16,4
199	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 1	Лифтовой холл	10,18
200	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 1	Лоджия	5,7
201	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 4	Коридор	30,43
202	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 4	Лестница	16,4
203	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 4	Лифтовой холл	10,18

185

204	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 4	Лоджия	5,7
205	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 1	Мусоросборная камера	5
206	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 1	Вестибюль	33,09
207	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 1	Колясочная	4,93
208	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 1	Лестница	14,16
209	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5,61
210	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 2	Мусоросборная камера	5
211	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 2	Вестибюль	33,09
212	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 2	Колясочная	4,74
213	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 2	Лестница	14,16
214	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 2	Санузел	1,95
215	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,61
216	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 1	Лестница	14,5
217	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 1	Коридор	12,53
218	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 1	Лифтовой холл	7,36
219	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 1	Лоджия	6,09
220	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 2	Лестница	14,2
221	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 2	Коридор	12,53
222	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 2	Лифтовой холл	7,36
223	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 2	Лоджия	6,09
224	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 1	Лестница	14,5

186

225	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 1	Коридор	12,53
226	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 1	Лифтовой холл	7,36
227	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 1	Лоджия	6,09
228	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 2	Лестница	14,2
229	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 2	Коридор	12,53
230	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 2	Лифтовой холл	7,36
231	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 2	Лоджия	6,09
232	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 1	Лестница	14,5
233	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 1	Коридор	12,53
234	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 1	Лифтовой холл	7,36
235	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 1	Лоджия	6,09
236	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 2	Лестница	14,2
237	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 2	Коридор	12,53
238	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 2	Лифтовой холл	7,36
239	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 2	Лоджия	6,09
240	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 1	Лестница	14,5
241	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 1	Коридор	12,53
242	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 1	Лифтовой холл	7,36
243	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 1	Лоджия	6,09
244	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 2	Лестница	14,2
245	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 2	Коридор	12,53

187

246	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 2	Лифтовой холл	7,36
247	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 2	Лоджия	6,09
248	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 1	Лестница	14,5
249	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 1	Коридор	12,53
250	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 1	Лифтовой холл	7,36
251	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 1	Лоджия	6,09
252	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 2	Лестница	14,2
253	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 2	Коридор	12,53
254	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 2	Лифтовой холл	7,36
255	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 2	Лоджия	6,09
256	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 1	Лестница	14,5
257	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 1	Коридор	12,53
258	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 1	Лифтовой холл	7,36
259	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 1	Лоджия	6,09
260	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 2	Лестница	14,2
261	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 2	Коридор	12,53
262	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 2	Лифтовой холл	7,36
263	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 2	Лоджия	6,09
264	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 1	Лифтовой холл	8,27
265	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 1	Лестница	17,98
266	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 1	Помещение консьержа	11,84

188

267	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 1	ПУИ	2,9
268	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 1	Санузел	2,9
269	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 1,6	Вестибюль	65,69
270	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 1,6	Колясочная	18,14
271	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 1,6	Лестница	17,69
272	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 1,6	Лифтовой холл	8,27
273	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 2	Тамбур	2,4
274	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 2	Санузел	2,1
275	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 2	Диспетчерская	27,22
276	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 2	Колясочная	14,08
277	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 2	Помещение консьержа	13,94
278	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 2	ПУИ	3,42
279	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 2	Санузел	3,21
280	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 2	Вестибюль	66,68
281	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 2	Лифтовой холл	6,93
282	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 2	Лестница	18,34
283	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 3	Вестибюль	86,19
284	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 3	Колясочная	12,65
285	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 3	Помещение консьержа	9,22
286	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 3	ПУИ	2,84
287	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 3	Санузел	2,84

189

288	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 3	Лифтовой холл	4,85
289	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 3	Лестница	18,03
290	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 4	Лестница	18,03
291	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 4	Лифтовой холл	4,85
292	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 4	Вестибюль	75,83
293	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 4	Помещение консьержа	10,72
294	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 4	ПУИ	2,85
295	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 4	Санузел	2,85
296	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 4	Помещение хранения мусора	26,71
297	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 5	Лестница	18,34
298	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 5	Лифтовой холл	4,85
299	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 5	Вестибюль	52,95
300	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 5	Помещение консьержа	8,68
301	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 5	ПУИ	2,76
302	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 5	Санузел	2,76
303	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 5	Колясочная	8,85
304	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 1	Лестница	16,09
305	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 1	Лоджия	3,28
306	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 2	Лестница	16,71
307	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 2	Коридор	21,56
308	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 2	Лифтовой холл	6,93

190

309	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 2	Лоджия	4
310	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 3	Лестница	16,4
311	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 3	Коридор	25,97
312	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 3	Лифтовой холл	4,85
313	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 3	Лоджия	3,31
314	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 4	Лестница	16,4
315	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 4	Коридор	26,06
316	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 4	Лифтовой холл	4,85
317	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 4	Лоджия	3,31
318	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 5	Лестница	16,71
319	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 5	Коридор	21,62
320	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 5	Лифтовой холл	4,85
321	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 5	Лоджия	4
322	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 6	Лестница	16,09
323	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 6	Лоджия	3,28
324	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 1	Лестница	16,09
325	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 1	Коридор	27,57
326	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 1	Лифтовой холл	8,27
327	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 1	Лоджия	3,28
328	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 2	Лестница	16,71
329	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 2	Коридор	21,56

191

330	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 2	Лифтовой холл	6,93
331	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 2	Лоджия	4
332	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 3	Лестница	16,4
333	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 3	Коридор	25,97
334	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 3	Лифтовой холл	4,85
335	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 3	Лоджия	3,31
336	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 4	Лестница	16,4
337	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 4	Коридор	25,65
338	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 4	Лифтовой холл	4,85
339	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 4	Лоджия	3,31
340	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 5	Лестница	16,5
341	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 5	Коридор	21,62
342	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 5	Лифтовой холл	4,85
343	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 5	Лоджия	4
344	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 6	Лестница	16,09
345	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 6	Коридор	28,5
346	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 6	Лифтовой холл	8,27
347	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 6	Лоджия	3,28
348	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 1	Лестница	16,09
349	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 1	Коридор	27,57
350	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 1	Лифтовой холл	8,27

192

351	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 1	Лоджия	3,28
352	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 2	Лестница	16,71
353	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 2	Коридор	21,56
354	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 2	Лифтовой холл	6,93
355	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 2	Лоджия	4
356	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 3	Лестница	16,4
357	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 3	Коридор	25,97
358	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 3	Лифтовой холл	4,85
359	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 3	Лоджия	3,31
360	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 4	Лестница	16,4
361	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 4	Коридор	25,75
362	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 4	Лифтовой холл	4,85
363	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 4	Лоджия	3,31
364	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 5	Лестница	16,5
365	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 5	Коридор	21,62
366	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 5	Лифтовой холл	4,85
367	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 5	Лоджия	4
368	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 6	Лестница	16,09
369	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 6	Коридор	28,5
370	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 6	Лифтовой холл	8,27
371	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 6	Лоджия	3,28

193

372	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 1	Лестница	16,09
373	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 1	Коридор	27,57
374	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 1	Лифтовой холл	8,27
375	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 1	Лоджия	3,28
376	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 2	Лестница	16,71
377	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 2	Коридор	21,56
378	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 2	Лифтовой холл	6,93
379	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 2	Лоджия	4
380	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 3	Лестница	16,4
381	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 3	Коридор	25,97
382	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 3	Лифтовой холл	4,85
383	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 3	Лоджия	3,31
384	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 4	Лестница	16,4
385	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 4	Коридор	25,65
386	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 4	Лифтовой холл	4,85
387	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 4	Лоджия	3,31
388	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 5	Лестница	16,5
389	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 5	Коридор	21,62
390	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 5	Лифтовой холл	4,85
391	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 5	Лоджия	4
392	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 6	Лестница	16,09

194

393	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 6	Коридор	28,5
394	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 6	Лифтовой холл	8,27
395	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 6	Лоджия	3,28
396	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 1	Лестница	16,09
397	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 1	Коридор	27,57
398	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 1	Лифтовой холл	8,27
399	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 1	Лоджия	3,28
400	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 2	Лестница	16,71
401	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 2	Коридор	21,56
402	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 2	Лифтовой холл	6,93
403	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 2	Лоджия	4
404	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 3	Лестница	16,4
405	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 3	Коридор	25,97
406	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 3	Лифтовой холл	4,85
407	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 3	Лоджия	3,31
408	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 4	Лестница	16,4
409	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 4	Коридор	25,65
410	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 4	Лифтовой холл	4,85
411	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 4	Лоджия	3,31
412	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 5	Лестница	16,5
413	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 5	Коридор	21,62

195

414	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 5	Лифтовой холл	4,85
415	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 5	Лоджия	4
416	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 6	Лестница	16,09
417	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 6	Коридор	28,5
418	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 6	Лифтовой холл	8,27
419	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 6	Лоджия	3,28
420	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 1	Лестница	16,09
421	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 1	Коридор	27,57
422	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 1	Лифтовой холл	8,27
423	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 1	Лоджия	3,28
424	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 2	Лестница	16,71
425	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 2	Коридор	21,56
426	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 2	Лифтовой холл	6,93
427	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 2	Лоджия	4
428	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 3	Лестница	16,4
429	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 3	Коридор	25,97
430	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 3	Лифтовой холл	4,85
431	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 3	Лоджия	3,31
432	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 4	Лестница	16,4
433	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 4	Коридор	25,65
434	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 4	Лифтовой холл	4,85

196

435	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 4	Лоджия	3,31
436	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 5	Лестница	16,5
437	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 5	Коридор	21,62
438	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 5	Лифтовой холл	4,85
439	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 5	Лоджия	4
440	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 6	Лестница	16,09
441	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 6	Коридор	28,5
442	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 6	Лифтовой холл	8,27
443	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 6	Лоджия	3,28
444	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 1	Лестница	16,09
445	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 1	Коридор	27,57
446	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 1	Лифтовой холл	8,27
447	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 1	Лоджия	3,28
448	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 2	Лестница	16,71
449	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 2	Коридор	21,56
450	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 2	Лифтовой холл	6,93
451	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 2	Лоджия	4
452	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 3	Лестница	16,4
453	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 3	Коридор	25,97
454	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 3	Лифтовой холл	4,85
455	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 3	Лоджия	3,31

197

456	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 4	Лестница	16,4
457	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 4	Коридор	25,65
458	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 4	Лифтовой холл	4,85
459	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 4	Лоджия	3,31
460	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 5	Лестница	16,5
461	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 5	Коридор	21,62
462	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 5	Лифтовой холл	4,85
463	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 5	Лоджия	4
464	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 6	Лестница	16,09
465	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 6	Коридор	28,5
466	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 6	Лифтовой холл	8,27
467	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 6	Лоджия	3,28
468	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 1	Лестница	16,09
469	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 1	Коридор	27,57
470	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 1	Лифтовой холл	8,27
471	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 1	Лоджия	3,28
472	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 2	Лестница	16,71
473	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 2	Коридор	21,56
474	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 2	Лифтовой холл	6,93
475	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 2	Лоджия	4
476	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 3	Лестница	16,4

198

477	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 3	Коридор	25,97
478	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 3	Лифтовой холл	4,85
479	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 3	Лоджия	3,31
480	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 4	Лестница	16,4
481	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 4	Коридор	25,05
482	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 4	Лифтовой холл	4,85
483	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 4	Лоджия	3,31
484	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 5	Лестница	16,5
485	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 5	Коридор	21,62
486	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 5	Лифтовой холл	4,85
487	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 5	Лоджия	4
488	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 6	Лестница	16,09
489	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 6	Коридор	28,5
490	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 6	Лифтовой холл	8,27
491	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 6	Лоджия	3,28

16.2. Перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме

№ п/п	Описание места расположения	Вид оборудования	Назначение
1	2	3	4
1	Техническое помещение	Оборудование ИТП	Теплоснабжение
2	Техническое помещение	Водомерный узел	Водоснабжение

3	Техническое помещение	Повысительная насосная станция ХПВ	Водоснабжение
4	Техническое помещение	Пожарная насосная станция	Пожаротушение
5	По дому ЛЛУ	Лифтовое оборудование	Вертикальное перемещение
6	По всему дому	Система эл снабжения, освещения, ГРЩ	Электроснабжение потребителей
7	По всему дому	Системы: АППЗ, АУПТ, слаботочные системы связи, радио, телевидение, СКУД, диспетчеризация инженерных систем, система оповещения людей о чрезвычайных обстоятельствах	Техническое обеспечение
8	По всему дому	Дымоудаление, системы подпора и компенсации воздуха при пожаре, естественная вентиляция, приточная и вытяжная принудительные вентиляции	Техническое обеспечение
9	По всему дому	Система отопления	Отопление дома
10	По всему дому	Система холодного и горячего водоснабжения и пожаротушения	Водоснабжение потребителей
11	По всему дому	Система канализации бытовых стоков и ливневая канализация	Водоотведение от потребителей

Раздел 17. О примерном графике реализации проекта строительства, включающем информацию об этапах и о сроках его реализации, в том числе предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов

недвижимости

17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	строительная готовность 20 %
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	3 кв. 2019 г.
17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	строительная готовность 40 %
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	1 кв. 2020 г.
17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	строительная готовность 60 %
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	4 кв. 2020 г.
17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	строительная готовность 80 %
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	2 кв. 2021 г.
17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	Получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	4 кв. 2021 г.

Раздел 18. О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости

18.1. О планируемой стоимости строительства	18.1.1	Планируемая стоимость строительства (руб.)	6 785 222 245
---	--------	--	---------------

Раздел 19. О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору и (или) о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд

19.1. О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве	19.1.1	Планируемый способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве	
	19.1.2	Кадастровый номер земельного участка, находящегося в залоге у участников долевого строительства в силу закона	
19.2. О банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу	19.2.1	Организационно-правовая форма кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу	
	19.2.2	Полное наименование кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, без указания организационно-правовой формы	
	19.2.3	Индивидуальный номер налогоплательщика кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу	
19.3 Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд	19.3.1	Уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд	Предусматривается

Раздел 20. Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств участников долевого строительства

20.1. Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	20.1.1	Вид соглашения или сделки	
	20.1.2	Организационно-правовая форма организации, у которой привлекаются денежные средства	
	20.1.3	Полное наименование организации, у которой привлекаются денежные средства, без указания организационно-правовой формы	
	20.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, у которой привлекаются денежные средства	
	20.1.5	Сумма привлеченных средств (рублей)	
	20.1.6	Определенный соглашением или сделкой срок возврата привлеченных средств	
	20.1.7	Кадастровый номер земельного участка, являющегося предметом залога в обеспечение исполнения обязательства по возврату привлеченных средств	

Раздел 21. О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика

21.1. О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика	21.1.1	Размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика (руб.)	6 770 551 399
--	--------	--	---------------

Раздел 22. Информация в отношении объекта социальной инфраструктуры, указанная в части 6 статьи 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в случае, предусмотренном частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

22.1. О виде, назначении объекта социальной инфраструктуры. Об указанных в частях 3 и 4 статьи 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" договоре о развитии застроенной территории, договоре о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья	22.1.1	Наличие договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность	
	22.1.2	Вид объекта социальной инфраструктуры	
	22.1.3	Назначение объекта социальной инфраструктуры	
	22.1.4	Вид договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность	

экономического класса, договоре о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договоре о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, иных заключенных застройщиком с органом государственной власти или органом местного самоуправления договоре или соглашении, предусматривающих передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность	22.1.5	Дата договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность						
	22.1.6	Номер договора, предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность						
	22.1.7	Наименование органа, с которым заключен договор, предусматривающий безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность						
	22.1.8	<table border="1"> <tr> <td>N п/п</td> <td>Цель (цели) затрат застройщика, планируемых к возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору участия в долевом строительстве</td> <td>Планируемые затраты застройщика, руб.</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> </table>	N п/п	Цель (цели) затрат застройщика, планируемых к возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору участия в долевом строительстве	Планируемые затраты застройщика, руб.	1	2	3
N п/п	Цель (цели) затрат застройщика, планируемых к возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору участия в долевом строительстве	Планируемые затраты застройщика, руб.						
1	2	3						

<p>изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" о планируемых размерах таких затрат, в том числе с указанием целей и планируемых размеров таких затрат, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого</p>				
---	--	--	--	--

Раздел 23. Иная, не противоречащая законодательству, информация о проекте

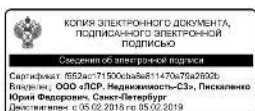
<p>23.1. Иная информация о проекте</p>	<p>23.1.1</p>	<p>Реквизиты расчетного счета застройщика в уполномоченном банке: Санкт-Петербургский региональный филиал АО «Россельхозбанк» к/с 30101810900000000910 в Северо-Западном ГУ Банка России по г. Санкт-Петербургу, БИК 044030910, р/с 40702-810-9-3500-0000894</p>
--	---------------	--

Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию

Раздел 24. Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию

N п/п	Дата	Наименование раздела проектной документации	Описание изменений
1	2	3	4

--	--	--	--



ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В

№ 78-001025 по состоянию на 13.01.2020

Дата подачи декларации: 15.05.2018

01 О фирменном наименовании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройки, режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и адресе электронной почты, фамилии, об имени, отчестве (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройки, а также об индивидуализирующем застройщика некоммерческом обозначении		
1.1 О фирменном наименовании застройщика	1.1.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	1.1.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад
	1.1.3	Краткое наименование без указания организационно-правовой формы: ЛСР. Недвижимость-СЗ
1.2 О месте нахождения застройщика – адрес, указанный в учредительных документах	1.2.1	Индекс: 190031
	1.2.2	Субъект Российской Федерации: Город Санкт-Петербург
	1.2.3	Район Субъекта Российской Федерации:
	1.2.4	Вид населенного пункта: Город
	1.2.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	1.2.6	Элемент дорожно-уличной сети: Улица
	1.2.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Казанская
	1.2.8	Тип здания (сооружения): Дом: 36 ; Строение: литера В
	1.2.9	Тип помещений: Помещение: 29Н(310)
1.3 О режиме работы застройщика	1.3.1	Рабочие дни недели: пн, вт, ср, чт, пт, сб
	1.3.2	Рабочее время: с 09:00 по 18:00

1.4 О номере телефона, адресе официального сайта застройщика и адресе электронной почты в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»	1.4.1	Номер телефона: (812) 326-01-01
	1.4.2	Адрес электронной почты: LSREstNW_SctClient@lsrgroup.ru
	1.4.3	Адрес официального сайта: http://lsr-spb.ru
1.5 О лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа застройщика	1.5.1	Фамилия: Константинов
	1.5.2	Имя: Юрий
	1.5.3	Отчество (при наличии): Викторович
	1.5.4	Наименование должности: Генеральный директор
1.6 Об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении	1.6.1	Коммерческое обозначение застройщика:
02 О государственной регистрации застройщика		
2.1 О государственной регистрации застройщика	2.1.1	Индивидуальный номер налогоплательщика: 7826090547
	2.1.2	Основной государственный регистрационный номер: 1027810227884
	2.1.3	Год регистрации: 2001
03 Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в высшем органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени, отчества (при наличии) физического лица - учредителя (участника) и процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в высшем органе управления этого юридического лица, а также о физических лиц (с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии), которые в конечном счете косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика и о физических и (или) юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		
3.1 Об учредителе — юридическом лице, являющемся резидентом Российской Федерации	3.1.1	Организационно-правовая форма: Публичное акционерное общество
	3.1.2	Фирменное наименование (полное наименование) без указания организационно-правовой формы: Группа ЛСР
	3.1.3	Индивидуальный номер налогоплательщика: 7838360491
	3.1.4	% голосов в органе управления: 99,9985 %

3.4 О бенефициарном владельце, который косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставной капитал застройщика	3.4.1	Фамилия: Молчанов
	3.4.2	Имя: Андрей
	3.4.3	Отчество (при наличии): Юрьевич
	3.4.4	Гражданство: Российская Федерация
	3.4.5	Доля учредителя (участника), акций, контролируемых бенефициарным владельцем, в уставном капитале застройщика 53,078 %
	3.4.6	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии) 012-232-332 74
	3.4.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): 780100027119
	3.4.8	Описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которым лицо является бенефициарным владельцем: Физическое лицо, которое в конечном счете косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставной капитал застройщика (бенефициарный владелец).
3.5 О физических и (или) юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		
3.5.1 О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.1.1	Фамилия: XXXX
	3.5.1.2	Имя: XXXX
	3.5.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.5.1.4	Гражданство: XXXX
	3.5.1.5	Место жительства: XXXX
	3.5.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 2
3.5.2 О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		
	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Публичное акционерное общество
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Группа ЛСР

