

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-0791/18-27 ОТ 30.05.2024 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, ДЛЯ СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА, ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ, А ТАКЖЕ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ, ОТЧУЖДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЛЮБЫМ СПОСОБОМ, В ТОМ ЧИСЛЕ И ПУТЕМ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА ОБ УСТУПКЕ И ПЕРЕДАЧЕ В КАЧЕСТВЕ ОПЛАТЫ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА

Заказчик:

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

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

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

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

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Сведения об оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	9
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	11
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.1. Общие сведения об объекте оценки	14
3.2. Местоположение объекта оценки	20
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	24
3.4. Классификация недвижимого имущества	29
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	30
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки.....	31
3.7. Фотографии объекта оценки	32
3.8. Результаты анализа ликвидности имущества	32
РАЗДЕЛ 4. КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ.....	34
4.1. Внешняя конкурентная среда	34
4.2. Внутренняя конкурентная среда.....	34
4.3. Преимущества и недостатки анализируемого ЖК "Нева Хаус"	37
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	38
РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	40
6.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2024 г.....	44
6.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки	48
6.4. Анализ изменения цен на новостройки в зависимости от этапа строительства объекта	49
6.5. Анализ условий договора участия в долевом строительстве	52
6.6. Анализ рынка жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга по итогам I кв. 2024 г.....	53
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	61
7.1. Основные положения и терминология	61
7.2. Классификация основных средств	64
7.3. Методология определения срока полезной службы имущества	67
7.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	68
7.5. Этапы проведения оценки.....	70
7.6. Характеристика подходов к оценке	71
7.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	78
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	105
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	110
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	110
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объектов оценки	110
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	111
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	112
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 100 шт. в многоквартирных домах, расположенных по строительным адресам:</p>
<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</p>	<ul style="list-style-type: none"> • г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1; • г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2; • г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, приведен в Приложении №1 к настоящему Заданию №27 на оценку.</p>
<p>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки</p>	<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 на объект оценки: 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 №27 на оценку</p>
<p>Основание для оказания услуг Исполнителем</p>	<p>Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление</p> <p>Задание на оценку №27 от 02.05.2024 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>30.05.2024 г.</p>
<p>Порядковый номер Отчета</p>	<p>ОКНИП-ТС-0791/18-27</p>
<p>Результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)</p>	<p>Не применялся</p>
<p>Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)</p>	<p>1 683 068 000 (Один миллиард шестьсот восемьдесят три миллиона шестьдесят восемь 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>1 683 068 000 (Один миллиард шестьсот восемьдесят три миллиона шестьдесят восемь тысяч) руб.</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</p>	<p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой в целях принятия управленческих решений. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки</p>

¹ Пообъектное распределение итоговой справедливой стоимости представлено в Таблица 1.1

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	2	9	B	1	1	2	89,50	1	23 726 000
2	33	9	B	1	2	3	94,40	1	20 576 000
3	34	9	B	1	5	ст	23,60	1	6 497 000
4	35	9	B	1	5	ст	23,70	1	6 522 000
5	60	9	B	1	3	3	79,20	1	17 630 000
6	249	9	B	1	3	1	48,20	1	12 180 000
7	61	9	B	1	3	ст	35,50	1	9 306 000
8	62	9	B	1	3	ст	23,90	1	6 570 000
9	250	9	B	1	3	ст	23,90	1	6 570 000
10	251	9	B	1	3	ст	23,60	1	6 497 000
11	187	9	B	1	4	ст	24,00	1	6 594 000
12	90	9	B	1	4	ст	23,90	1	6 570 000
13	91	9	B	1	4	ст	23,90	1	6 570 000
14	92	9	B	1	4	ст	23,90	1	6 570 000
15	188	9	B	1	4	2	75,70	1	17 063 000
16	189	9	B	1	4	ст	28,80	1	7 742 000
17	190	9	B	1	4	ст	29,10	1	7 813 000
18	191	9	B	1	4	3	98,10	1	21 284 000
19	145	9	B	1	2	ст	24,30	1	6 667 000
20	73	9	B	1	6	4	173,20	1	42 119 000
21	6	9	B	1	1	2	89,00	2	24 938 000
22	4	9	B	1	1	2	57,80	2	14 214 000
23	314	9	B	1	2	ст	23,70	2	6 888 000
24	196	9	B	1	4	ст	28,70	2	8 152 000
25	14	9	B	1	1	3	75,10	3	18 717 000
26	261	9	B	1	3	ст	23,90	3	8 040 000
27	262	9	B	1	3	ст	23,90	3	8 040 000
28	263	9	B	1	3	ст	23,90	3	8 040 000
29	98	9	B	1	4	ст	23,90	3	8 040 000
30	200	9	B	1	4	ст	23,90	3	8 040 000
31	201	9	B	1	4	ст	23,90	3	8 040 000
32	12	9	B	1	1	3	115,70	4	28 763 000
33	18	9	B	1	1	2	49,50	4	16 466 000
34	20	9	B	1	1	3	75,60	4	19 779 000
35	99	9	B	1	6	4	172,10	4	48 952 000
36	27	9	B	1	1	3	75,10	5	22 671 000
37	167	9	B	1	5	ст	23,70	5	7 989 000
38	102	9	B	1	6	ст	23,50	5	7 930 000
39	281	9	B	1	3	ст	29,00	6	10 978 000
40	283	9	B	1	3	ст	23,90	6	9 260 000
41	137	9	B	1	5	3	76,00	6	21 784 000
42	46	9	B	1	1	3	75,10	7	24 753 000
43	292	9	B	1	3	ст	23,90	7	9 666 000
44	233	9	B	1	4	ст	28,70	7	10 323 000
45	232	9	B	1	4	2	75,20	7	24 958 000
46	231	