	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838360491
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 5067847227300
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 1
3.5.2 (2) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Загородная, 9»
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7817331838
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1147847048370
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (3) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: АЭРОК Инвестмент Дойчланд ГмбХ AEROC Investment Deutschland GmbH
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (4) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «ЛСР. Управляющая компания»
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838381332
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1077847380874
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.5.2 (5) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Научно-производственное объединение "Реконструкция"»
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7826668651
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1027810256528
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (6) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «А Плюс Естейт»
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838359048
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 5067847178746
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (7) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Макс-Йозефс-Хёз Immobilien-унд Проектэнтвиклонгс ГмбХ Max-Josephs-Home Immobilien-und Projektentwicklungs GmbH
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (8) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «ЛСР. Недвижимость-М»

	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7709346940
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1027739061844
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (9) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Строительная корпорация Санкт-Петербурга»
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 783000666
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1027809218425
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (10) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Стройдеталь»
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838504263
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1147847135842
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (11) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «ЛСР. Строительство - Северо-Запад»
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7802862265
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1147847196727

	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (12) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал»
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 6672142550
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1026605389667
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (13) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: ПЭЙДЖ ДИРЕКТОРС ЛИМИТЕД PAGE DIRECTORS LIMITED
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (14) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Международное творческое объединение "АРХПРОЕКТ"
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7703027979
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1037739173515
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (15) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью

	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Вертикаль»
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7806489929
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1127847604818
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (16) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: С и Джи Девелопмент Обджект Лейпциг ГмбХ и Ко. КГ S&G Development Objekt Leipzig GmbH & Co KG
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (17) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «ЛСР. Строительство-Урал»
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 6670345033
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1116670020280
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (18) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Специализированный застройщик «ЛСР»
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838082999
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1187847328294

	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (19) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «ЛСП-Строй»
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838450579
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1107847344758
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (20) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Цухаузе ауф Цайт Ландсхут ГмбХ Zu Hause auf Zeit Landshut GmbH
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (21) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «АЭРОК»
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (22) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: СОЛНО ЛИМИТЕД SOLNEAU LIMITED

	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (23) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «ЛСР. Стеновые материалы»
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 4706035757
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1144706000482
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (24) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Бухингер»
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7806473196
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1127847123414
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (25) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга»
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7803048130
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1027809240876
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.5.2 (26) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Футбольный клуб «Ленинградец»
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 4704103786
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1184704007740
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (27) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Ленинградка 58»
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5035026538
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1145035011208
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (28) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Айгнерштрассе Прожектентвicklунгсгеселльшафт мбХ Aignerstrabe Projektentwicklungsgesellschaft m
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (29) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «ЛСР. Объект-М»

	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7725549175
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1057748299113
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (30) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Смольный Квартал»
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838345550
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1067847265133
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (31) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Специализированный застройщик «Московский, 114»
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7806560931
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1197847119953
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (32) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: КОАЙ ЛИМИТЕД СОЕУЕ ЛИМИТЕД
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.5.2 (33) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «ЛСР. Краны – Северо-Запад»
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7802030563
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1027801539138
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (34) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Проектгезелльшафт Байерштрассе 79 мбХ Projektgesellschaft Bayerstrabe 79 mbH
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (35) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «ЛСР. Бетон»
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7806227507
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1167847131946
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (36) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Специализированный застройщик «ЛСР. Урал»

	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 6670487285
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1196658067374
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (37) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Каллелово»
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 4704105230
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1194704010995
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (38) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: ЛСР. Газобетон
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7841349610
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1069847511062
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (39) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Ландшафт»
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7839427607
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1107847213561

	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (40) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «ЛСР. Строительные решения»
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9725020931
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1197746563992
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (41) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «ЛСР. Базовые материалы»
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 4703124060
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1114703005273
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (42) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Специализированный застройщик «ЛСР. Развитие»
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9725020924
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1197746563970
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.5.2 (43) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Великан – XXI век»
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7725131067
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1037739345258
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (44) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "ЧЕКАЛОВСКОЕ"
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 4706040877
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1194704019399
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (45) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: ЭмЭйчДжи Мюнх Хотелдевелопмент Груп ГмБХ MNG Munich Hotel Development Group GmbH
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (46) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Ассоциация А.Н.А.»

	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 4712010976
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1034701647375
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.5.2 (47) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: С и Джи Риэл Истейт Менеджмент ГмБХ S&G Real Estate Management GmbH
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
04 О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию		
4.1 О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, пристроенной автостоянкой и отдельно-стоящими автостоянками закрытого типа. 10 этап строительства. Многоэтажная пристроенная автостоянка 25.4/1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: дор
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Муринская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 68; Корпус: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 1 квартал 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 31.01.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-04-2017

	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (2) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенными помещениями и пристроенным гаражом (автостоянкой): жил корпус 408.1; жилой корпус 408.2; жилой корпус 408.3; корпус 408.4 пристроенный гараж; корпус 408.5 пристроенный гараж
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: ул
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Парашотная
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 61; Корпус: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: ЖК "Шуваловский"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 1 квартал 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 26.01.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-15-08-2017
		4.1.13
4.1 (3) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом с пристроенным гаражом (автостоянкой): жилой корпус 411.1, жилой корпус 411.2, корпус 411.3 пристроенный гараж
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: ул
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Парашотная

	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 61; Корпус: 3
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: ЖК "Шуваловский"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 1 квартал 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 31.03.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-15-32-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (4) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и автостоянкой. Корпус 12 (1 этап строительства)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: ш
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Южное
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 53; Корпус: 3; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: ЖК "София"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 2 квартал 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 28.06.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-17-12-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (5) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом, гараж (автостоянка): Корпус 16 (жилой дом) 1-й этап строительства

	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: ш
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Южное
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 49; Корпус: 2; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: ЖК "София"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 2 квартал 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 27.06.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-17-13-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (6) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом, гараж (автостоянка): Корпус 22 (гаражи-автостоянки) 2-й этап строительства
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: ш
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Южное
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 49; Корпус: 3; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: ЖК "София"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 2 квартал 2017 г.

	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 27.06.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-17-14-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (7) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенными помещениями и многоэтажным гаражом. 2 этап строительства Гараж
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: ул
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Маршала Казакова
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 82; Корпус: 3; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: ЖК "Южная Акватория"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 3 квартал 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 30.08.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-08-38-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (8) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, автостоянка (гараж): 2-й этап строительства – автостоянка (гараж)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург

	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Витебский
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 101 ; Корпус: 5 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: ЖК "Квартет"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 3 квартал 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 18.09.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-11-18-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (9) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: многоквартирные дома со встроенно-пристроенными объектами бытового обслуживания и автостоянками (гаражами). III, XIV этап строительства. Многоквартирные дома № 75.1, № 75.2, № 75.3, № 75.4, № 75.5, № 75.6, № 75.7: XIV этап строительства: многоквартирные дома №№ 75.4, 75.5, 75.6, 75.7,
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: ул
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Корнея Чуковского
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 3 ; Корпус: 2, 3, 4, 5 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 31.10.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-33-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

4.1 (10) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Ленинский
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 54 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: ЖК "Южная Акватория"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 02.11.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-08-45-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (11) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: ул
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Бестужевская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 7 ; Корпус: 4 ; Строение: 1

	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: ЖК "CINEMA"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 09.11.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-04-25-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (12) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: ул
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Бестужевская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 7 ; Корпус: 3 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: ЖК "CINEMA"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 09.11.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-04-25.1-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (13) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:

	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: ул
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Бестужевская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 7 ; Корпус: 2 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: ЖК «CINEMA»
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 09.11.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-04-25.2-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (14) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: ул
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Бестужевская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 7 ; Корпус: 1 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: ЖК «CINEMA»
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 09.11.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-04-25.3-2017

	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (15) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Гараж (автостоянка)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: ул
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Бестужевская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 7; Корпус: 6; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: ЖК «СINEMA»
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 10.11.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-04-27-2017
		4.1.13
4.1 (16) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Гараж (автостоянка)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: ул
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Бестужевская

	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 7; Корпус: 5; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: ЖК «CINEMA»
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 10.11.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-04-26-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (17) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом, гараж (автостоянка), 1-й этап строительства
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: ш
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Московское
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 3; Корпус: 4; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: ЖК «NEO»
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 13.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-11-24-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (18) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенными помещениями, встроенным объектом дошкольного образования, встроенно-пристроенной подземной автостоянкой и многоэтажными автостоянками: 1 этап строительства - многоквартирный дом (блоки 1, 2, 3.1, 3.2), надземная автостоянка (блок 4); 2 этап строительства - надземная автостоянка (блок 5)

	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Приморский
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 62 ; Корпус: 1, 2, 3 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: ЖК "Три ветра"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 15.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-15-78-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (19) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом с пристроенным гаражом (автостоянкой)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: ул
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Параютная
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 61 ; Корпус: 4 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: ЖК "Шуваловский"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2017 г.

	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 18.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-15-84-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (20) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными объектами бытового обслуживания и гаражи (автостоянки). Этап 4-Многоквартирные дома №80.1, 80.2
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Маршала
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 28, 26; Корпус: 1; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 20.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-36-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (21) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенными помещениями и пристроенным многоэтажным гаражом (автостоянкой)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург

	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: ул
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Параютная
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 65 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: ЖК "Шуваловский"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 21.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-15-87-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (22) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Ленинский
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 56 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: ЖК "Южная Акватория"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 26.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-08-54-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

4.1 (23) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Маршала
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 20 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 26.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-37-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (24) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом, гараж (автостоянка): 2 этап строительства. Гараж (автостоянка)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Витебский
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 97 ; Корпус: 2

	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: ЖК Квартет
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 3 квартал 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 18.07.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-11-13-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (25) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом, гараж: 2-й этап - гараж (автостоянка)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Витебский
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 99; Корпус: 3
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: ЖК Квартет
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 3 квартал 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 18.07.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-11-14-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы
4.1 (26) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным образовательным учреждением и встроенным подземным гаражом (автостоянкой)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:

	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: пер
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Басков
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 2 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: Русский дом
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 2 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 29.06.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-18-12-2018
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы
4.1 (27) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенными помещениями и многоэтажным гаражом – 2 очередь ввода в эксплуатацию: гараж (автостоянка)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Патриотов
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 19 ; Корпус: 1 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: Южная Акватория
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 3 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 09.07.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-08-18-2018

	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (28) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенными многоэтажными гаражами (автостоянками)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Дальневосточный
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 25; Корпус: 1; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: Цивилизация
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 3 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 26.07.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-12-18-2018
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (29) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и многоэтажными гаражами: 1, 2, этапы строительства
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: б-р
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Балтийский

	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 4 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 24.10.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-08-40-2018
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (30) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и многоэтажными гаражами: 1, 2 этапы строительства
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: б-р
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Балтийский
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 2 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 24.10.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-08-40-2018
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (31) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и многоэтажными гаражами: 1, 2 этапы строительства
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург

	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Патриотов
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 21 ; Корпус: 1 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 24.10.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-08-40-2018
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (32) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроено-пристроенными помещениями, многоэтажным гаражом (автостоянкой), VIII, IX, X, IX по адресу: Санкт-Петербург, территории предприятия "Ручьи", участки № 8, квартал 17 (по Градплану №15): VIII этап – корпус 203.1, X этап – корпус 203.3
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Васнецовский
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 18 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 11.12.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-55-2018

	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (33) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными помещениями, многоэтажным гаражом (автостоянкой), VIII, IX, X, IX по адресу: Санкт-Петербург, территории предприятия "Ручьи", участ № 8, квартал 17 (по Градплану №15): VIII этап – корпус 203.1, X этап – корпус 203.3
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Васнецовский
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 22; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 11.12.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-55-2018
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (34) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: многоквартирный дом (дома) со встроенными помещениями и многоэтажным гаражом (автостоянка 1 этап строительства: корпус 1; корпус 2; корпус 3; корпус 4; корпус 5
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Богословская

	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 6 ; Корпус: 3 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 12.12.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-04-29-2018
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (35) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: многоквартирный дом (дома) со встроенными помещениями и многоэтажным гаражом (автостоянкой) 1 этап строительства: корпус 1; корпус 2; корпус 3; корпус 4; корпус 5
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта:
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Богословская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 4 ; Корпус: 4 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 12.12.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-04-29-2018
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (36) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: многоквартирный дом (дома) со встроенными помещениями и многоэтажным гаражом (автостоянкой) 1 этап строительства: корпус 1; корпус 2; корпус 3; корпус 4; корпус 5
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург

	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Богословская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 6 ; Корпус: 2 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 12.12.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-04-29-2018
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (37) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: многоквартирный дом (дома) со встроенными помещениями и многоэтажным гаражом (автостоянкой) 1 этап строительства: корпус 1; корпус 2; корпус 3; корпус 4; корпус 5
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Богословская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 4 ; Корпус: 2 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 12.12.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-04-29-2018

	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (38) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: многоквартирный дом (дома) со встроенными помещениями и многоэтажным гаражом (автостоянкой) 1 этап строительства: корпус 1; корпус 2; корпус 3; корпус 4; корпус 5
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Богословская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 4; Корпус: 3; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 12.12.2018	
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-04-29-2018	
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (39) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой (гаражом)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: ул
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Смоленская

	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 14; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: Богемиа
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 13.12.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-11-58-2018
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (40) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: многоквартирный дом (многоквартирные дома) со встроенными помещениями, многоэтажный гараж (автостоянка). XII, XIII, XIV этапы: XII этап строительства - корпус 206.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: дор
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Муринская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 14; Корпус: 3; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 14.12.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-59-2018
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (41) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: многоквартирный дом (многоквартирные дома) со встроенными помещениями, многоэтажный гараж (автостоянка). XII, XIII, XIV этапы: XIII этап строительства - корпус 206.2
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург

	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: дор
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Муринская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 14 ; Корпус: 2 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 14.12.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-59-2018
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (42) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (многоквартирные дома) со встроенными помещениями, гараж (автостоянка), 1-й, 2-й, 3-й этапы по адресу: Санкт-Петербург, территория предприятия "Ручьи", участок №8, кварт 17: 1-й этап - корпус 198.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: ул
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Чарушинская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 2 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 17.12.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-54-2018

	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (43) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (многоквартирные дома) со встроенными помещениями, гараж (автостоянка), 1, 2-й, 3-й этапы по адресу: Санкт-Петербург, территория предприятия "Ручьи", участок №8, кварт 17: 2-й этап - корпус 198.2
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: дор
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Муринская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 16; Корпус: 2; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 17.12.2018	
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-54-2018	
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (44) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома) со встроенными помещениями и многоэтажным гаражом (автостоянка) II этап строительства. Корпус 6
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Богословская

	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 4 ; Корпус: 1 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 19.12.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-04-30-2018
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (45) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенными объектами бытового обслуживания. XVI этап строительства. (Корпус № 55.1)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта:
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: дор
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Муринская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 55 ; Корпус: 1 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 20.12.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-66-2018
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (46) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроенными объектами бытового обслуживания. XVII, XVIII этапы: XVII этап строительства - корпус 58.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург

	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: дор
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Муринская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 53 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 20.12.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-68-2018
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (47) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроенными объектами бытового обслуживания. XVII, XVIII этапы: XVIII этап строительства - корпус 58.2
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: ал.
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Евгения Шварца
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 4 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 20.12.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-68-2018

	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (48) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенными помещениями и пристроенным многоэтажным гаражом (автостоянкой), 2 БКТП: Корпус 412.1, Корпус 412.2, Корпус 412.3 - автостоянка, здание 412.8 - 2БКТП
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: ул
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Лидии Зверевой
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 3; Корпус: 3; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 20.12.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-15-93-2018
		4.1.13
4.1 (49) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: многоквартирный дом со встроенными объектами бытового обслуживания. XII этап строительства. (Корпус № 50.1)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: дор
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Муринская

	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 59; Корпус: 1; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 21.12.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-64-2018
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (50) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенными объектами бытового обслуживания. XIV этап строительства. (Корпус № 54.1)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: дор
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Муринская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 57; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 21.12.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-70-2018
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (51) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными объектами бытового обслуживания и многоэтажным гаражом (автостоянкой). II, III, IV, V этапы строительства: II этап строительства - корпус 39.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург

	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: дор
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Муринская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 65 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 21.12.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-73-2018
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (52) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными объектами бытового обслуживания и многоэтажным гаражом (автостоянкой). II, III, IV, V этапы строительства: III этап строительства - корпус 39.2
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: дор
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Муринская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 63 ; Корпус: 2 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 21.12.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-73-2018

	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (53) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными объектами бытового обслуживания и многоэтажным гаражом (автостоянкой). II, III, IV, V этапы строительства: IV этап строительства - корпус 39.3
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: ал.
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Евгения Шварца
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 16; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 21.12.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-73-2018
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (54) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными помещениями, многоэтажным гаражом (автостоянкой), VIII, IX, X, IX по адресу: Санкт-Петербург, территории предприятия "Ручьи", участ № 8, квартал 17 (по Градплану №15): IX этап - корпус 203.2
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Васнецовский

	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 20; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 24.12.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-67-2018
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (55) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными объектами бытового обслуживания, трансформаторные подстанции. XI этап строительства. Многоквартирный дом № 48.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта:
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: дор
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Муринская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 61; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 24.12.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-71-2018
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (56) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными объектами бытового обслуживания, многостаяжная автостоянка. 1, 19, 20 этапы строительства: Корпус 65.1 - 1 этап строительства
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург

	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: дор
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Муринская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 51; Корпус: 1; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 24.12.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-69-2018
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (57) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными объектами бытового обслуживания, многоэтажная автостоянка. 1, 19, 20 этапы строительства: Корпус 65.3 - 19 этап строительства
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: дор
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Муринская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 51; Корпус: 2; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 24.12.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-69-2018

	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (58) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенным многоэтажным гаражом (автостоянкой). Участок 4 (по ППТ): 1 этап строительства (корпус 1 секции 1, 2, 3)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: ул
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Дыбенко
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 6; Корпус: 2; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 25.12.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-12-44-2018
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (59) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенным многоэтажным гаражом (автостоянкой). Участок 4 (по ППТ): 2 этап строительства (корпус 2 секции 6, 7)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: ул
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Дыбенко

	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 4 ; Корпус: 2 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 25.12.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-12-44-2018
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (60) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенным многоэтажным гаражом (автостоянкой). Участок 4 (по ППТ): 3 этап строительства (корпус 3 секции 4, 5)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: ул
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Дыбенко
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 4 ; Корпус: 1 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 25.12.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-12-44-2018
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (61) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной многоэтажной автостоянкой (гаражом), две трансформаторные подстанции. Корпус 410.1, корпус 410.2, корпус 410.3 – автостоянка
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург

	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: ул
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Лидии Зверевой
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 3 ; Корпус: 1 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 4 квартал 2018 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 26.12.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-15-97-2018
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (62) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: многоквартирные дома со встроенно-пристроенными объектами бытового обслуживания и автостоянками (гаражами), III, XIV этап строительства: многоквартирный дом №75.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Маршак
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 24 ; Корпус: 1 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: ЖК «Новая Охта»
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 3 квартал 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 23.12.2016
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-42-2016

	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (63) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроено-пристроенными объектами бытового обслуживания и автостоянками (гаражами): III, XIV этап строительства. III этап строительства: многоквартирный до 75.2
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Маршала
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 22; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: ЖК «Новая Охта»
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 3 квартал 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 23.12.2016
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-42.1-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
05 О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, а также о членстве застройщика в иных некоммерческих организациях (в том числе обществах взаимного страхования, ассоциациях), если он является членом таких организаций и (или) имеет указанные свидетельства		
5.1 О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	5.1.1	Полное наименование саморегулируемой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы: Объединение строителей Санкт-Петербурга
	5.1.2	Индивидуальный номер налогоплательщика саморегулируемой организации, членом которой является застройщик: 7838029642

	5.1.3	Номер свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства: С-003-78-0109-78-260117
	5.1.4	Дата выдачи свидетельства о допуске к работам: 26.01.2017
	5.1.5	Организационно-правовая форма некоммерческой организации, членом которой является застройщик: Ассоциация (союз)
5.2 О членстве застройщика в иных некоммерческих организациях	5.2.1	Полное наименование некоммерческой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы:
	5.2.2	Индивидуальный номер налогоплательщика некоммерческой организации:
06 О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату		
6.1 О финансовом результате текущего года, о размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	6.1.1	Последняя отчетная дата: 30.09.2019
	6.1.2	Размер чистой прибыли (убытков) по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности 10 278 956,00 тыс. руб.
	6.1.3	Размер кредиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 24 876 668,00 тыс. руб.
	6.1.3	Расшифровка размера задолженности:
	6.1.4	Размер дебиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности 29 223 929,00 тыс. руб.
	6.1.4	Расшифровка размера задолженности:
07 Декларация застройщика о соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а так о соответствии заключивших с застройщиком договор поручительства юридических лиц требованиям, установленным частью 3 статьи 15.3 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»		
7.1 О соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»	7.1.1	Размер уставного (складочного) капитала застройщика установленным требованиям: Соответствует
	7.1.2	Процедуры ликвидации юридического лица - застройщика: Не проводятся
	7.1.3	Решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве), в отношении юридического лица - застройщика: Отсутствует
	7.1.4	Решение арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания юридического лица - застройщика: Отсутствует

	7.1.5	В реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предмет которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений: Отсутствует
	7.1.6	В реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений: Отсутствует
	7.1.7	В реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица): Отсутствует
	7.1.8	Недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица - застройщика: Отсутствует
	7.1.9	Заявление об обжаловании указанных в п. 7.1.8 недоимки, задолженности застройщиков в установленном порядке:
	7.1.10	Решение по указанному в п. 7.1.9 заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации:
	7.1.11	Судимость за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика): Отсутствует
	7.1.12	Наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и административное наказание в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика: Не применялись
08 Иная, не противоречащая законодательству информация о застройщике		
8.1 Информация о застройщике	8.1.1	Информация о застройщике:

09 О видах строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства объектов капитального строительства, их местоположении и основных характеристиках, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений		
9.1 О количестве объектов капитального строительства, в отношении которых заполняется проектная декларация	9.1.1	Количество объектов капитального строительства, в отношении которых заполняется проектная декларация: 1
	9.1.2	Обоснование строительства нескольких объектов капитального строительства в пределах одного разрешения на строительство: -
9.2 О видах строящихся в рамках проекта строительства объектов капитального строительства, их местоположении и основных характеристиках	9.2.1	Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства: многоквартирный дом
	9.2.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	9.2.3	Район субъекта Российской Федерации:
	9.2.4	Вид населенного пункта: г
	9.2.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	9.2.6	Округ в населенном пункте:
	9.2.7	Район в населенном пункте:
	9.2.8	Вид обозначения улицы: проспект
	9.2.9	Наименование улицы: Петровский
	9.2.10	Дом: 9
	9.2.11	Литера: В
	9.2.12	Корпус:
	9.2.13	Строение:
	9.2.14	Владение:
	9.2.15	Блок-секция:
	9.2.16	Уточнение адреса:
	9.2.17	Назначение объекта: Жилое
	9.2.18	Минимальное кол-во этажей: 10
	9.2.19	Максимальное кол-во этажей: 11
	9.2.20	Общая площадь объекта: 60224 м2
	9.2.21	Материал наружных стен и каркаса объекта: Иной вид материалов наружных стен и каркасов (Монолитный железобетон)
	9.2.22	Материал перекрытий: Монолитные железобетонные

	9.2.23	Класс энергоэффективности: B
	9.2.24	Сейсмостойкость: 5 и менее баллов
9.3 О сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений	9.3.1	Сумма общей площади всех жилых помещений: 40557,00 м2
	9.3.2	Сумма общей площади всех нежилых помещений: 14987,70 м2
	9.3.3	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений: 55544,70 м2

Объект №1

10 О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства (в случае заключения такого договора), в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, о лицах, выполнивших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертизы проектной документации и результатах инженерных изысканий, о результатах государственной экологической экспертизы, если требование о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом		
10.1 О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства, в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности	10.1.1	Вид договора:
	10.1.2	Номер договора:
	10.1.3	Дата заключения договора:
	10.1.4	Даты внесения изменений в договор:
10.2 О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: Общество с ограниченной ответственностью
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно - правовой формы: «МегаМейд Изыскания»
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: 7806530133
10.2 (2) О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: Акционерное общество
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно - правовой формы: «Трест геодезических работ и инженерных изысканий»
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: 7840434373
10.2 (3) О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: Общество с ограниченной ответственностью
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно - правовой формы: «Строй-Эксперт»
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:

	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: 7801409951
10.3 О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: Общество с ограниченной ответственностью
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: «Евгений Герасимов и партнеры»
	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: 7825127258
10.4 О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: 28.11.2016
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: 78-2-1-3-0164-16
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, без указания организационно - правовой формы: «Центр строительного аудита и сопровождения»
	10.4.6	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: 7811535641
10.4 (2) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: 01.08.2018
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: 78-2-1-3-0124-18
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, без указания организационно - правовой формы: «Центр строительного аудита и сопровождения»
	10.4.6	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: 7811535641
10.5 О результатах государственной экологической экспертизы	10.5.1	Дата выдачи заключения государственной экологической экспертизы:

	10.5.2	Номер заключения государственной экологической экспертизы:
	10.5.3	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы:
	10.5.4	Полное наименование организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы, без указания организационно - правовой формы:
	10.5.5	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экологической экспертизы:
10.6 Об индивидуализирующем объект, группу объектов капитального строительства коммерческом обозначении	10.6.1	Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов: "NEVA HAUS"
11 О разрешении на строительство		
11.1 О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: 78-013-0362.1-2016
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: 13.01.2017
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: 26.12.2022
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство:
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство : Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
12 О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка		
12.1 О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание)	12.1.1	Вид права застройщика на земельный участок: право собственности
	12.1.2	Вид договора: Договор купли-продажи недвижимого имущества
	12.1.3	Номер договора, определяющего права застройщика на земельный участок: 5
	12.1.4	Дата подписания договора, определяющего права застройщика на земельный участок: 01.10.2016
	12.1.5	Дата государственной регистрации договора, определяющего права застройщика на земельный участок:
	12.1.6	Дата окончания действия права застройщика на земельный участок:
	12.1.7	Дата государственной регистрации изменений в договор:
	12.1.8	Наименование уполномоченного органа, предоставившего земельный участок в собственность:
	12.1.9	Номер правового акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность:
	12.1.10	Дата правового акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность:
	12.1.11	Дата государственной регистрации права собственности:
12.2 О собственнике земельного участка	12.2.1	Собственник земельного участка: застройщик
	12.2.2	Организационно-правовая форма собственника земельного участка:
	12.2.3	Полное наименование собственника земельного участка, без указания организационно - правовой формы:
	12.2.4	Фамилия собственника земельного участка:
	12.2.5	Имя собственника земельного участка:
	12.2.6	Отчество собственника земельного участка (при наличии):
	12.2.7	Индивидуальный номер налогоплательщика юридического лица, индивидуального предпринимателя - собственника земельного участка:

	12.2.8	Форма собственности земельного участка:
	12.2.9	Наименование органа уполномоченного на распоряжение земельного участка:
12.3 О кадастровом номере и площади земельного участка	12.3.1	Кадастровый номер земельного участка: 78:07:0003189:352
	12.3.2	Площадь земельного участка: 25846,00 м²
13 О планируемых элементах благоустройства территории		
13.1 Об элементах благоустройства территории	13.1.1	Наличие планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров: Проектом предусмотрены проезды с покрытием из асфальтобетона, тротуары – выполнены из тротуарной плитки. Тротуары с возможностью проезда автотранспорта приняты с покрытием из бетонной плитки.
	13.1.2	Наличие парковочного пространства вне объекта строительства (расположение, планируемое количество машино-мест): Предусмотрено размещение 34 машино-мест на открытых автостоянках, в том числе 13 специализированных машино-места
	13.1.3	Наличие дворового пространства, в том числе детских и спортивных площадок (расположение относительно объема строительства, описание игрового и спортивного оборудования, малых архитектурных форм, иных планируемых элементов): В границах земельного участка предусмотрена площадка для отдыха детей, площадка для отдыха взрослого населения, площадка для занятия физкультурой, прогулочные площадки ДОУ.
	13.1.4	Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых отходов (расположение относительно объекта строительства): Жилые корпуса обеспечены встроенными мусоросборными камерами, без устройства вертикального ствола мусоропровода. Размещение мусоросборных камер предусматривается в собственных конструкциях стен и перекрытий, с устройством локального технического этажа для прокладки коммуникаций с доступом в него через люк.
	13.1.5	Описание планируемых мероприятий по озеленению: Территория благоустраивается путем устройства газонов, посадок деревьев, кустарника.
	13.1.6	Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц: Проектной документацией предусматриваются мероприятия по обеспечению жизнедеятельности маломобильных групп населения, в том числе беспрепятственный доступ в жилые корпуса на 1-й этаж. Наружные входы в жилую часть корпусов №1, 2 предусматриваются с отметки земли внутреннего двора и оборудованы тамбурами и козырьками. Для доступа МГН во внутреннюю дворовую часть корпуса №1 и корпуса №2 предусматриваются наружные подъемники с наклонным перемещением платформы, грузоподъемностью не менее 220 кг. Для доступа МГН в корпус 3 при наружном входе в жилую часть предусматриваются наружный подъемник с наклонным перемещением платформы, грузоподъемностью не менее 220 кг.. Наружные подъемники для МГН предусмотрены с учетом климатических характеристик для наружного применения, с обеспечением возможности использования подъемников для всех групп населения без ограничения. Предусматривается установка цветографических указателей (информационных стенов) для МГН на территории выделенного участка.
	13.1.7	Наличие наружного освещения дорожных покрытий, пространств в транспортных и пешеходных зонах, архитектурного освещения (дата выдачи технических условий, срок действия, наименование организации, выдавшей технические условия): Предусмотрено наружное освещение в соответствии с ТУ, выданными СПб ГУП «Ленсвет»: №06-00/03332 от 25.05.2017г. Срок действия до 25.05.2018г.
	13.1.8	Описание иных планируемых элементов благоустройства: -

14 О планируемом подключении (технологическом присоединении) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, размере платы за такое подключение и планируемом подключении к сетям связи		
14.1 О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: холодное водоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Государственное унитарное предприятие субъектов Российской Федерации
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: «Водоканал Санкт-Петербурга»
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 783000426
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 23.08.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 48-27-15762/16-2-7-ВС
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 30.07.2021
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 48 610 152 руб.
14.1 (2) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: бытовое или общесплавное водоотведение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Государственное унитарное предприятие субъектов Российской Федерации
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: «Водоканал Санкт-Петербурга»
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 783000426
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 23.08.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 48-27-15762/16-2-7-ВО
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 30.07.2021
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 14 549 664 руб.
14.1 (3) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: теплоснабжение

	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Общество с ограниченной ответственностью
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: «Петербургтеплоэнерго»
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 02/17-11-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7533045,31 руб.
14.1 (4) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Общество с ограниченной ответственностью
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: «Петербургтеплоэнерго»
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 02/17-19-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7533045,31 руб.
14.1 (5) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Общество с ограниченной ответственностью
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: «Петербургтеплоэнерго»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 02/17-13-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 6853836,3 руб.
14.1 (6) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Общество с ограниченной ответственностью
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: «Петербургтеплоэнерго»
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 02/17-15-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 6853836,3 руб.
14.1 (7) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Общество с ограниченной ответственностью
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: «Петербургтеплоэнерго»
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 21.04.2017

	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 02/17-17-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 1336682,85 руб.
14.1 (8) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Общество с ограниченной ответственностью
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: «Петербургтеплоэнерго»
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 02/17-16-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 2850893,9 руб.
14.1 (9) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Общество с ограниченной ответственностью
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: «Петербургтеплоэнерго»
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 02/17-18-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 4733214,87 руб.

14.1 (10) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Общество с ограниченной ответственностью
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: «Петербургтеплоэнерго»
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 02/17-12-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 4733214,87 руб.
	14.1 (11) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1
14.1.2		Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Публичное акционерное общество
14.1.3		Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: энергетики и электрофикации "Ленэнерго"
14.1.4		Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7803002209
14.1.5		Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 04.12.2017
14.1.6		Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: ОД-СПб-23459-17/31274-Э-17
14.1.7		Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 04.12.2019
14.1.8		Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 39 329 935,24 руб.
14.2 О планируемом подключении к сетям связи		14.2.1
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключен к сети связи: Публичное акционерное общество

	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно - правовой формы: «Ростелеком»
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 7707049388
14.2 (2) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: проводное телевизионное вещание
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Публичное акционерное общество
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно - правовой формы: «Ростелеком»
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 7707049388
14.2 (3) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: проводное радиовещание
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Публичное акционерное общество
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно - правовой формы: «Ростелеком»
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 7707049388
14.2 (4) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: передача данных и доступа в интернет
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Публичное акционерное общество
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно - правовой формы: «Ростелеком»
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 7707049388
15 О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений, а также об их основных характеристиках (за исключением площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении), о наличии и площади частей нежилого помещения		
15.1 О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений	15.1.1	Количество жилых помещений: 372
	15.1.2	Количество нежилых помещений: 3

	15.1.2.1	В том числе машино-мест: 0			
	15.1.2.2	В том числе иных нежилых помещений: 3			
15.2 Об основных характеристиках жилых помещений	15.2.1				
№	Назначение	Этаж	Номер подъезда	Общая площадь (м2)	Кол-во комнат
1	Жилое помещение, корпус 1	1	1	163.79	4
2	Жилое помещение, корпус 1	1	1	98.2	2
3	Жилое помещение, корпус 1	1	1	116.27	2
4	Жилое помещение, корпус 1	2	1	157.95	3
5	Жилое помещение, корпус 1	2	1	215.8	4
6	Жилое помещение, корпус 1	3	1	157.8	3
7	Жилое помещение, корпус 1	3	1	140.88	3
8	Жилое помещение, корпус 1	3	1	72.32	2
9	Жилое помещение, корпус 1	3	1	97.67	3
10	Жилое помещение, корпус 1	4	1	157.47	3
11	Жилое помещение, корпус 1	4	1	140.72	3
12	Жилое помещение, корпус 1	4	1	72.16	2
13	Жилое помещение, корпус 1	4	1	97.48	3
14	Жилое помещение, корпус 1	5	1	154.78	3
15	Жилое помещение, корпус 1	5	1	137.99	3
16	Жилое помещение, корпус 1	5	1	69.43	2
17	Жилое помещение, корпус 1	5	1	94.31	3
18	Жилое помещение, корпус 1	6	1	154.44	3
19	Жилое помещение, корпус 1	6	1	137.74	3
20	Жилое помещение, корпус 1	6	1	69.34	2
21	Жилое помещение, корпус 1	6	1	94.18	3
22	Жилое помещение, корпус 1	7	1	154.35	3
23	Жилое помещение, корпус 1	7	1	137.57	3
24	Жилое помещение, корпус 1	7	1	69.21	2
25	Жилое помещение, корпус 1	7	1	93.95	3
26	Жилое помещение, корпус 1	8	1	153.97	3
27	Жилое помещение, корпус 1	8	1	137.48	3
28	Жилое помещение, корпус 1	8	1	69.09	2
29	Жилое помещение, корпус 1	8	1	93.82	3
30	Жилое помещение, корпус 1	9	1	136.89	3
31	Жилое помещение, корпус 1	9	1	162.09	3
32	Жилое помещение, корпус 1	9	1	118.28	3
33	Жилое помещение, корпус 1	1	2	94.67	3
34	Жилое помещение, корпус 1	1	2	72.84	2
35	Жилое помещение, корпус 1	1	2	74.15	2
36	Жилое помещение, корпус 1	2	2	94.12	3

37	Жилое помещение, корпус 1	2	2	72.5	2
38	Жилое помещение, корпус 1	2	2	97.48	3
39	Жилое помещение, корпус 1	3	2	93.94	3
40	Жилое помещение, корпус 1	3	2	72.32	2
41	Жилое помещение, корпус 1	3	2	97.3	3
42	Жилое помещение, корпус 1	4	2	93.81	3
43	Жилое помещение, корпус 1	4	2	72.24	2
44	Жилое помещение, корпус 1	4	2	97.13	3
45	Жилое помещение, корпус 1	5	2	90.8	3
46	Жилое помещение, корпус 1	5	2	69.43	2
47	Жилое помещение, корпус 1	5	2	94.1	3
48	Жилое помещение, корпус 1	6	2	90.77	3
49	Жилое помещение, корпус 1	6	2	69.35	2
50	Жилое помещение, корпус 1	6	2	93.61	3
51	Жилое помещение, корпус 1	7	2	90.56	3
52	Жилое помещение, корпус 1	7	2	69.17	2
53	Жилое помещение, корпус 1	7	2	93.55	3
54	Жилое помещение, корпус 1	8	2	90.41	3
55	Жилое помещение, корпус 1	8	2	69.08	2
56	Жилое помещение, корпус 1	8	2	93.51	3
57	Жилое помещение, корпус 1	9	2	90.41	3
58	Жилое помещение, корпус 1	9	2	69.08	2
59	Жилое помещение, корпус 1	9	2	93.51	3
60	Жилое помещение, корпус 1	1	3	134.46	3
61	Жилое помещение, корпус 1	1	3	59.34	2
62	Жилое помещение, корпус 1	1	3	48.19	1
63	Жилое помещение, корпус 1	2	3	106.86	3
64	Жилое помещение, корпус 1	2	3	117.04	3
65	Жилое помещение, корпус 1	2	3	66.38	2
66	Жилое помещение, корпус 1	2	3	88.92	2
67	Жилое помещение, корпус 1	3	3	106.7	3
68	Жилое помещение, корпус 1	3	3	116.76	3
69	Жилое помещение, корпус 1	3	3	66.11	2
70	Жилое помещение, корпус 1	3	3	88.69	2
71	Жилое помещение, корпус 1	4	3	106.53	3
72	Жилое помещение, корпус 1	4	3	116.61	3
73	Жилое помещение, корпус 1	4	3	65.92	2
74	Жилое помещение, корпус 1	4	3	88.43	2
75	Жилое помещение, корпус 1	5	3	123.81	3
76	Жилое помещение, корпус 1	5	3	136.48	3
77	Жилое помещение, корпус 1	5	3	92.05	3
78	Жилое помещение, корпус 1	6	3	123.68	3
79	Жилое помещение, корпус 1	6	3	136.12	3

80	Жилое помещение, корпус 1	6	3	91.83	3
81	Жилое помещение, корпус 1	7	3	103.79	3
82	Жилое помещение, корпус 1	7	3	157.08	3
83	Жилое помещение, корпус 1	7	3	92.53	2
84	Жилое помещение, корпус 1	8	3	103.66	3
85	Жилое помещение, корпус 1	8	3	156.94	3
86	Жилое помещение, корпус 1	8	3	92.45	2
87	Жилое помещение, корпус 1	9	3	103.62	3
88	Жилое помещение, корпус 1	9	3	156.84	3
89	Жилое помещение, корпус 1	9	3	91.87	3
90	Жилое помещение, корпус 1	1	4	98.19	2
91	Жилое помещение, корпус 1	1	4	137.71	3
92	Жилое помещение, корпус 1	1	4	107.34	3
93	Жилое помещение, корпус 1	2	4	80.04	2
94	Жилое помещение, корпус 1	2	4	71.68	2
95	Жилое помещение, корпус 1	2	4	137.2	3
96	Жилое помещение, корпус 1	2	4	106.95	3
97	Жилое помещение, корпус 1	3	4	79.84	2
98	Жилое помещение, корпус 1	3	4	71.38	2
99	Жилое помещение, корпус 1	3	4	136.97	3
100	Жилое помещение, корпус 1	3	4	106.75	3
101	Жилое помещение, корпус 1	4	4	79.75	2
102	Жилое помещение, корпус 1	4	4	71.33	2
103	Жилое помещение, корпус 1	4	4	136.84	3
104	Жилое помещение, корпус 1	4	4	106.62	3
105	Жилое помещение, корпус 1	5	4	94.24	3
106	Жилое помещение, корпус 1	5	4	68.58	2
107	Жилое помещение, корпус 1	5	4	133.56	3
108	Жилое помещение, корпус 1	5	4	103.56	3
109	Жилое помещение, корпус 1	6	4	94.16	3
110	Жилое помещение, корпус 1	6	4	68.53	2
111	Жилое помещение, корпус 1	6	4	133.42	3
112	Жилое помещение, корпус 1	6	4	103.29	3
113	Жилое помещение, корпус 1	7	4	118.68	3
114	Жилое помещение, корпус 1	7	4	162.87	3
115	Жилое помещение, корпус 1	7	4	124.15	3
116	Жилое помещение, корпус 1	8	4	118.51	3
117	Жилое помещение, корпус 1	8	4	162.6	3
118	Жилое помещение, корпус 1	8	4	124.02	3
119	Жилое помещение, корпус 1	9	4	118.42	3
120	Жилое помещение, корпус 1	9	4	182.29	3
121	Жилое помещение, корпус 1	9	4	103.67	3
122	Жилое помещение, корпус 1	1	5	74.22	2

123	Жилое помещение, корпус 1	1	5	72.84	2
124	Жилое помещение, корпус 1	1	5	113.81	3
125	Жилое помещение, корпус 1	2	5	97.46	3
126	Жилое помещение, корпус 1	2	5	72.5	2
127	Жилое помещение, корпус 1	2	5	94.59	3
128	Жилое помещение, корпус 1	3	5	97.1	3
129	Жилое помещение, корпус 1	3	5	72.32	2
130	Жилое помещение, корпус 1	3	5	94.42	3
131	Жилое помещение, корпус 1	4	5	96.96	3
132	Жилое помещение, корпус 1	4	5	72.24	2
133	Жилое помещение, корпус 1	4	5	94.25	3
134	Жилое помещение, корпус 1	5	5	93.71	3
135	Жилое помещение, корпус 1	5	5	69.42	2
136	Жилое помещение, корпус 1	5	5	91.21	3
137	Жилое помещение, корпус 1	6	5	93.58	3
138	Жилое помещение, корпус 1	6	5	69.34	2
139	Жилое помещение, корпус 1	6	5	90.71	3
140	Жилое помещение, корпус 1	7	5	93.36	3
141	Жилое помещение, корпус 1	7	5	69.16	2
142	Жилое помещение, корпус 1	7	5	90.66	3
143	Жилое помещение, корпус 1	8	5	93.24	3
144	Жилое помещение, корпус 1	8	5	69.08	2
145	Жилое помещение, корпус 1	8	5	90.6	3
146	Жилое помещение, корпус 1	9	5	93.24	3
147	Жилое помещение, корпус 1	9	5	69.08	2
148	Жилое помещение, корпус 1	9	5	90.6	3
149	Жилое помещение, корпус 1	1	6	30	2
150	Жилое помещение, корпус 1	1	6	123.01	3
151	Жилое помещение, корпус 1	1	6	121.38	3
152	Жилое помещение, корпус 1	2	6	97.85	3
153	Жилое помещение, корпус 1	2	6	72.47	2
154	Жилое помещение, корпус 1	2	6	174.12	4
155	Жилое помещение, корпус 1	2	6	174.33	3
156	Жилое помещение, корпус 1	3	6	147	3
157	Жилое помещение, корпус 1	3	6	198.67	4
158	Жилое помещение, корпус 1	3	6	174.21	3
159	Жилое помещение, корпус 1	4	6	146.8	3
160	Жилое помещение, корпус 1	4	6	198.52	4
161	Жилое помещение, корпус 1	4	6	173.96	3
162	Жилое помещение, корпус 1	5	6	143.54	3
163	Жилое помещение, корпус 1	5	6	195.73	4
164	Жилое помещение, корпус 1	5	6	171.25	3
165	Жилое помещение, корпус 1	6	6	143.32	3

166	Жилое помещение, корпус 1	6	6	195.57	4
167	Жилое помещение, корпус 1	6	6	170.98	3
168	Жилое помещение, корпус 1	7	6	143.19	3
169	Жилое помещение, корпус 1	7	6	195.4	4
170	Жилое помещение, корпус 1	7	6	171.01	3
171	Жилое помещение, корпус 1	8	6	143.1	3
172	Жилое помещение, корпус 1	8	6	195.32	4
173	Жилое помещение, корпус 1	8	6	170.58	3
174	Жилое помещение, корпус 1	9	6	118.68	3
175	Жилое помещение, корпус 1	9	6	188.77	4
176	Жилое помещение, корпус 1	9	6	153.79	3
1	Жилое помещение, корпус 2	1	1	126.1	3
2	Жилое помещение, корпус 2	1	1	31	3
3	Жилое помещение, корпус 2	2	1	156.1	3
4	Жилое помещение, корпус 2	2	1	142.12	3
5	Жилое помещение, корпус 2	2	1	72.66	2
6	Жилое помещение, корпус 2	3	1	155.74	4
7	Жилое помещение, корпус 2	3	1	190.8	5
8	Жилое помещение, корпус 2	3	1	122.36	4
9	Жилое помещение, корпус 2	4	1	155.57	4
10	Жилое помещение, корпус 2	4	1	190.57	5
11	Жилое помещение, корпус 2	4	1	122.04	4
12	Жилое помещение, корпус 2	5	1	153.01	4
13	Жилое помещение, корпус 2	5	1	187.86	5
14	Жилое помещение, корпус 2	5	1	118.81	4
15	Жилое помещение, корпус 2	6	1	152.8	4
16	Жилое помещение, корпус 2	6	1	187.63	5
17	Жилое помещение, корпус 2	6	1	118.62	4
18	Жилое помещение, корпус 2	7	1	152.68	4
19	Жилое помещение, корпус 2	7	1	187.5	5
20	Жилое помещение, корпус 2	7	1	118.42	4
21	Жилое помещение, корпус 2	8	1	152.41	4
22	Жилое помещение, корпус 2	8	1	187.26	5
23	Жилое помещение, корпус 2	8	1	118.19	4
24	Жилое помещение, корпус 2	9	1	152.41	4
25	Жилое помещение, корпус 2	9	1	187.18	5
26	Жилое помещение, корпус 2	9	1	118.1	4
27	Жилое помещение, корпус 2	3	2	84.42	2
28	Жилое помещение, корпус 2	3	2	109.86	3
29	Жилое помещение, корпус 2	3	2	72.19	2
30	Жилое помещение, корпус 2	3	2	97.75	3
31	Жилое помещение, корпус 2	4	2	84.15	2
32	Жилое помещение, корпус 2	4	2	109.65	3

33	Жилое помещение, корпус 2	4	2	71.91	2
34	Жилое помещение, корпус 2	4	2	97.45	3
35	Жилое помещение, корпус 2	5	2	80.92	2
36	Жилое помещение, корпус 2	5	2	106.94	3
37	Жилое помещение, корпус 2	5	2	69.37	2
38	Жилое помещение, корпус 2	5	2	94.78	3
39	Жилое помещение, корпус 2	6	2	80.71	2
40	Жилое помещение, корпус 2	6	2	106.86	3
41	Жилое помещение, корпус 2	6	2	69.17	2
42	Жилое помещение, корпус 2	6	2	94.64	3
43	Жилое помещение, корпус 2	7	2	80.59	2
44	Жилое помещение, корпус 2	7	2	106.78	3
45	Жилое помещение, корпус 2	7	2	69.05	2
46	Жилое помещение, корпус 2	7	2	94.51	3
47	Жилое помещение, корпус 2	8	2	80.3	2
48	Жилое помещение, корпус 2	8	2	106.6	3
49	Жилое помещение, корпус 2	8	2	68.84	2
50	Жилое помещение, корпус 2	8	2	94.32	3
51	Жилое помещение, корпус 2	9	2	80.3	2
52	Жилое помещение, корпус 2	9	2	106.52	3
53	Жилое помещение, корпус 2	9	2	68.72	2
54	Жилое помещение, корпус 2	9	2	94.2	3
55	Жилое помещение, корпус 2	3	3	97.76	3
56	Жилое помещение, корпус 2	3	3	72.57	2
57	Жилое помещение, корпус 2	3	3	93.85	3
58	Жилое помещение, корпус 2	4	3	97.46	3
59	Жилое помещение, корпус 2	4	3	72.3	2
60	Жилое помещение, корпус 2	4	3	93.55	3
61	Жилое помещение, корпус 2	5	3	94.79	3
62	Жилое помещение, корпус 2	5	3	69.75	2
63	Жилое помещение, корпус 2	5	3	91.07	3
64	Жилое помещение, корпус 2	6	3	94.65	3
65	Жилое помещение, корпус 2	6	3	69.54	2
66	Жилое помещение, корпус 2	6	3	90.86	3
67	Жилое помещение, корпус 2	7	3	94.52	3
68	Жилое помещение, корпус 2	7	3	69.42	2
69	Жилое помещение, корпус 2	7	3	90.74	3
70	Жилое помещение, корпус 2	8	3	94.33	3
71	Жилое помещение, корпус 2	8	3	69.22	2
72	Жилое помещение, корпус 2	8	3	90.53	3
73	Жилое помещение, корпус 2	9	3	94.19	3
74	Жилое помещение, корпус 2	9	3	69.1	2
75	Жилое помещение, корпус 2	9	3	90.41	3

76	Жилое помещение, корпус 2	3	4	97.76	3
77	Жилое помещение, корпус 2	3	4	72.2	2
78	Жилое помещение, корпус 2	3	4	109.92	3
79	Жилое помещение, корпус 2	3	4	84.49	2
80	Жилое помещение, корпус 2	4	4	97.46	3
81	Жилое помещение, корпус 2	4	4	71.91	2
82	Жилое помещение, корпус 2	4	4	109.68	3
83	Жилое помещение, корпус 2	4	4	84.2	2
84	Жилое помещение, корпус 2	5	4	94.85	3
85	Жилое помещение, корпус 2	5	4	69.36	2
86	Жилое помещение, корпус 2	5	4	107.2	3
87	Жилое помещение, корпус 2	5	4	80.96	2
88	Жилое помещение, корпус 2	6	4	94.65	3
89	Жилое помещение, корпус 2	6	4	69.16	2
90	Жилое помещение, корпус 2	6	4	106.94	3
91	Жилое помещение, корпус 2	6	4	80.74	2
92	Жилое помещение, корпус 2	7	4	94.52	3
93	Жилое помещение, корпус 2	7	4	69.04	2
94	Жилое помещение, корпус 2	7	4	106.86	3
95	Жилое помещение, корпус 2	7	4	80.56	2
96	Жилое помещение, корпус 2	8	4	94.31	3
97	Жилое помещение, корпус 2	8	4	68.83	2
98	Жилое помещение, корпус 2	8	4	106.6	3
99	Жилое помещение, корпус 2	8	4	80.28	2
100	Жилое помещение, корпус 2	9	4	94.18	3
101	Жилое помещение, корпус 2	9	4	68.71	2
102	Жилое помещение, корпус 2	9	4	106.52	3
103	Жилое помещение, корпус 2	9	4	80.28	2
104	Жилое помещение, корпус 2	1	5	148.25	3
105	Жилое помещение, корпус 2	1	5	78.21	2
106	Жилое помещение, корпус 2	2	5	97.85	3
107	Жилое помещение, корпус 2	2	5	72.53	2
108	Жилое помещение, корпус 2	2	5	142.13	3
109	Жилое помещение, корпус 2	2	5	156.1	3
110	Жилое помещение, корпус 2	3	5	122.36	3
111	Жилое помещение, корпус 2	3	5	190.83	5
112	Жилое помещение, корпус 2	3	5	155.99	3
113	Жилое помещение, корпус 2	4	5	122.23	3
114	Жилое помещение, корпус 2	4	5	190.6	5
115	Жилое помещение, корпус 2	4	5	155.79	3
116	Жилое помещение, корпус 2	5	5	118.99	3
117	Жилое помещение, корпус 2	5	5	187.88	5
118	Жилое помещение, корпус 2	5	5	153.47	3

119	Жилое помещение, корпус 2	6	5	118.87	3
120	Жилое помещение, корпус 2	6	5	187.61	5
121	Жилое помещение, корпус 2	6	5	152.79	4
122	Жилое помещение, корпус 2	7	5	118.74	3
123	Жилое помещение, корпус 2	7	5	187.62	5
124	Жилое помещение, корпус 2	7	5	152.67	4
125	Жилое помещение, корпус 2	8	5	118.67	3
126	Жилое помещение, корпус 2	8	5	187.27	5
127	Жилое помещение, корпус 2	8	5	152.9	3
128	Жилое помещение, корпус 2	9	5	118.46	3
129	Жилое помещение, корпус 2	9	5	187.19	5
130	Жилое помещение, корпус 2	9	5	152.77	3
131	Жилое помещение, корпус 2	1	6	147.44	3
132	Жилое помещение, корпус 2	1	6	30	2
133	Жилое помещение, корпус 2	1	6	31	3
134	Жилое помещение, корпус 2	2	6	147.22	3
135	Жилое помещение, корпус 2	2	6	71.87	2
136	Жилое помещение, корпус 2	2	6	147.33	3
137	Жилое помещение, корпус 2	3	6	147.14	3
138	Жилое помещение, корпус 2	3	6	71.73	2
139	Жилое помещение, корпус 2	3	6	147.04	4
140	Жилое помещение, корпус 2	4	6	146.98	3
141	Жилое помещение, корпус 2	4	6	71.51	2
142	Жилое помещение, корпус 2	4	6	146.82	4
143	Жилое помещение, корпус 2	5	6	144.33	4
144	Жилое помещение, корпус 2	5	6	68.99	2
145	Жилое помещение, корпус 2	5	6	144.35	4
146	Жилое помещение, корпус 2	6	6	144.16	4
147	Жилое помещение, корпус 2	6	6	68.71	2
148	Жилое помещение, корпус 2	6	6	144.04	4
149	Жилое помещение, корпус 2	7	6	168.71	4
150	Жилое помещение, корпус 2	7	6	193.8	5
151	Жилое помещение, корпус 2	8	6	168.47	4
152	Жилое помещение, корпус 2	8	6	193.5	5
153	Жилое помещение, корпус 2	9	6	168.39	4
154	Жилое помещение, корпус 2	9	6	193.41	5
1	Жилое помещение, корпус 3	1	1	29	1
2	Жилое помещение, корпус 3	1	1	31	2
3	Жилое помещение, корпус 3	1	1	30	2
4	Жилое помещение, корпус 3	1	1	53.18	1
5	Жилое помещение, корпус 3	2	1	53.15	1
6	Жилое помещение, корпус 3	2	1	53.05	1
7	Жилое помещение, корпус 3	2	1	132.44	3

8	Жилое помещение, корпус 3	2	1	99.63	2	
9	Жилое помещение, корпус 3	2	1	53.05	1	
10	Жилое помещение, корпус 3	2	1	53.03	1	
11	Жилое помещение, корпус 3	3	1	53.04	1	
12	Жилое помещение, корпус 3	3	1	52.73	1	
13	Жилое помещение, корпус 3	3	1	132.27	3	
14	Жилое помещение, корпус 3	3	1	30	2	
15	Жилое помещение, корпус 3	3	1	52.73	1	
16	Жилое помещение, корпус 3	3	1	52.93	1	
17	Жилое помещение, корпус 3	4	1	52.93	1	
18	Жилое помещение, корпус 3	4	1	52.6	1	
19	Жилое помещение, корпус 3	4	1	132.08	3	
20	Жилое помещение, корпус 3	4	1	99.36	2	
21	Жилое помещение, корпус 3	4	1	52.6	1	
22	Жилое помещение, корпус 3	4	1	52.83	1	
23	Жилое помещение, корпус 3	5	1	77.48	2	
24	Жилое помещение, корпус 3	5	1	153.85	4	
25	Жилое помещение, корпус 3	5	1	123.21	3	
26	Жилое помещение, корпус 3	5	1	77.36	2	
27	Жилое помещение, корпус 3	6	1	77.36	2	
28	Жилое помещение, корпус 3	6	1	32.34	4	
29	Жилое помещение, корпус 3	6	1	123.05	3	
30	Жилое помещение, корпус 3	6	1	77.25	2	
31	Жилое помещение, корпус 3	7	1	77.25	2	
32	Жилое помещение, корпус 3	7	1	153.64	4	
33	Жилое помещение, корпус 3	7	1	122.9	3	
34	Жилое помещение, корпус 3	7	1	77.1	2	
35	Жилое помещение, корпус 3	8	1	77.1	2	
36	Жилое помещение, корпус 3	8	1	153.43	4	
37	Жилое помещение, корпус 3	8	1	122.56	3	
38	Жилое помещение, корпус 3	8	1	77.05	2	
39	Жилое помещение, корпус 3	9	1	77.1	2	
40	Жилое помещение, корпус 3	9	1	153.4	4	
41	Жилое помещение, корпус 3	9	1	122.62	3	
42	Жилое помещение, корпус 3	9	1	77.05	2	
15.3 Об основных характеристиках нежилых помещений		15.3.1				
№	Назначение	Этаж	Номер подъезда	Площадь, м2	Площадь частей нежилого помещения Наименование	Площадь(м2)
1-н	Нежилое помещение	1	3	36,9	Помещение без функционального назначения	19,36
					Помещение без функционального назначения	8,29
					Помещение без функционального назначения	5,2
					Помещение без функционального назначения	4,05

2-н	Нежилое помещение (ДОУ)	1-2	2	2080		
					Помещение без функционального назначения	25,53
					Помещение без функционального назначения	55,34
					Помещение без функционального назначения	49,63
					Помещение без функционального назначения	9,49
					Помещение без функционального назначения	10,8
					Помещение без функционального назначения	5,89
					Помещение без функционального назначения	11,89
					Помещение без функционального назначения	18,52
					Помещение без функционального назначения	50,72
					Помещение без функционального назначения	40,71
					Помещение без функционального назначения	6
					Помещение без функционального назначения	10,85
					Помещение без функционального назначения	1,66
					Помещение без функционального назначения	16,82
					Помещение без функционального назначения	50,21
					Помещение без функционального назначения	51,61
					Помещение без функционального назначения	6,35
					Помещение без функционального назначения	10,73
					Помещение без функционального назначения	5,89
					Помещение без функционального назначения	27,54
					Помещение без функционального назначения	10,05
					Помещение без функционального назначения	6,38
					Помещение без функционального назначения	3,36
					Помещение без функционального назначения	3,18
					Помещение без функционального назначения	6,25
					Помещение без функционального назначения	5,77
					Помещение без функционального назначения	5,22
					Помещение без функционального назначения	11,81
					Помещение без функционального назначения	5,96
					Помещение без функционального назначения	15,09
					Помещение без функционального назначения	6,04
					Помещение без функционального назначения	4,18
					Помещение без функционального назначения	37,57
					Помещение без функционального назначения	6,32
					Помещение без функционального назначения	6,1
					Помещение без функционального назначения	12,6
					Помещение без функционального назначения	7,79
					Помещение без функционального назначения	7,79
					Помещение без функционального назначения	6,3
					Помещение без функционального назначения	6,73
					Помещение без функционального назначения	2,79
					Помещение без функционального назначения	2,84
					Помещение без функционального назначения	6,61

				Помещение без функционального назначения	11,01
				Помещение без функционального назначения	6,13
				Помещение без функционального назначения	3,85
				Помещение без функционального назначения	6,45
				Помещение без функционального назначения	31,38
				Помещение без функционального назначения	19,18
				Помещение без функционального назначения	22,62
				Помещение без функционального назначения	24,3
				Помещение без функционального назначения	97,62
				Помещение без функционального назначения	65,99
				Помещение без функционального назначения	4,4
				Помещение без функционального назначения	10,4
				Помещение без функционального назначения	10,93
				Помещение без функционального назначения	23,15
				Помещение без функционального назначения	25,15
				Помещение без функционального назначения	55,72
				Помещение без функционального назначения	49,63
				Помещение без функционального назначения	9,87
				Помещение без функционального назначения	10,8
				Помещение без функционального назначения	5,89
				Помещение без функционального назначения	21,97
				Помещение без функционального назначения	50,06
				Помещение без функционального назначения	50,21
				Помещение без функционального назначения	6,19
				Помещение без функционального назначения	10,44
				Помещение без функционального назначения	4,7
				Помещение без функционального назначения	3,84
				Помещение без функционального назначения	18,02
				Помещение без функционального назначения	49,29
				Помещение без функционального назначения	56,66
				Помещение без функционального назначения	6,63
				Помещение без функционального назначения	11,22
				Помещение без функционального назначения	3,82
				Помещение без функционального назначения	3,17
				Помещение без функционального назначения	18,02
				Помещение без функционального назначения	50,35
				Помещение без функционального назначения	50,52
				Помещение без функционального назначения	11,25
				Помещение без функционального назначения	4,09
				Помещение без функционального назначения	3,71
				Помещение без функционального назначения	6,15
				Помещение без функционального назначения	15,73
				Помещение без функционального назначения	55

				Помещение без функционального назначения	24,59	
				Помещение без функционального назначения	23,42	
				Помещение без функционального назначения	74,1	
				Помещение без функционального назначения	20,65	
				Помещение без функционального назначения	9,54	
				Помещение без функционального назначения	2,93	
				Помещение без функционального назначения	4,84	
				Помещение без функционального назначения	5,5	
				Помещение без функционального назначения	19,18	
				Помещение без функционального назначения	16,53	
				Помещение без функционального назначения	24,3	
				Помещение без функционального назначения	113,25	
				Помещение без функционального назначения	59,89	
				Помещение без функционального назначения	15,71	
				Помещение без функционального назначения	7,14	
3	Помещение для хранения автомобилей	Подвал	0	12870,8	Подземная автостоянка	12870,8

16 О составе общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирном доме (перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме)

16.1 Перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади

16.1.1

№	Вид помещения	Описание места расположения помещения	Назначение помещения	Площадь (м2)
1	Техническое помещение	Подвал	ГРЩ П	43.16
2	Техническое помещение	Подвал	ГРЩ Б1 (жил.часть)	24.45
3	Место общего пользования	Подвал	Неотапливаемый коридор	29.01
4	Техническое помещение	Подвал	Помещение АУВПП	30.3
5	Техническое помещение	Подвал	Помещение уборочного инвентаря	4.41
6	Место общего пользования	Подвал	Лестница	17.62
7	Место общего пользования	Подвал	Лестница	18.22
8	Место общего пользования	Подвал	Лестница	17.62
9	Техническое помещение	Подвал	ИТП №1 (жил.часть корп.1)	42.73
10	Техническое помещение	Подвал	ИТП №2 (жил.часть корп.1)	34.98
11	Место общего пользования	Подвал	Лестница	8.04
12	Место общего пользования	Подвал	Коридор	17.57
13	Техническое помещение	Подвал	Помещение ВУ с хоз. – пит. насосной и водоотчисткой	60.49
14	Техническое помещение	Подвал	ИТП №5 (жил.часть корп.2)	33.74
15	Техническое помещение	Подвал	ИТП №6 (жил.часть корп.2)	30.57
16	Место общего пользования	Подвал	Коридор	27.88
17	Место общего пользования	Подвал	Лестница	8.04
18	Техническое помещение	Подвал	ИТП №8 (жил.часть корп.3)	36.6
19	Место общего пользования	Подвал	Лестница	17.62
20	Место общего пользования	Подвал	Лестница	18.22
21	Техническое помещение	Подвал	ГРЩ Б1 (жил.часть)	34.67

22	Место общего пользования	Подвал	Лестница	17.67
23	Место общего пользования	Подвал	Лестница	17.67
24	Место общего пользования	Подвал	Лестница	17.98
25	Место общего пользования	Подвал	Лестница	17.67
26	Техническое помещение	Подвал	ГРЩ и 2 Б2 (жил.часть)	36.68
27	Место общего пользования	Подвал	Лестница	17.67
28	Место общего пользования	Подвал	Лестница	17.67
29	Место общего пользования	Подвал	Лестница	14.95
30	Техническое помещение	Подвал	Помещение для хранения люминесцентных ламп	5.54
31	Техническое помещение	Подвал	ГРЩ Б3 (жил.часть)	37.11
32	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	15.71
33	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	15.71
34	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16.33
35	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	15.71
36	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	17.98
37	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16.33
38	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	7.66
39	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	7.66
40	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16.1
41	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16.06
42	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16.1
43	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	15.75
44	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	15.75
45	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	15.75
46	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	14.71
47	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	512.93
48	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	461.17
49	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	310.57
50	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	469.45
51	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	227.42
52	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	294.91
53	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	413.18
54	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	411.72
55	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	505.35
56	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	229.55
57	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	406.65
58	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	497.65
59	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	322.78
60	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Лестница	17.61
61	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5.1
62	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Вестибюль	74.01
63	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Консьерж	13.87
64	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Санузел	2.6

65	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Мусоросборная камера	20.82
66	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Лестница	17.61
67	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5.1
68	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Вестибюль	79.13
69	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Колясочная	13.28
70	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Консьерж	14.24
71	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 3	Лестница	18.22
72	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10.5
73	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 3	Вестибюль	43.56
74	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Лестница	17.58
75	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Лифтовой холл	7.9
76	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Коридор	28.26
77	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Колясочная	8.71
78	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Тамбур	9.38
79	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Вестибюль	67.13
80	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 5	Лестница	17.98
81	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 5	Лифтовой холл	8.11
82	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 5	Коридор	28.25
83	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 5	Консьерж	7.59
84	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 5	Санузел	2.15
85	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 6	Лестница	18.22
86	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 6	Лифтовой холл	10.5
87	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 6	Вестибюль	43.56
88	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 1	Лестница	17.98
89	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5.1
90	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 1	Коридор	25.53
91	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 2	Лестница	17.98
92	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5.1
93	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 2	Коридор	25.53
94	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 3	Лестница	18.6
95	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10.5
96	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 3	Коридор	23.97
97	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 4	Лестница	17.98
98	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 4	Лифтовой холл	7.9
99	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 4	Коридор	28.26
100	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 5	Лестница	17.98
101	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 5	Лифтовой холл	8.11
102	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 5	Коридор	28.26
103	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 6	Лестница	18.6
104	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 6	Лифтовой холл	10.5
105	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 6	Коридор	23.97
106	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 1	Лестница	17.98
107	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5.1

108	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 1	Коридор	25.54
109	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 2	Лестница	17.98
110	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5.1
111	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 2	Коридор	25.54
112	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 3	Лестница	18.6
113	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10.5
114	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 3	Коридор	23.97
115	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 4	Лестница	17.98
116	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 4	Лифтовой холл	7.9
117	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 4	Коридор	28.26
118	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 5	Лестница	17.98
119	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 5	Лифтовой холл	7.9
120	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 5	Коридор	28.26
121	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 6	Лестница	18.6
122	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 6	Лифтовой холл	10.5
123	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 6	Коридор	23.97
124	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 1	Лестница	17.98
125	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5.1
126	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 1	Коридор	25.54
127	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 2	Лестница	17.98
128	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5.1
129	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 2	Коридор	25.54
130	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 3	Лестница	18.6
131	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10.5
132	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 3	Коридор	23.97
133	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 4	Лестница	17.98
134	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 4	Лифтовой холл	7.9
135	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 4	Коридор	28.26
136	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 5	Лестница	17.98
137	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 5	Лифтовой холл	7.9
138	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 5	Коридор	28.26
139	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 6	Лестница	18.6
140	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 6	Лифтовой холл	10.5
141	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 6	Коридор	23.97
142	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 1	Лестница	17.98
143	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5.1
144	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 1	Коридор	25.54
145	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 2	Лестница	17.98
146	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5.1
147	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 2	Коридор	25.54
148	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 3	Лестница	18.6
149	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10.5
150	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 3	Коридор	23.97

151	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 4	Лестница	17.98
152	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 4	Лифтовой холл	7.9
153	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 4	Коридор	28.26
154	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 5	Лестница	17.98
155	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 5	Лифтовой холл	7.9
156	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 5	Коридор	28.26
157	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 6	Лестница	18.6
158	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 6	Лифтовой холл	10.5
159	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 6	Коридор	23.97
160	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 1	Лестница	17.98
161	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5.1
162	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 1	Коридор	25.54
163	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 2	Лестница	17.98
164	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5.1
165	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 2	Коридор	25.54
166	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 3	Лестница	18.6
167	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10.5
168	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 3	Коридор	23.97
169	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 4	Лестница	17.98
170	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 4	Лифтовой холл	7.9
171	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 4	Коридор	28.26
172	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 5	Лестница	17.98
173	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 5	Лифтовой холл	7.9
174	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 5	Коридор	28.26
175	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 6	Лестница	18.6
176	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 6	Лифтовой холл	10.5
177	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 6	Коридор	23.97
178	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 1	Лестница	17.98
179	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5.1
180	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 1	Коридор	25.53
181	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 2	Лестница	17.98
182	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5.1
183	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 2	Коридор	25.53
184	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 3	Лестница	18.6
185	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10.5
186	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 3	Коридор	23.97
187	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 4	Лестница	17.98
188	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 4	Лифтовой холл	7.9
189	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 4	Коридор	28.26
190	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 5	Лестница	17.98
191	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 5	Лифтовой холл	7.9
192	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 5	Коридор	28.26
193	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 6	Лестница	18.6

194	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 6	Лифтовой холл	10.5
195	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 6	Коридор	23.97
196	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 1	Лестница	17.98
197	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5.1
198	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 1	Коридор	25.53
199	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 2	Лестница	17.98
200	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5.1
201	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 2	Коридор	25.53
202	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 3	Лестница	18.6
203	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10.5
204	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 3	Коридор	23.19
205	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 4	Лестница	17.98
206	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 4	Лифтовой холл	7.9
207	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 4	Коридор	28.26
208	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 5	Лестница	17.98
209	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 5	Лифтовой холл	7.9
210	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 5	Коридор	28.26
211	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 6	Лестница	18.6
212	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 6	Лифтовой холл	10.5
213	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 6	Коридор	23.19
214	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 1	Лестница	17.98
215	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5.1
216	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 1	Коридор	25.54
217	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 2	Лестница	17.98
218	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5.1
219	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 2	Коридор	25.54
220	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 3	Лестница	18.6
221	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10.5
222	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 3	Коридор	23.97
223	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 4	Лестница	17.98
224	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 4	Лифтовой холл	7.9
225	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 4	Коридор	28.26
226	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 5	Лестница	17.98
227	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 5	Лифтовой холл	7.9
228	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 5	Коридор	28.26
229	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 6	Лестница	18.6
230	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 6	Лифтовой холл	10.5
231	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 6	Коридор	23.97
232	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 1	Лестница	17.29
233	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 1	Лифтовой холл	7.18
234	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 1, 6	Вестибюль	77.62
235	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5.4
236	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 2	Мусоросборная камера	19.96

237	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 2	Вестибюль	46.22
238	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 2	Вестибюль	28
239	Техническое помещение	Корпус 2, 1 этаж, секция 2	Помещение консьержа	15.12
240	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 2	Лестница	17.13
241	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 3	Вестибюль	40.6
242	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 3	Лестница	17.98
243	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 3	Лифтовой холл	15.48
244	Техническое помещение	Корпус 2, 1 этаж, секция 4	Диспетчерская	17.38
245	Техническое помещение	Корпус 2, 1 этаж, секция 4	Помещение консьержа	10.88
246	Техническое помещение	Корпус 2, 1 этаж, секция 4	Санузел	3.66
247	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 4	Колясочная	4.79
248	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 4	Вестибюль	49.59
249	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 4	Лестница	17.13
250	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5.4
251	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 4	Холл	24.23
252	Техническое помещение	Корпус 2, 1 этаж, секция 5	Помещение консьержа	11.74
253	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 5	Колясочная	7.63
254	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 5	Вестибюль	40.16
255	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 5	Лестница	17.06
256	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 5	Лифтовой холл	7.17
257	Техническое помещение	Корпус 2, 1 этаж, секция 6	Помещение консьержа	10.97
258	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 6	Санузел	5.41
259	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 6	Лестница	17.29
260	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 6	Лифтовой холл	15.12
261	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 1	Лестница	17.67
262	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5.4
263	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 2	Коридор	25.92
264	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 2	Лестница	17.67
265	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 3	Лифтовой холл	15.48
266	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 3	Коридор	17.46
267	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 3	Лестница	17.98
268	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5.4
269	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 4	Коридор	25.92
270	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 4	Лестница	17.67
271	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 5	Лестница	17.67
272	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 6	Лестница	17.67
273	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 1	Лифтовой холл	7.17
274	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 1	Коридор	29.05
275	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 1	Лестница	17.67
276	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5.4
277	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 2	Коридор	25.92
278	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 2	Лестница	17.67
279	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 3	Лифтовой холл	15.48

280	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 3	Коридор	17.46
281	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 3	Лестница	17.98
282	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5.4
283	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 4	Коридор	25.92
284	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 4	Лестница	17.67
285	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 5	Лифтовой холл	7.17
286	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 5	Коридор	29.05
287	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 5	Лестница	17.67
288	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 6	Лифтовой холл	15.05
289	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 6	Коридор	18.43
290	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 6	Лестница	17.67
291	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 1	Лифтовой холл	7.17
292	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 1	Коридор	29.05
293	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 1	Лестница	17.67
294	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5.4
295	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 2	Коридор	25.92
296	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 2	Лестница	17.67
297	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 3	Лифтовой холл	15.48
298	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 3	Коридор	17.46
299	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 3	Лестница	17.98
300	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5.4
301	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 4	Коридор	25.92
302	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 4	Лестница	17.67
303	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 5	Лифтовой холл	7.17
304	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 5	Коридор	29.05
305	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 5	Лестница	17.67
306	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 6	Лифтовой холл	15.05
307	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 6	Коридор	18.43
308	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 6	Лестница	17.67
309	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 1	Лифтовой холл	7.17
310	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 1	Коридор	29.05
311	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 1	Лестница	17.67
312	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5.4
313	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 2	Коридор	25.92
314	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 2	Лестница	17.67
315	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 3	Лифтовой холл	15.48
316	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 3	Коридор	17.46
317	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 3	Лестница	17.98
318	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5.4
319	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 4	Коридор	25.92
320	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 4	Лестница	17.67
321	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 5	Лифтовой холл	7.17
322	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 5	Коридор	29.05

323	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 5	Лестница	17.67
324	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 6	Лифтовой холл	15.05
325	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 6	Коридор	18.43
326	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 6	Лестница	17.67
327	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 1	Лифтовой холл	7.17
328	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 1	Коридор	29.05
329	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 1	Лестница	17.67
330	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5.4
331	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 2	Коридор	25.92
332	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 2	Лестница	17.67
333	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 3	Лифтовой холл	15.48
334	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 3	Коридор	17.46
335	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 3	Лестница	17.98
336	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5.4
337	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 4	Коридор	25.92
338	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 4	Лестница	17.67
339	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 5	Лифтовой холл	7.17
340	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 5	Коридор	29.05
341	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 5	Лестница	17.67
342	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 6	Лифтовой холл	15.05
343	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 6	Коридор	18.43
344	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 6	Лестница	17.67
345	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 1	Лифтовой холл	7.34
346	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 1	Коридор	29.05
347	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 1	Лестница	17.67
348	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5.4
349	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 2	Коридор	25.92
350	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 2	Лестница	17.67
351	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 3	Лифтовой холл	14.98
352	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 3	Коридор	17.46
353	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 3	Лестница	17.98
354	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5.4
355	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 4	Коридор	25.92
356	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 4	Лестница	17.67
357	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 5	Лифтовой холл	7.34
358	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 5	Коридор	29.05
359	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 5	Лестница	17.67
360	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 6	Лифтовой холл	14.63
361	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 6	Коридор	18.43
362	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 6	Лестница	17.67
363	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 1	Лифтовой холл	7.34
364	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 1	Коридор	29.05
365	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 1	Лестница	17.67

366	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5.4
367	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 2	Коридор	25.92
368	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 2	Лестница	17.67
369	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 3	Лифтовой холл	14.98
370	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 3	Коридор	17.46
371	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 3	Лестница	17.98
372	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5.4
373	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 4	Коридор	25.92
374	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 4	Лестница	17.67
375	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 5	Лифтовой холл	7.17
376	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 5	Коридор	29.05
377	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 5	Лестница	17.67
378	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 6	Лифтовой холл	14.63
379	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 6	Коридор	18.43
380	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 6	Лестница	17.67
381	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 1	Лифтовой холл	7.34
382	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 1	Коридор	29.05
383	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 1	Лестница	17.67
384	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5.4
385	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 2	Коридор	25.92
386	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 2	Лестница	17.67
387	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 3	Лифтовой холл	14.98
388	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 3	Коридор	17.46
389	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 3	Лестница	17.98
390	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5.4
391	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 4	Коридор	25.92
392	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 4	Лестница	17.67
393	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 5	Лифтовой холл	7.34
394	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 5	Коридор	29.05
395	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 5	Лестница	17.67
396	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 6	Лифтовой холл	14.63
397	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 6	Коридор	18.43
398	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 6	Лестница	17.67
399	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж	Вестибюль	75.11
400	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж	Помещение консьержа	8.57
401	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж	Санузел	3.27
402	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж	Колясочная	7.3
403	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж	Лифтовой холл	5.02
404	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж	Лестница	14.6
405	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж	Лоджия	3.27
406	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж	Мусоросборная камера	10.86
407	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж	Лоджия	1.81
408	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж	Коридор	48.36

409	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж	Лифтовой холл	5.02
410	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж	Лестница	14.95
411	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж	Лоджия	1.81
412	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж	Лоджия	1.81
413	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж	Коридор	48.36
414	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж	Лифтовой холл	5.02
415	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж	Лестница	14.95
416	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж	Лоджия	1.81
417	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж	Лоджия	1.81
418	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж	Коридор	48.36
419	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж	Лифтовой холл	5.02
420	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж	Лестница	14.95
421	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж	Лоджия	1.81
422	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж	Лоджия	1.81
423	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж	Коридор	48.36
424	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж	Лифтовой холл	5.02
425	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж	Лестница	14.95
426	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж	Лоджия	1.81
427	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж	Лоджия	1.81
428	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж	Коридор	48.36
429	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж	Лифтовой холл	5.02
430	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж	Лестница	14.95
431	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж	Лоджия	1.81
432	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж	Лоджия	1.81
433	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж	Коридор	48.36
434	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж	Лифтовой холл	5.02
435	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж	Лестница	14.95
436	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж	Лоджия	1.81
437	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж	Лоджия	1.81
438	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж	Коридор	48.36
439	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж	Лифтовой холл	5.02
440	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж	Лестница	14.95
441	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж	Лоджия	1.81
442	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж	Лоджия	1.81
443	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж	Коридор	48.36
444	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж	Лифтовой холл	5.02
445	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж	Лестница	14.95
446	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж	Лоджия	1.81
16.2 Перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме		16.2.1		

№	Описание места расположения помещения	Вид оборудования	Назначения
1	Подвал/Технический этаж	Оборудование ИТП	Теплоснабжение
2	Подвал/Технический этаж	Водомерный узел	Водоснабжение
3	Подвал/Технический этаж	Повысительная насосная станция ХПВ	Водоснабжение
4	Подвал/Технический этаж	Пожарная насосная станция	Пожаротушение
5	По дому ЛЛУ	Лифтовое оборудование	Вертикальное перемещение
6	По всему дому	Система эл снабжения, освещения, ГРЩ	Электроснабжение потребителей
7	По всему дому	Системы: АППЗ, АУПТ, слаботочные системы связи, радио, телевидение, СКУД, диспетчеризация инженерных систем, система оповещения людей о чрезвычайных обстоятельствах	Техническое обеспечение
8	По всему дому	Дымоудаление, системы подпора и компенсации воздуха при пожаре, естественная вентиляция, приточная и вытяжная принудительные вентиляции	Техническое обеспечение
9	По всему дому	Система отопления	Отопление дома
10	По всему дому	Система холодного и горячего водоснабжения и пожаротушения	Водоснабжение потребителей
11	По всему дому	Система канализации бытовых стоков и ливневая канализация	Водоотведение от потребителей
17 О примерном графике реализации проекта строительства, включающем информацию об этапах и о сроках его реализации, в том числе предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости			
17.1 О примерном графике реализации проекта строительства		17.1.1	Этап реализации проекта строительства: 20 процентов готовности
		17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 3 квартал 2020
17.1 (2) О примерном графике реализации проекта строительства		17.1.1	Этап реализации проекта строительства: 40 процентов готовности
		17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 1 квартал 2021
17.1 (3) О примерном графике реализации проекта строительства		17.1.1	Этап реализации проекта строительства: 60 процентов готовности
		17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 3 квартал 2021
17.1 (4) О примерном графике реализации проекта строительства		17.1.1	Этап реализации проекта строительства: 80 процентов готовности
		17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 1 квартал 2022
17.1 (5) О примерном графике реализации проекта строительства		17.1.1	Этап реализации проекта строительства: получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости
		17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 4 квартал 2022
18 О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и о размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»			
18.1 О планируемой стоимости строительства		18.1.1	Планируемая стоимость строительства: 7133150483 руб.

18.2 О размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»	18.2.1	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории:
	18.2.1.1	Размер платежа по договору о развитии застроенной территории:
	18.2.2	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории:
	18.2.2.1	Размер платежа по договору о комплексном освоении территории:
19 О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору и (или) о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счет эскроу, об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд		
19.1 О способе обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве	19.1.1	Планируемый способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве: Страхование
	19.1.2	Кадастровый номер земельного участка, находящегося в залоге у участников долевого строительства в силу закона 78:07:0003189:352
19.2 О банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу	19.2.1	Организационно-правовая форма кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу:
	19.2.2	Полное наименование кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, без указания организационно - правовой формы:
	19.2.3	Индивидуальный номер налогоплательщика кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу:
19.3 Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд	19.3.1	Уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: Да
19.4 Об уполномоченном банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет	19.4.1	Организационно-правовая форма и наименование уполномоченного банка: Организационно-правовая форма: Филиал юридических лиц Наименование банка: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.4.2	Реквизиты расчетного счета застройщика в уполномоченном банке: Номер расчетного счета: 4070281053500000896 Корреспондентский счет: 3010181090000000910 БИК: 044030910 ИНН: 7725114488

		КПП: 784243001
		ОГРН: 1027700342890
		ОКПО: 56219207
19.6 О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о доступной сумме кредита (займа) с лимитом кредитования в соответствии с условиями договора кредита (займа), неиспользованном остатке по кредитной линии на последнюю отчетную дату	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора:
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы:
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора:
	19.6.1.4	Доступная сумма кредита (займа):
	19.6.1.5	Лимит кредитования в соответствии с условиями договора кредита (займа):
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредитной линии на последнюю отчетную дату:
19.7 О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	19.7.1	О количестве договоров участия в долевом строительстве:
	19.7.1.1	Вид объекта долевого строительства:
	19.7.1.1.1	Жилые помещения:
	19.7.1.1.1.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу:
	19.7.1.1.1.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд:
	19.7.1.1.1.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика:
	19.7.1.1.2	Нежилые помещения:
	19.7.1.1.2.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу:

	19.7.1.1.2.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0
	19.7.1.1.2.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0
		:
	19.7.1.1.3	Машино-места:
	19.7.1.1.3.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0
	19.7.1.1.3.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0
	19.7.1.1.3.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0
	19.7.2	О площади объектов долевого строительства:
	19.7.2.1	Вид объекта долевого строительства:
	19.7.2.1.1	Жилые помещения:
	19.7.2.1.1.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 0 м2
	19.7.2.1.1.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 м2
	19.7.2.1.1.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 9 919,42 м2
	19.7.2.1.2	Нежилые помещения:
	19.7.2.1.2.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 0 м2
	19.7.2.1.2.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 м2
	19.7.2.1.2.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 м2
	19.7.2.1.3	Машино-места:
	19.7.2.1.3.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 0 м2
	19.7.2.1.3.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 м2
	19.7.2.1.3.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 м2

19.7.3	О цене договоров участия в долевом строительстве:	
19.7.3.1	Вид объекта долевого строительства:	
19.7.3.1.1	Жилые помещения:	
19.7.3.1.1.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0 руб.	
19.7.3.1.1.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 руб.	
19.7.3.1.1.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 1 860 285 056,78 руб.	
19.7.3.1.2	Нежилые помещения:	
19.7.3.1.2.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0 руб.	
19.7.3.1.2.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 руб.	
19.7.3.1.2.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 руб.	
19.7.3.1.3	Машино-места:	
19.7.3.1.3.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0 руб.	
19.7.3.1.3.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 руб.	
19.7.3.1.3.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 руб.	
20 Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств участников долевого строительства		
21 О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика		
21.1 Размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика	21.1.1	Размер уставного капитала застройщика: 6770551399 руб.
22 Информация в отношении объекта социальной инфраструктуры, указанная в части 6 статьи 18.1 настоящего Федерального закона, в случае, предусмотренном частью 1 статьи 18.1 настоящего Федерального закона		

22.1 О виде, назначении объекта социальной инфраструктуры. Об указанных в частях 3 и 4 статьи 18.1 договоре о развитии застроенной территории, договоре о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоре о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договоре о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, иных заключенных застройщиком с органом государственной власти или органом местного самоуправления договоре или соглашении, предусматривающих передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность		22.1.1	Наличие договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктур государственную или муниципальную собственность:
		22.1.2	Вид объекта социальной инфраструктуры:
		22.1.3	Назначение объекта социальной инфраструктуры:
		22.1.4	Вид договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
		22.1.5	Дата договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
		22.1.6	Номер договора, предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
		22.1.7	Наименование органа, с которым заключен договор, предусматривающий безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
		22.1.8	Цели затрат застройщика:
23 Иная, не противоречащая законодательству, информация о проекте			
23.1 Иная информация о проекте		23.1.1	Иная информация о проекте: После вступления в силу Федерального закона от 25.12.2018 г. N 478-ФЗ способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве, представляемым на государственную регистрацию со дня вступления в силу указанного закона, - уплата застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд.
24 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию			
24.1 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию		24.1.1	
№	Дата	Наименование раздела проектной документации	Описание изменений

1	01.08.2018	Схема планировочной организации земельного участка	1. Изменен контур здания в связи с корректировкой входов, крылец и приямков в архитектурных решениях. 2. Изменена абсолютная отметка ноля корпусов здания – 4.10 в БСВ (ранее абсолютная отметка ноля здания составляла – 4,30 в БСВ). 3. Откорректированы показатели по балансу территории земельного участка. 4. Откорректирована ведомость объемов земляных масс плана земляных масс. 5. Изменено фактическое количество размещаемых машино-мест на плоскостных открытых стоянках автомобилей – 34 шт. (ранее в проекте было предусмотрено размещение 44 машино-мест). Требуемое количество машино-мест не изменилось. 6. Представлен расчет и предусмотрено размещение требуемого количества велопарковок. 7. В связи с изменением трассировок инженерных сетей откорректирован сводный план сетей инженерно-технического обеспечения.
2	01.08.2018	Архитектурные решения	1. Введение новых числовых и буквенных осей на этаже автостоянки. Изменение разбивки осей в корпусе 3 без изменения ТЭП жилого дома. 2. Изменение расположения ИТП. 3. Изменено расположение помещения АУВПТ. 4. Изменено расположение помещения ВУ с хозяйственной насосной и водоочисткой. 5. Изменение расположения и количества выходов из помещений подземного этажа в связи с переносом технических помещений. 6. Изменены конфигурации пожарных отсеков без изменения их количества и общей площади, в связи с изменением конфигурации рампы и расположения монолитных стен в соответствии с разделом КР. 7. Уточнен режим работы лифтов. 8. Изменение высоты подземного этажа и отметки полов подземного этажа. 9. Изменение расстановки машино-мест. 10. Добавлены помещения зон хранения мототехники. Уточнено размещение и увеличены площади зон хранения мототехники в связи с переносом технических помещений, изменен материал ограждающих конструкций зон хранения мототехники. 11. Изменена относительная отметка 0,000 с абсолютной отметкой +4,30 на абсолютную отметку +4,10 в связи с изменением объемно-планировочных решений подземного и технических этажей при сохранении предельных высотных ограничений проекта. 12. Изменены решения по въездам во внутренние двory корпуса 1 в осях 2-4 / М-Н и корпуса 2 в осях 15-17 / Д-Ж. Пандусы с промежуточными площадками исключены, заменены на лестницы. Устройство для МГН подъемников с наклоном перемещением сохранилось. 13. Изменены входы в жилую часть и во встроенные помещения корпусов 1 и 2. 14. Исключена общая входная зона на две жилых секции по оси Р в корпусе 1. Вход в одну из них предусмотрен со стороны улицы по внутренней лестнице, оснащенной электромеханическим подъемником для МГН с наклонным перемещением платформы. Вход в другую – со стороны двора. 15. Изменено местоположение помещений ДДУ на 1-ом этаже. 16. Добавлено помещение серверной в ДДУ на 1-ом этаже при сохранении общей площади помещений встроенного ДДУ. 17. Изменено местоположение помещений ДДУ на 2-ом этаже при сохранении общей площади ДДУ. 18. Предусматривается увеличение высоты помещений ДДУ 1-го этажа (в чистоте). 19. В связи с оптимизацией фасадных решений корпуса 3 откорректированы габариты здания. 20. Изменение планировочных решений входных групп 1-х этажей корпусов 1, 2 и 3. 21. Изменение расположения входа (двери) в помещениях временного накопления отходов. 22. В корпусах 1 и 2 локальный технический этаж над помещениями временного накопления отходов заменен на уличное пространство. Помещения предусмотрены в собственных конструкциях стен и перекрытий с устройством воздушного зазора по периметру помещения. 23. Изменены конструкции лифтовых шахт. 24. Изменен материал внутриквартирных перегородок и перегородок встроенных помещений. 25. Замена сборных железобетонных вентблоков на индивидуальные каналы. 26. Изменены сечения ж/б колонн и их расстановка. Заменены кирпичные стены на ж/б монолитные стены. 27. Уточнены планировки квартир во всех корпусах без изменения количества и типов квартир. 28. Уточнены отметки парапетов основной кровли всех жилых корпусов, уточнены отметки парапета террасы корпуса 1 без изменения максимальной высоты зданий жилых корпусов от планировочной отметки земли. Уточнены площади террас корпуса 1.
3	01.08.2018	Конструктивные и объемно-планировочные решения	1. Изменена относительная отметка 0,00 с абсолютной отметки +4,30 на абсолютную отметку +4,10; 2. Изменение числовых и буквенных осей; 3. В связи с изменением объемно-планировочного решения изменилось расположение колонн и стен. 4. Изменены сечения колонн. 5. Изменение расположения проемов в стенах; 6. Добавлены внутренние стены. 7. Локально изменена толщина перекрытия над автостоянкой. 8. Изменено сечение монолитных железобетонных балок. 9. Сборные железобетонные лифтовые шахты на жилых этажах во встроенных помещениях заменены на монолитные железобетонные. 10. Уточнены инженерно-геологические и гидрогеологические условия площадки. 11. В связи с уточнением данных инженерно-геологических изысканий изменена абсолютная отметка остря свай, откорректированы характеристики грунта основания свай. 12. Изменена марка бетона по водонепроницаемости для ростверка и наружных стен. 13. Применен напыляемая битумная гидроизоляция наружных стен подземной части здания; 14. Изменена марка шпунта ограждения котлована

4	01.08.2018	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений.	<p>Система электроснабжения: 1. Откорректированы расчеты нагрузок в соответствии с актуализированными заданиями смежных разделов 2. Обновлена архитектурная подоснова в соответствии с актуализированными планами марки АР. Система водоснабжения: Разделы откорректированы в части: - диаметров и схем установки счетчиков для жилой части, встроенных помещений и ДДУ; - системы водоподготовки холодной воды; - системы канализации условно-чистых стоков от кондиционеров. Графическая часть раздела откорректирована в полном объеме в связи с изменением архитектурной подосновы в части переноса ИТП, помещении ВУ и АУПТ и внутриквартирных перегородок. Откорректированы потребности в воде в связи с изменением нормы водопотребления по ТЗ на проектирование. Система водоотведения: Раздел откорректирован в части: - диаметров и схем установки счетчиков для жилой части, встроенных помещений и ДДУ; - системы водоподготовки холодной воды; проектирование системы канализации условно-чистых стоков от кондиционеров. Графическая часть раздела откорректирована в полном объеме в связи с изменением архитектурной подосновы в части переноса ИТП, помещении ВУ и АУПТ и внутриквартирных перегородок. Откорректирован баланс водопотребления и водоотведения в связи с изменением нормы водопотребления в соответствии с ТЗ на проектирование. Система отопления и теплоснабжения: В связи с изменением планировочных решений подвала, технических и первых эта актуализирована архитектурная подоснова. Системы вентиляции и дымоудаления: Для помещений ДДУ вентиляционное оборудование канального типа, располагается в пространстве подшивного потолка коридоров и обслуживаемых помещений, а все остальное вентиляционное оборудование располагается в вентиляционных камерах на техническом этаже. - Оборудование приточных установок автостоянки располагается в вентиляционных камерах в обслуживаемом пожарном отсеке. Оборудование вытяжных установок – на кровле. -Исключены вентиляторы подпора воздуха в лифтовые шахты. - Вентиляторы подпора воздуха в тамбур-шлюзы автостоянок располагаются в отдельно выгороженных вентиляционных камерах, согласно разделению помещения автостоянки на пожарные отсеки. В проект включены системы приточной противодымной защиты лифтовых холлов, расположение вентиляторов – лифтовые холлы. - В связи с изменением планировочных решений подвала, технических и первых этажей актуализирована архитектурная подоснова. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Индивидуальные тепловые пункты. Тепловые сети: 1. Уточнены тепловые нагрузки систем теплоснабжения. 2. Изменено расположение помещений ИТП. 3. Откорректирована схема теплоснабжения объекта. 4. В проекте убран конкретный тип термопреобразователя. Сети связи: 1. Графическая часть раздела откорректирована в полном объеме в связи с изменением архитектурной подосновы в части переноса помещений ГРЩ и внутриквартирных перегородок. 2. Головная станция системы коллективного СКПТ перенес с последнего этажа на технический этаж корпуса. 3. Изменена модель головной станции</p>
---	------------	--	--

КОПИЯ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА "ПРОЕКТНАЯ
ДЕКЛАРАЦИЯ", ПОДПИСАННОГО ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сведения об электронной подписи

Сертификат: 1D6ADD9946F011E99DE49C8E99C46507
Владелец: ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ», Цыкун Наталия
Валерьевна, Санкт-Петербург
Действителен: с 15.03.2019 по 15.03.2020

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости 1-комнатных квартир в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

<https://spb.cian.ru/sale/flat/228271029/>

1-комн. квартира, 57 м²
в ЖК «Леонтьевский мыс», сдан
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Ждановская ул., 45 На карте
00 Крестовский остров - 15 мин. пешком

18 200 000 ₹ 319 298 ₹/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека
+7 958 605-80-41
СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Строительные Компании
Агентство недвижимости
Еще 311 объектов

район Петроградский
Нет отзывов

ЖК Ariosto! Видовые квартиры в Приморском р-не
Дизайнерская отделка. Панорамные окна. Умные технологии. Потолки до 3,6 м. Trade-in
+7 (812) 210-76-14

57 м² **18 м²** **32,5 м²** **3 из 11** **2018**
Общая Жилая Кухня Этаж Построен

EMLS ID 1575549. Наш объект расположен в одном из самых живописных мест Петербурга. Окруженное реками Малой Невкой и Ждановкой, оно исторически получило название Леонтьевский мыс. Неповторимые виды на реку и залив, великолепие природы Крестовского острова и все это на Петроградской стороне, в самом центре города. Чтобы вы могли насладиться красотой и уединенностью, мы создали 600 метров прогулочных набережных, марину и собственный причал для яхт. Леонтьевский Мыс расположен в красивейшем уголке Петербурга. Для его возведения было выбрано уникальное место на Петроградской стороне, с трёх сторон окруженное реками Малой Невкой и Ждановкой. Здесь, в доме 43 по Ждановской улице, в 1906-1925 годах жил будущий известный экономист, лауреат Нобелевской премии Василий Васильевич Леонтьев. Именно здесь прошло его детство и юношеские годы, здесь он заинтересовался экономикой и математикой, отсюда началась его блестящая научная деятельность. Отличная транспортная доступность подчеркивает правильность выбора местоположения: всего 10 минут до Дворцовой площади и 20 минут до Московского вокзала, что особенно важно для людей, живущих на две столицы. Ввод в эксплуатацию Западного скоростного диаметра, который позволит быстро добраться до Морского вокзала, аэропорта и основных деловых районов города, завершит формирование имиджа территории как лучшего места для жизни и отдыха. Купить легко - единовременная оплата, индивидуальный расчет рассрочки, ипотека - широкая линейка банков-партнёров. Военная ипотека. Субсидии. Бронирование на период одобрения документов на ипотеку. задача документов в банк, бесплатное консультирование ипотечного специалиста.
еская: Пол: стяжка Горячая вода: теплоцентра: Вход: со двора

18 200 000 ₹ 319 298 ₹/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека
+7 958 605-80-41
СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Строительные Компании
Агентство недвижимости
Еще 311 объектов

район Петроградский
Нет отзывов

ЖК Ariosto! Видовые квартиры в Приморском р-не
Дизайнерская отделка. Панорамные окна. Умные технологии. Потолки до 3,6 м. Trade-in
+7 (812) 210-76-14

Аналог №2

<https://spb.cian.ru/sale/flat/230125556/>

1-комн. квартира, 36,46 м²
в ЖК «The One (Зе Ван)», Корпус 1, сдача в 2 кв. 2021
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп. [На карте](#)
Крестовский остров · 2 мин. на транспорте
Приморская · 3 мин. на транспорте Чкаловская · 3 мин. на транспорте

9 596 272 ₪ 263 200 ₪/м²
Покупаете в ипотеку?
 Следить за изменением цены
Долевое участие (214-ФЗ), возможна ипотека

Средняя ставка за прошлый месяц - 8,21%
Ипотека онлайн

СетlСity
Сдано 182 дома в 35 ЖК
Строится 105 домов в 19 ЖК
Подробнее о застройщике

ЖК Образцовые кварталы
Квартиры от 2,5 млн руб. Вокруг дворцы и парки г. Пушкин. Теплые водяные полы. Скидки до 200 тыс. руб.
+7 (812) 719-19-19

1-комн. квартира, 36,46 м²

36,46 м² Общая 11,2 м² Жилая 17,2 м² Кухня 5 из 8 Этаж 2 кв. 2021 Срок сдачи

Продается однокомнатная квартира в ЖК The One площадью 36,46 м² (жилая площадь 11,22 м²). Квартира расположена по адресу Петровский пр., д.26, лит В рядом с метро Крестовский остров. Расстояние до метро 15 Мин.пешком. Корпус сдается в 2022. Площадь кухни 17,23 м². Площадь прихожей 4,5 м². Высота потолка 3 м. Санузел совмещенный. Лоджия. Без отделки. The One - дом истинного премиум-класса от Setl City. Исторический центр города, безупречная архитектура, потрясающие виды и техническое совершенство - его главные достоинства. The One находится в самом сердце Петровского острова, на берегу Малой Невы. Он будет построен в лучших традициях элитных домов: малоэтажный дом на небольшое количество квартир и полная неприкосновенность частной территории.

Местоположение
Петровский остров относится к историческому Петроградскому району и является уникальной локацией в Петербурге. До центра города или Васильевского острова - около 10 минут езды. Удобное сообщение обеспечивает мост Бетанкура и выезд на ЗСД. При этом это одна из самых уединенных частей города. Морской воздух и парки, элитные рестораны и премиальные магазины - здесь есть все, что вам нужно.

Архитектура
Композиция проекта - современная трактовка классических архитектурных традиций. Дом высотой от 6 ет правильную форму каре с уютным двором в центре. Фасады будут облицованы

СетlСity
Сдано 182 дома в 35 ЖК
Строится 105 домов в 19 ЖК
Подробнее о застройщике

ЖК Образцовые кварталы
Квартиры от 2,5 млн руб. Вокруг дворцы и парки г. Пушкин. Теплые водяные полы. Скидки до 200 тыс. руб.
+7 (812) 719-19-19

https://www.setlcity.ru/projects/the-one

SetlCity The One

Перезвоните мне 33-55555 НАВИГАЦИЯ ПО ЖК

ПЛАНОВЫЙ СРОК ВВОДА ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ СОГЛАСНО ГРАФИКУ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ:

2022
II кв.
Корпус 1

SetlGroup ArtLine в Приморском Riverside Alpen Park 33-55555

https://www.spbrealty.ru/buildings/the-one/flats/flat/695542

Яндекс Петровский проспект, 26Ж 32 объявления - Купить 1-комн. Продаю однокомнатную квар. ЖК «The One» — Жилой дом.

Главная / Новостройки / The One / 1 комн. кв. 36.46 м²

1 комн. кв. 36.46 м²

ЖК «The One», Жилой дом
Срок сдачи — II кв. 2022 г.

Сравнить Распечатать Отправить по почте

Планировка На этаже На карте

запросить цену

Ваш телефон

Жду звонка

Выбрать удобное время звонка

36,46 м² 11,22 м² 17,23 м² 3 м 5-8 из 8
Общая площадь Площадь комнат Площадь кухни Высота потолка Этаж

Сравнение 0 | 0 | 0 Просмотренное 1 Бесплатная консультация

11:34 27.04.2020

Аналог №3

<https://www.rbi.ru/odnokomnatnye/kvartira-14014/>

1-комнатная квартира

★ В избранное 🖨️ Распечатать
✉️ Отправить на e-mail

ПЛАН С МЕБЕЛЬЮ ПЛАН БЕЗ МЕБЕЛИ

Срок сдачи 4 квартал 2021 г.
Общая площадь 52,4 м²
Этаж 5
Тип планировки 1-3В
Цена при 100% оплате 14 966 133 р.

ЗАБРОНИРОВАТЬ
ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Отдел продаж: +7 (812) 210 8437

5 ЭТАЖ
Корпус 6, подъезд 9, Тип 1-3В

Крестовский остров
р. Малая Невка

Парадная 9 Парадная 10

Большая Зеленина ул.
Барочная ул.
Левашовский пр-ст.

+7 812 210 8437

Аналог №4

<http://familia.spb.ru/to-pdf/72>

1-КОМНАТНАЯ КВАРТИРА № 72

Генплан квартала
Петровский проспект
р. Малая Нева

Расположение на этаже

17,45
5,28
1,40
3,78
6,00
17,15
1 - 48
48,42 17,15
17,15

Корпус	Секция	Этаж
1	С1.3	5

11 431 963 руб.

Площадь, м2	48.42
Жилая, м2	17.15
Кухня, м2	17.45
Балкон, м2	5.28

О проекте Форматы квартир Галерея Архитектура и привилегии Петровский остров Контакты
Онлайн-трансляция Рассрочка

+7 (812) 604-57-61

ОСОБЕННАЯ АТМОСФЕРА МЕСТА

FAMILIA – камерный проект премиум-класса, «клубный дом для своих», где комфортно и безопасно жить.

Он расположится на Петровском острове, в окружении зелени и воды, всего в 700 метрах от Петровского парка.

Близость к Крестовскому острову и историческому сердцу города вместе с низкой интенсивностью автомобильного трафика делают Петровский идеальным местом для тех, кто может себе позволить уединение в центре Петербурга.

Узнать стоимость квартир на Петровском острове

Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости 2-комнатных квартир в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

<https://spb.cian.ru/sale/flat/230125684/>

2-комн. квартира, 60,59 м²
в ЖК «The One (3e Ван)», Корпус 1, сдача в 2 кв. 2021
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп. На карте
Крестовский остров · 19 мин. пешком
Приморская · 3 мин. на транспорте · Чкаловская · 3 мин. на транспорте

15 947 288 ₪ 263 200 ₪/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Долевое участие (214-ФЗ), возможна ипотека
+7 812 426-91-44

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Перезвоните мне

Офис работает с 10:00 до 18:00

ЗАСТРОЙЩИК
SetlCity
Год основания: 1994
Сдано 182 дома в 35 ЖК
Строится 105 домов в 19 ЖК
Подробнее о застройщике

Фотографии (6) Описание На карте Ипотека Контактное лицо

60,59 м² **29,6 м²** **16,8 м²** **5 из 8** **2 кв. 2021**
Общая Жилая Кухня Этаж Срок сдачи

Продается двухкомнатная квартира в ЖК The One площадью 60.59 м² (жилая площадь 29.55 м²). Квартира расположена по адресу Петровский пр., д.26, лит В рядом с метро Крестовский остров. Расстояние до метро 15 Мин.пешком. Корпус сдается в 2022. Площадь кухни 16.76 м². Площадь прихожей 7.59 м². Высота потолка 3 м. Санузел раздельный. Лоджия. Без отделки. The One - дом истинного премиум-класса от Setl City. Исторический центр города, безупречная архитектура, потрясающие виды и техническое совершенство - его главные достоинства. The One находится в самом сердце Петровского острова, на берегу Малой Невы. Он будет построен в лучших традициях элитных домов: малозатяжной дом на небольшое количество квартир и полная неприкосновенность частной территории.

Местоположение

Петровский остров относится к историческому Петроградскому району и является уникальной локацией в Петербурге. До центра города или Васильевского острова - около 10 минут езды. Удобное сообщение обеспечивает мост Бетанкура и выезд на ЗСД. При этом это одна из самых уединенных частей города. Морской воздух и парки, элитные рестораны и премиальные магазины - здесь есть все, что вам нужно.

Архитектура

Композиция проекта - современная трактовка классических архитектурных традиций. Дом высотой от 6 м имеет правильную форму каре с уютным двором в центре. Фасады будут облицованы керамогранитом и экологичными терракотовыми панелями. За счет благородных

15 947 288 ₪ 263 200 ₪/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Долевое участие (214-ФЗ), возможна ипотека
+7 812 426-91-44

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

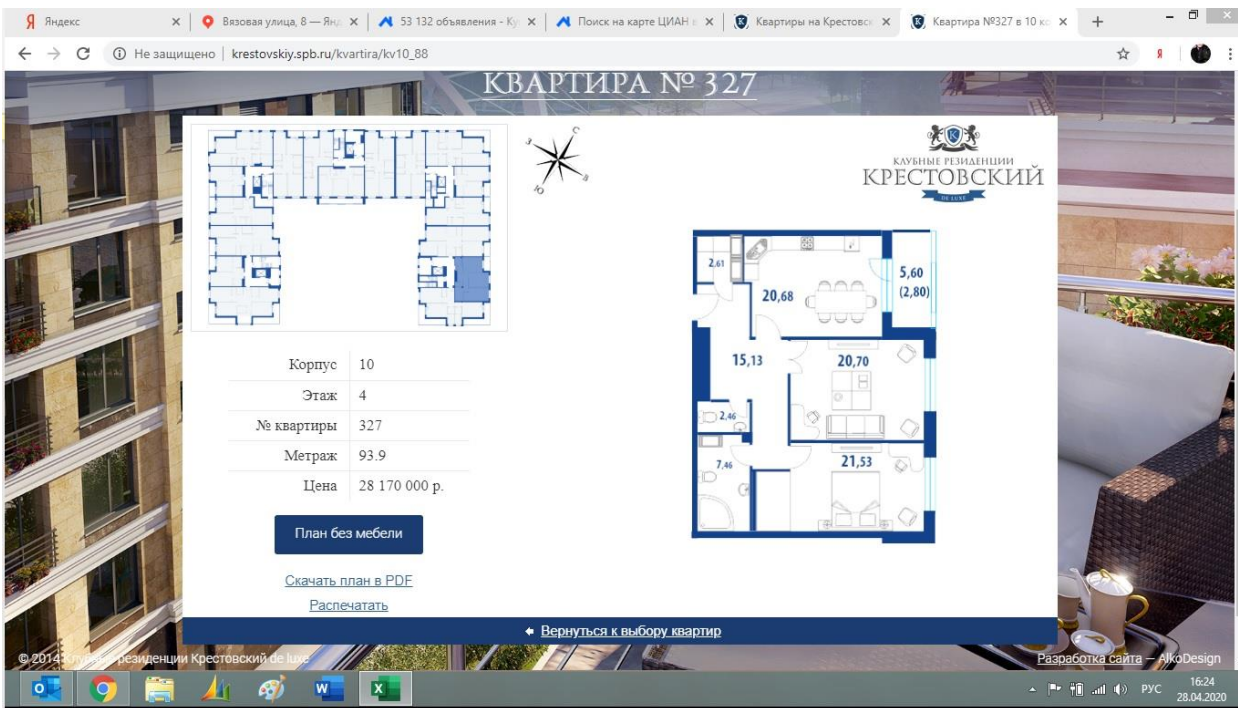
Перезвоните мне

Офис работает с 10:00 до 18:00

ЗАСТРОЙЩИК
SetlCity
Год основания: 1994
Сдано 182 дома в 35 ЖК
Строится 105 домов в 19 ЖК
Подробнее о застройщике

Аналог №2

http://www.krestovskiy.spb.ru/kvartira/kv10_88



Аналог №3

http://familia.spb.ru/to-pdf/36

PDF страница 1 / 2

2-КОМНАТНАЯ КВАРТИРА № 36

Генплан квартала

Петровский проспект
р. Малая Нева

Расположение на этаже

Корпус	Секция	Этаж
1	С1.2	4

16 107 287 руб.

Площадь, м2	70.60
Жилая, м2	32.90
Кухня, м2	16.71
Балкон, м2	7.82

Яндекс x ЖК1 x ЖК x Купл x Про x ВВ Купл x ВВ Купл x Купл x 2-к x 2-к x Купл x FA Жил x PDF x

Не защищено | familia.spb.ru

О проекте Форматы квартир Галерея Архитектура и привилегии Петровский остров Контакты
Онлайн-трансляция Рассрочка

+7 (812) 604-57-61

ОСОБЕННАЯ АТМОСФЕРА МЕСТА

FAMILIA – камерный проект премиум-класса, «клубный дом для своих», где комфортно и безопасно жить.

Он расположится на Петровском острове, в окружении зелени и воды, всего в 700 метрах от Петровского парка.

Близость к Крестовскому острову и историческому сердцу города вместе с низкой интенсивностью автомобильного трафика делают Петровский идеальным местом для тех, кто может себе позволить уединение в центре Петербурга.

Узнать стоимость квартир на Петровском острове

- ПРОЕКТОВЫЙ НАДЗОР
- ТКБ
- РЕСТОРАН
- ФИТНЕС-КЛУБ
- ШКОЛА
- ЛЕТНИЙ САД
- ГИПЕРМАРКЕТ
- ПОДЪЕЗДИКИ
- АЛТЕЯ
- ВИНОТАТ

Аналог №4

https://www.rbi.ru/dvuhkomnatnye/kvartira-14015/

2-комнатная квартира

В избранное | Распечатать | Отправить на e-mail

ПЛАН С МЕБЕЛЬЮ | ПЛАН БЕЗ МЕБЕЛИ

Срок сдачи 4 квартал 2021 г.
Общая площадь 75,3 м²
Этаж 5
Тип планировки 2-2А*
Цена при 100% оплате 20 470 247 р.

Забронировать | Заказать звонок

Отдел продаж: +7 (812) 424 6131

5 ЭТАЖ
Корпус 6, подъезд 9, Тип 2-2А*

Крестовский остров
р. Малая Невка

Большая Зеленая ул. | Левашовский просп. | Барочная ул.

Парадная 9 | Парадная 10

Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости многокомнатных квартир в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

<https://spb.cian.ru/sale/flat/230125748/>

3-комн. квартира, 107,53 м²
в ЖК «The One (Зе Ван)», Корпус 1, сдача в 2 кв. 2021

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп. На карте
Крестовский остров · 2 мин. на транспорте
Приморская · 3 мин. на транспорте Чкаловская · 3 мин. на транспорте

30 323 460 ₽ 282 000 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Долевое участие (214-ФЗ), возможна ипотека

Контакты застройщика
Перезвоните мне

Офис работает с 10:00 до 18:00

ЗАСТРОЙЩИК
SetlCity
Год основания: 1994
Сдано 182 дома в 35 ЖК
Строится 105 домов в 19 ЖК
Подробнее о застройщике

ЖК «Болконский»
Квартиры в историческом центре. Панорамные виды на Троицкий и Исакиевский соборы.
+7 (812) 210-45-53

Застройщик «Группа RBI», проектная декларация на сайте www.rbi.ru/declarations/

Фотографии (6) Описание На карте Ипотека Контактное лицо

107,53 м ²	49,2 м ²	27,4 м ²	7 из 8	2 кв. 2021
Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Срок сдачи

Продается трехкомнатная квартира в ЖК The One площадью 107,53 м² (жилая площадь 49,17 м²). Квартира расположена по адресу Петровский пр., д.26, лит В рядом с метро Крестовский остров. Расстояние до метро 15 Мин.пешком. Корпус сдается в 2022. Площадь кухни 27,41 м². Площадь прихожей 19,16 м². Высота потолка 3 м. Санузел три санузла. Две лоджии. Чистовая отделка. The One - дом истинного премиум-класса от Setl City. Исторический центр города, безупречная архитектура, потрясающие виды и техническое совершенство - его главные достоинства. The One находится в самом сердце Петровского острова, на берегу Малой Невы. Он будет построен в лучших традициях элитных домов: малоэтажный дом на небольшое количество квартир и полная неприкосновенность частной территории.

Местоположение

Петровский остров относится к историческому Петроградскому району и является уникальной локацией в Петербурге. До центра города или Васильевского острова - около 10 минут езды. Удобное сообщение обеспечивает мост Бетанкура и выезд на ЗСД. При этом это одна из самых уединенных частей города. Морской воздух и парки, элитные рестораны и премиальные магазины - здесь есть все, что вам нужно.

Архитектура

Композиция проекта - современная трактовка классических архитектурных традиций. Дом высотой от 6 этажей имеет правильную форму каре с уютным двором в центре. Фасады будут облицованы керамогранитом и экологичными терракотовыми панелями. За счет благородных

3-комн. квартира, 107,53 м²

30 323 460 ₽ 282 000 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Долевое участие (214-ФЗ), возможна ипотека

Контакты застройщика
Перезвоните мне

Офис работает с 10:00 до 18:00

ЗАСТРОЙЩИК
SetlCity
Год основания: 1994
Сдано 182 дома в 35 ЖК
Строится 105 домов в 19 ЖК
Подробнее о застройщике

ЖК «Болконский»
Квартиры в историческом центре. Панорамные виды на Троицкий и Исакиевский соборы.
+7 (812) 210-45-53

3-комн. квартира, 107,53 м²

30 323 460 ₽ 282 000 Р/м²

Покупаете в ипотеку?
 Следить за изменением цены
 Долевое участие (214-ФЗ), возможна ипотека

Контакты застройщика
 перезвоните мне

Офис работает с 10:00 до 18:00

ЗАСТРОЙЩИК
SetlCity
 Год основания: 1994
 Сдано 182 дома в 35 ЖК
 Строится 105 домов в 19 ЖК
 Подробнее о застройщике

Проверьте застройщика на надежность
 Заказать проверку

Отзыв о сайте

Главная / Новостройки / The One / 3 комн. кв. 107,53 м²

3 комн. кв. 107.53 м²

ЖК «The One», Жилой дом
 Срок сдачи – II кв. 2022 г.

Сравнить | Распечатать | Отправить по почте

Планировка | **На этаже** | На карте

Квартира в ЖК The One, 3 комнатная, 107,53 м², 7 этаж

запросить цену

Ваш телефон

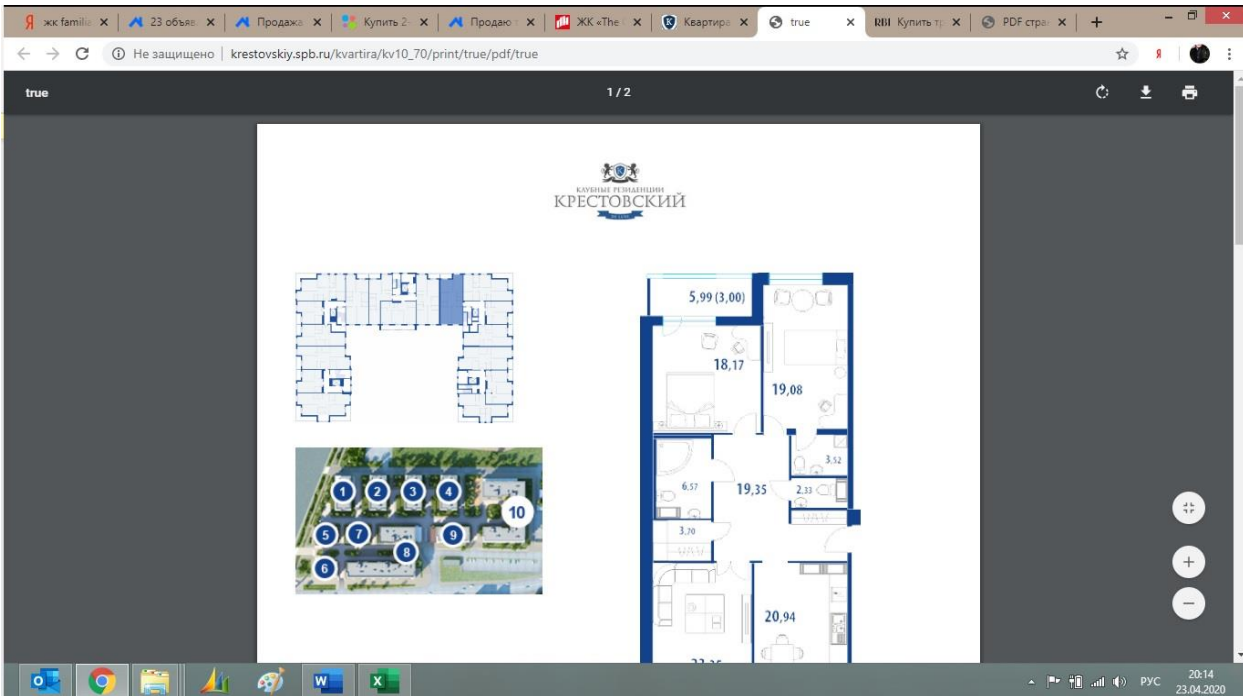
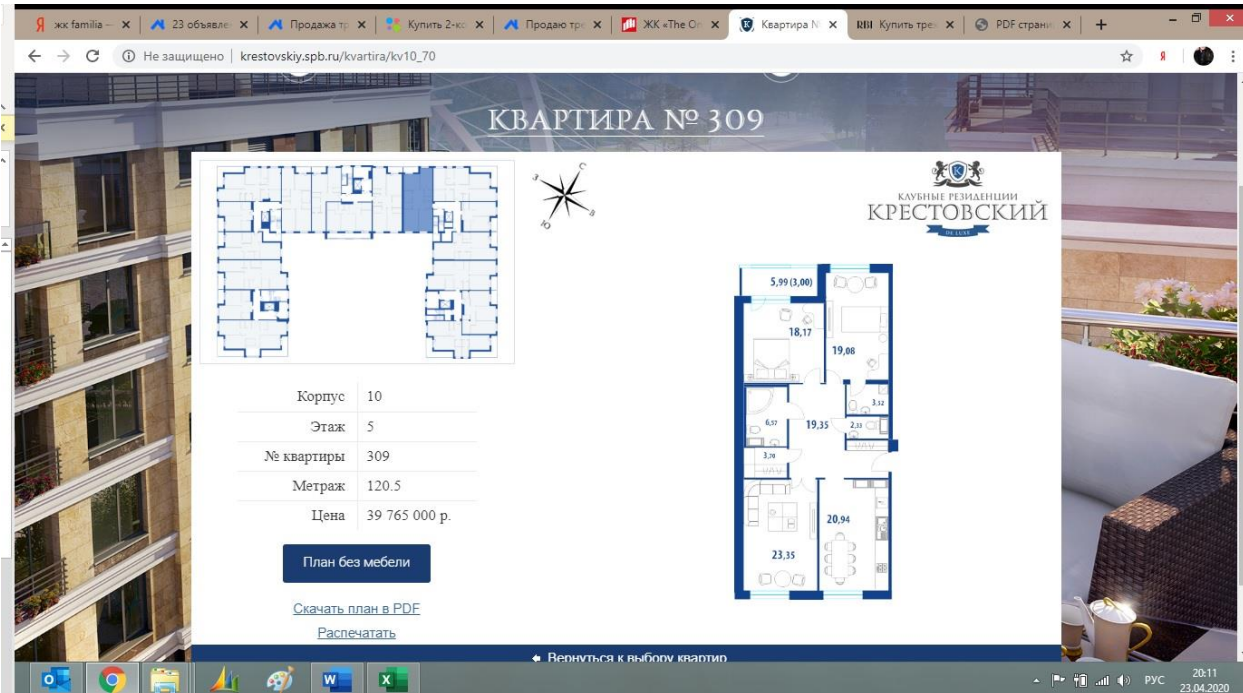
Жду звонка
 Выбрать удобное время звонка

107,53 м² Общая площадь
 49,17 м² Площадь комнат
 27,41 м² Площадь кухни
 3 м Высота потолка
 7-8 из 8 Этаж

Сравнение | 0 | 0 | 0 | Просмотренное 1 | **Бесплатная консультация**

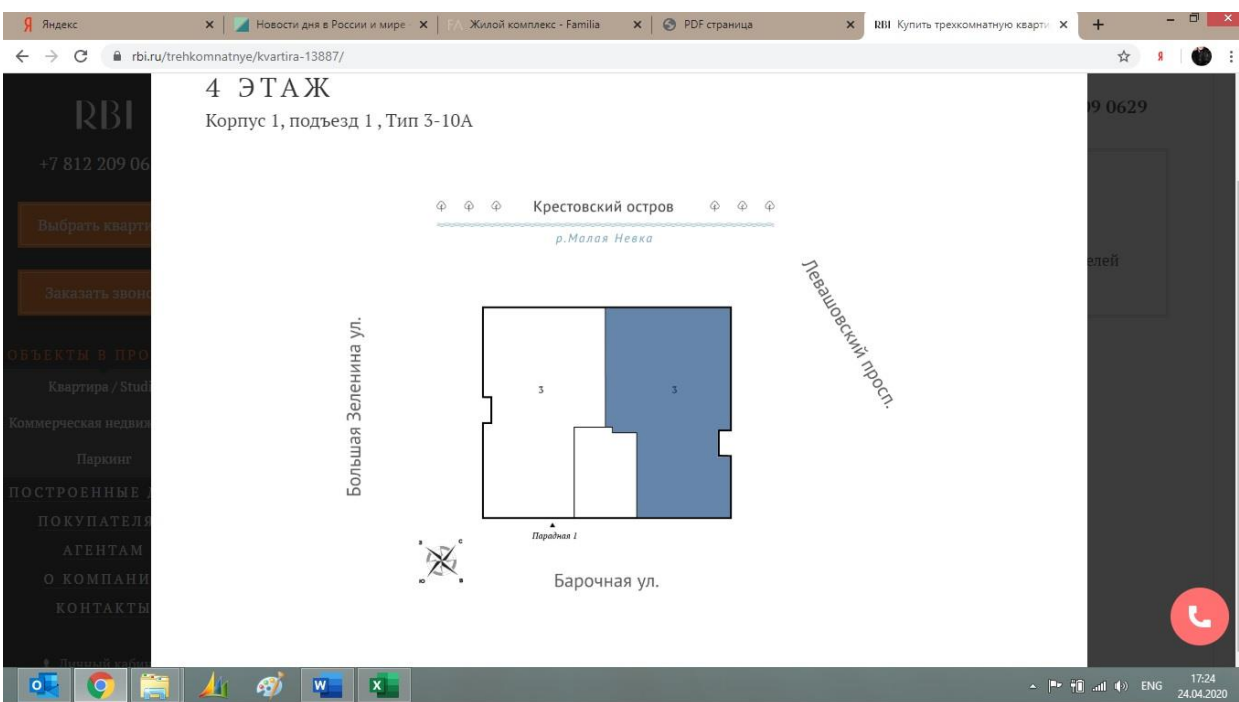
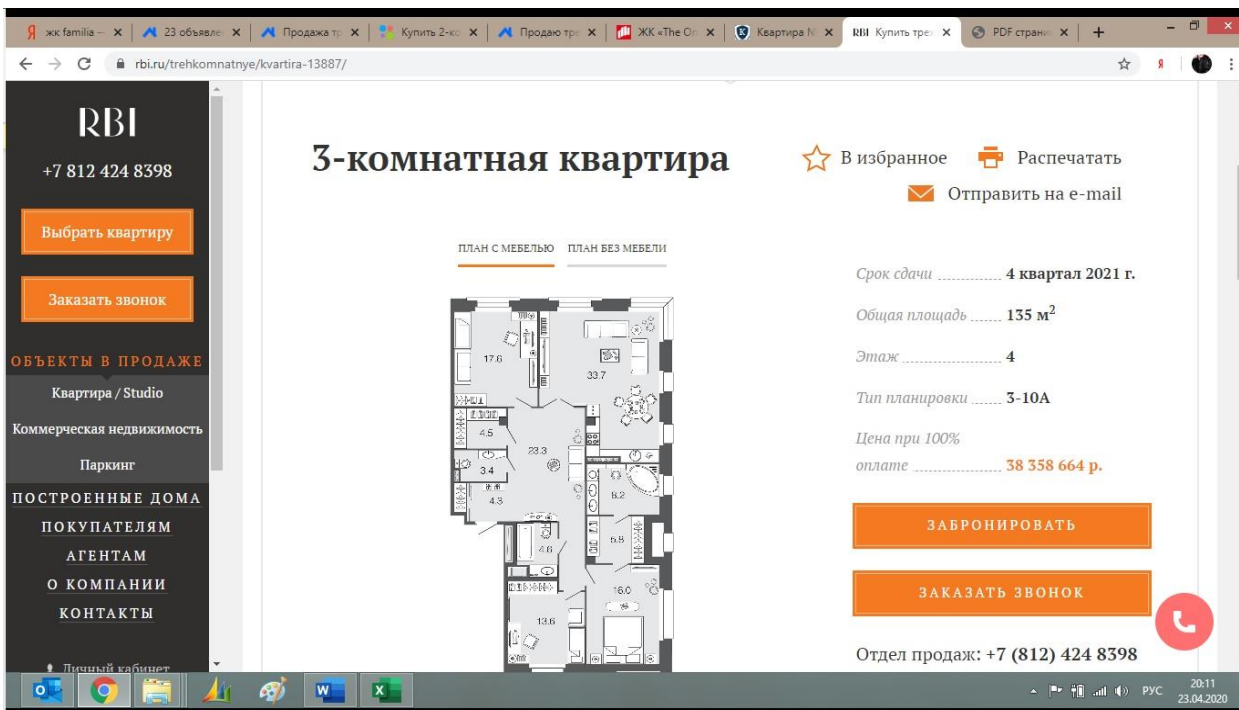
Аналог №2

http://krestovskiy.spb.ru/kvartira/kv10_70



Аналог №3

<https://www.rbi.ru/trehkomnatnye/kvartira-13887/>



Аналог №4

http://familia.spb.ru/to-pdf/46

3-КОМНАТНАЯ КВАРТИРА № 46

Генплан квартала
Петровский проспект
р. Малая Нева

Расположение на этаже

Корпус	Секция	Этаж
1	С1.2	6

32 042 096 руб.

Площадь, м2: 125.30

Жилая, м2: 61.95

Кухня, м2: 27.77

Балкон, м2: 11.74

3 - 125
125,83 66,11

О проекте: Форматы квартир, Галерея, Архитектура и привилегии, Петровский остров, Контакты
Онлайн-трансляция, Рассрочка

+7 (812) 604-57-61

ОСОБЕННАЯ АТМОСФЕРА МЕСТА

FAMILIA – камерный проект премиум-класса, «клубный дом для своих», где комфортно и безопасно жить.

Он расположится на Петровском острове, в окружении зелени и воды, всего в 700 метрах от Петровского парка.

Близость к Крестовскому острову и историческому сердцу города вместе с низкой интенсивностью автомобильного трафика делают Петровский идеальным местом для тех, кто может себе позволить уединение в центре Петербурга.

Узнать стоимость квартир на Петровском острове

- ПРОЕКТИВНЫЙ МАСТЕРИНГ
- ТКБ
- РЕСТОРАН
- ФИТНЕС-КЛУБ
- ШКОЛА
- ДЕТСКИЙ САД
- ИНТЕРМАРКЕТ
- ПОДЪЕМНИК
- КЛУБ
- КИНОТЕАТР

Копии материалов и распечаток, используемых для расчета стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода

Корректировка на торг

Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №25) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2019



СРД-25, ноябрь 2019 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

тернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Ин-

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-13 (12)
Краснодар	4-6 (5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-11 (10,5)
Новосибирск	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-6 (5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в ноябре 2019 г.	5,1	7,3	5,4	8,5	5,3	9,4	6,3	10,4	10,9
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	7-8 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Омск	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-14 (12,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-10 (9,5)	-	10-12 (11)	-	11-12 (11,5)	-	10-13 (11,5)	12-13 (12,5)
Ставрополь	5-7 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	10-12 (11)
Тамбов	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	9-10 (9,5)	12-14 (13)
Тверь	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в ноябре 2019 г.	5,3	8,2	6,2	10,0	6,3	10,2	7,5	10,9	11,8
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2019 г.	4-7 (5,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Информационный портал "Статриэлт" (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/193-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-04-2020-g/2129-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2020>)

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.04.2020

Поиск

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 17.04.2020 г.)



- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ⁴		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,85	0,97	0,92	0,94	0,91	0,90
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,83	0,95	0,90	0,92	0,89	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	1,00	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,87	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
7	Парковочное место, машино-место	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные,
- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

2. 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, прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Раменское, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, 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; города Московского области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; 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

Корректировка на удаленность от метро

http://www.novostroy-m.ru/statyi/novostroyki_za_mkad_u_metro

ситуацию, то прибавка стоимости может быть значительной»

Елизавета Гудзь, «НДВ-Недвижимость»

«Именно за МКАД объекты, расположенные у метро, дорожают сильнее всего. По цене им все равно далеко до московских, но в глазах покупателей они выглядят несравнимо привлекательнее остальных новостроек за МКАД, ведь для многих наличие станции метро рядом фактически равно проживанию в Москве. Поэтому застройщики могут поднимать цену на них смелее, чем продавцы в Москве, где фактор близости к метро уже не так сильно влияет и на без того высокую цену»

Вартан Погосян, ТЕКТА GROUP

«Квартира в шаговой доступности (рассматриваем диапазон не более 15 мин) от метро стоит на 10-15% дороже, чем в транспортной доступности от метро. Но также надо принимать в расчет и тип строительства, и этажность, и класс жилья. Как правило, в районах массовой застройки эконом-класса уровень цен колеблется меньше, чем на 10%»

Ольга Гусева, ГК «МИГ-Недвижимость»

«Открытие станций метро может увеличивать стоимость квадратного метра близлежащего жилья на 35-40%, однако повышение цен происходит постепенно. Сейчас аналитики отмечают рост стоимости жилья в Новой Москве на 1-2 % в месяц. Открытие новых станций приведет к росту цен не только в жилых комплексах и микрорайонах в шаговой доступности, но и в проектах на удалении до 30 минут езды на автомобиле»

Антон Скорик, «Мортон-Инвест»

Корректировка на видовые характеристики

<https://ygrad.ru/kak-vid-iz-okna-vliyaet-na-stoimost-kvartiry/>

К категории видовой стоит отнести недвижимость, расположенную на верхних этажах высотных зданий. Такие квартиры с панорамным видом на город и окрестности в среднем стоят на 15-20% выше, чем жилье такой же комфортности и площади, но расположенное на средних этажах. Конечно, говоря о виде на Москву, имеются в виду центральные районы города – с красивой архитектурой, парками, историческими зданиями, а не ДЭП, ТЭЦ, заводы и пустыри. Эти объекты, а также гаражи, свалки, кладбища относятся, наоборот, к нежелательным. И если из окна вашей квартиры открывается вид на один из них, даже снизив стоимость на 10-15% найти покупателя будет непросто.

Сколько стоит квартира с видом на реку, парк, достопримечательности?

Существуют определенные правила, согласно которым квартиры с красивым видом из окна оцениваются дороже аналогичных, окна которых выходят на ничем не примечательный двор. Конечно влияние на стоимость недвижимости оказывает множество факторов – и учесть их все помогут специалисты – но для примерной оценки можно пользоваться условным списком:

- вид на лесопарки и зеленые насаждения +5% к стоимости жилья;
- дома на набережной – с видом на реки или озера +20% к стоимости недвижимости;
- квартиры на верхних этажах многоквартирных домов с панорамным видом на город + 10% к стоимости;
- вид на исторические памятники и достопримечательности города +30% к цене.

Если же вы продаете недвижимость в элитном доме со специально оборудованными смотровыми площадками, то можете смело просить в два раза больше против стандартной стоимости – покупатель наверняка найдется.

Как быстро и выгодно продать квартиру с видом на Москву?

Как уже говорилось выше, вид из окна имеет определенное влияние на стоимость жилья, но далеко не все придадут этому внимание и готовы платить больше. Поэтому даже самый красивый вид из окна необходимо правильно преподнести – презентовать квартиру. Необходимо учесть еще множество факторов, которые влияют на итоговую стоимость. Сделать это помогут специалисты компании «Косогоров и партнеры», которые осуществляют оценку жилья, настраивают и запускают рекламную кампанию, проводят встречу с клиентом и презентуют жилье. Благодаря комплексной

Ограничение скидки на степень готовности

http://riarealty.ru/analysis_trends/20120924/398524677.html

Комплексный подход

Эксперты указывают, что наиболее низкие цены на квартиры застройщики обычно устанавливают на старте продаж, желая привлечь деньги граждан. "Покупка квартиры на стадии устройства котлована позволяет вложить в нее на 30 - 40% меньше, чем на этапе ввода дома в эксплуатацию", - поясняет советник президента ФСК "Лидер" Григорий Алтухов.

Он отмечает, что наиболее привлекательные цены обычно устанавливаются на первом этапе строительства микрорайонов и крупных жилых комплексов, где застройка осуществляется в несколько этапов, а девелоперу надо создать имя и привлечь первую волну покупателей.

"Стартовая цена на квартиры в первом доме первой очереди, как правило, значительно ниже, чем на аналогичные квартиры в следующих по очередности корпусах. Квартиры второй, третьей и последующих очередей на стадии котлована будут стоить на 3-5% дороже, чем стоил тот же котлован первой очереди", - считает Алтухов.

Впрочем, это не предел. Эксперты приводят в пример ЖК "Новокуркино" в Полмосковье, где стартовые цены на однокомнатные квартиры в первом

http://digm.ru/stoit-li-pokupat-novostroyki-na-stadii-kotlovana.html

Не защищено | digm.ru/stoit-li-pokupat-novostroyki-na-stadii-kotlovana.html

Горячая линия РФ
8 (800) 350-83-59

Распределение продаж по этапам строительства

Строительство многоквартирного жилого дома условно разделяется на несколько этапов:

- 1. Подготовительный этап складывается из приобретения земли под застройку, утверждения проекта и получения разрешения на строительство.**
- 2. После получения разрешения можно обнести участок забором и начинать рыть котлован.** Иногда еще до начала рытья котлована на строительной площадке уже установлена бытовка — офис менеджера по продажам. Законом это не запрещено, именно с момента получения разрешения на строительство можно открывать продажи, предлагая заключить договор долевого участия. Стоимость квартир в Москве и Подмосковье на этом этапе может иметь скидку до 40-50% относительно стоимости после сдачи дома в эксплуатацию.
- 3. Начало строительства. Начинается заброс техники на участок, роется котлован, закладывается фундамент.** Этот этап — этап котлована — один из самых трудоемких и затратных процессов строительства. Здесь риск того, что застройщик откажется от своих планов уменьшается и соответственно увеличивается стоимость квадратного метра на 10-15% относительно нулевого цикла.
- 4. Строительно-монтажные работы включают возведение стен, укладку перекрытий,**

Договор цессии между юридическими лицами — условия заключения Договора

как опспорить завещание на квартиру, стоимость услуг нотариуса
Завещания

Как снять обременение с квартиры после выплаты кредита — инструкция
Сделки с недвижимостью

Разрешение на строительство дома на собственном участке — какие нужны документы
Перепланировка и ремонт


Как получить свидетельство на право собственности на квартиру — образец
Документы при сделках с недвижимостью

Евгений Беляев

http://mestoprozhivaniya.ru/novostrojki-na-ehtape-kotlovana

mestoprozhivaniya.ru/novostrojki-na-ehtape-kotlovana/

Ситуация с новостройками на стадии котлована



В настоящее время ситуация в строительстве стабилизировалась и вновь вырос спрос на приобретение квартир, строительство которых только в процессе планирования. Связано это с тем, что стоимость новостройки на нулевом цикле существенно ниже. Порой разница в цене с квартирами уже выстроенного дома составляет до 30%. Подобная выгода делает привлекательным такое жилье как для обычных потребителей, так и для инвесторов.

В РФ придумали способ проверки надежности любого застройщика
423

Льготная ипотека: радостная новость для многодетных семей
288

Названы застройщики Ростова номинанты на премию «Надежный застройщик России 2018»
365

Застройщики Воронежа: Названы номинанты 2018 года на награду «Надежный застройщик России 2018»
405

Краснодар разменял первый миллион жителей
237

Самое обсуждаемое

Соседи курят! Как решить эту проблему?
29

<https://www.gdeetotdom.ru/articles/2035876-2015-03-16-plyusyi-i-minusyi-pokupki-kvartiryi-na-kazhdom-etape-stroitelstva-zhk/>

Вложения денег в «котлован»: насколько это рисковано

Если застройщиком является крупная компания и строится крупный жилой комплекс (застройка целого микрорайона), то риска вложения денег в «котлован» практически нет. Счастливые покупатели квартир других объектов у этого застройщика – лучшая тому гарантия.

Если застройщиком является малая компания, то лучше **покупать квартиру на этапе котлована** начиная со второй очереди ввода ЖК. Покупать квартиры в следующих очередях именно на нулевых этапах строительства рискованнее.

Недобросовестный застройщик может использовать систему финансовой пирамиды и при любой кризисной ситуации на достройку 3 и последующих очередей может просто не хватить денег.

Изменения цен за кв. м в зависимости от этапов строительства жилого комплекса

Изменение цен на квадратный метр жилья от котлована до стадии завершения варьируется **в диапазоне 25-45 %** (при среднем сроке строительства проекта - 2 года).

На этапе проектирования, пока еще нет разрешения на строительство, согласно ФЗ-214 сделку заключать незаконно. Однако на практике такие сделки иногда происходят. В этом случае цена на квартиру минимальная. Предлагается даже скидка, чаще всего около 10% от цены старта официальных продаж. Но это самый рискованный момент вложения денег – ведь проект могут и не согласовать или процесс согласования может занять много времени. В любом случае – это нарушение законодательства и риски здесь максимальные.

Ощутимый скачок цен происходит на этапе 50% строительства, когда банки уже аккредитуют дом и покупатели получают возможность **покупать квартиры в этом доме в ипотеку**. Количество покупателей увеличивается, спрос объекта подрастает, а за ним растут и цены на квартиры. Рост цен на этом этапе может составить 10-20% в зависимости от спроса на квартиры в строящемся доме.

На этапе окончания строительства, когда объект готовится к сдаче, цена квадратного метра повышается ещё раз на 10-15%. Разброс роста цен в первую очередь зависит от спроса на данные квартиры, и их класса. Например, в сегменте эконом-класса рост от этапа котлована до стадии завершения строительства составляет от 30% до 45%. В классе элитной недвижимости встречаются случаи, когда квартиры уже на этапе котлована выставляются практически по финальной цене.

Квартиры в новостройках

- 1-комнатные квартиры
- 2-комнатные квартиры
- 3-комнатные квартиры

ЖК "Новая Звезда"
Скидки на квартиры в ЖК бизнес-класса до 2 19 000 рублей! м. "Коммунарка". Ипотека от 4.7%.
[Узнать об акциях](#)
Проектная декларация на klost.ru. Застройщик ООО "ТЭД"

САМПО
ГОТОВЫЕ КВАРТИРЫ
от **2,8** млн руб.
Готовые квартиры в ЖК "САМПО"
ЦЕНА от 2,8 млн руб.
От 2,8 млн руб. Готовые квартиры на Новой Риге. Финское качество. Экологически чистый район.
[Узнать об акциях](#)
Проектная декларация на s-a-m-p-o.ru. Застройщик ООО "Микрорайон "Кантри"

FO PD
АПАРТАМЕНТЫ

<http://o-nedvizhke.ru/kvartira/pokupka/kvartira-na-stadii-kotlovana-v-moskve-kupit.html>

Главная **Квартира** Вопрос – Ответ **Гараж** **Дача** **ЖКХ** Ипотека **Коммерческая недвижимость** **Коттедж**

Бесплатная консультация юриста онлайн **Земля** **Общее** **Налоги** **Документы** **Ремонт в многоквартирном доме**

Под «котлованом» может пониматься совершенно разное

В данном случае, вопрос не в габаритах углубления, а более точном определении этапа строительных работ, который скрывается за этим термином:

- ▲ Застройщик выигрывает тендер на право владения или аренды земельного участка под возведение жилого комплекса. Победителем признается компания, предложившая наилучшие условия и имеющая хорошую репутацию. После этого, организация обносит территорию забором, открывает офис и приступает к продаже жилых площадей, имеющихся лишь только в проекте. Цена квартиры на этом этапе самая низкая. Приобрести ее можно за половину от рыночной стоимости;
- ▲ На стройплощадку приезжает техника, вырывается котлован, ставится опалубка и заливается основание. На этой стадии девелопер снижает скидку для покупателей **до уровня 35-40%**. Строительство уже начато, а этап продолжают именовать «котлованом».

Пропорционально объему выполненных работ (построенные этажи, отделка, присоединение к инженерным сетям, сдача объекта в эксплуатацию), скидка за купленную квартиру уменьшается.

Надежда Тихонова
8 (800) 511-69-42 Екатеринбург

<https://superrielt.ru/articles/11058/>

Рост цен на квартиры в течение периода строительства, % в квартал

<https://realty.ria.ru/20120924/398524677.html>

Корректировка на этаж расположения

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

Соответственно, такая недвижимость и стоит дороже.

К примеру, в жилом комплексе «Подсолнухи» Миниполиса Строгинский однокомнатная квартира площадью 39 кв. м на 3 этаже стоит 5,68 млн руб., а на 15 этаже аналогичная квартира предлагается к продаже по цене 5,87 млн руб., то есть на 3,3 % дороже. Еще более ощутима разница в цене из-за этажности квартир в жилом комплексе «Альбатрос». Двухкомнатная квартира площадью 60,9 кв. м на 5-м этаже стоит 9,13 млн руб., а на 22-м этаже - 9,77 млн руб., что на 7% дороже.

В сегменте более дорогого жилья разница между ценами на первые и последние этажи может достигать 20 - 70%, в зависимости от видовых характеристик. Например, в ЖК Barkli Virgin House квартиры на 3-5 этаже стоят 34-36 тысяч долларов за кв. м, а пентхаусы на 7 этаже - уже 60 тысяч долларов за кв. м. По данным компании «Дон-Строй-Инвест», значительное число клиентов принципиально стремится жить «чем выше, тем лучше», и чем выше класс дома, тем больше таких покупателей. «Такие квартиры стоят действительно дороже», - соглашается и руководитель управления маркетинга и развития ГК «КОНТИ» Сергей Мигунов. Однако, по его словам, после кризиса, когда вопрос престижности ушел на второй план, и на первом месте оказалась цена, поэтому стоимость квартир на последних этажах была скорректирована, и сравнялась в некоторых случаях с ценой квартир на средних этажах.

«Стоимость квадратного метра растет по мере роста этажа. Не думаю, что в такой же пропорции увеличиваются потребительские свойства самой квартиры как товара, ведь взгляды на проживание на высоких этажах могут быть диаметрально противоположными. Есть масса людей, которые хотели бы жить не выше третьего или четвертого этажа, но если и люди, строящиеся элитные комплексы, считают, что на последних этажах разница в цене между квартирами на разных этажах может достигать 20-70%, то это не удивительно».

Корректировка на общую площадь

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrekcirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/193-korrekcirovki-kvartir-opublikovano-17-04-2020-g/2120-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrekcirovki-na-01-04-2020-goda>

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.04.2020 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 17.04.2020 г.)

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b^x \cdot S^n$$

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 ($R^2=0,702$) выявило коэффициент торможения $n = -0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^{-0,12}$$

S₀ – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

S_a – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Характеристика параметра (соотношение S ₀ /S _a)		Корректировка к цене аналога (K _s) ⁻
от	до	
0,60	0,65	1,06
0,65	0,70	1,05
0,70	0,75	1,04
0,75	0,80	1,03
0,80	0,85	1,02
0,85	0,90	1,02
0,90	0,95	1,01
0,95	1,00	1,00
1,00	1,05	1,00
1,05	1,10	0,99
1,10	1,15	0,99
1,15	1,20	0,98
1,20	1,25	0,98
1,25	1,30	0,97
1,30	1,35	0,97
1,35	1,40	0,96

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Срок экспозиции

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/193-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-04-2020-g/2111-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-04-2020-goda>

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.04.2020 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 17.04.2020 г.)



- типичные для рынка сроки рыночной экспозиции - сроки продажи - сроки ликвидности квартир.

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее 150 предложений в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший год

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	1	6	4	3	4	5
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	8	5	4	5	6
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	3	11	6	5	7	7
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	13	8	6	9	10
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	1	9	4	3	4	5
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	11	6	5	7	7
7	Парковочные места, машино-места	1	6	4	3	4	5

Примечание:

1. 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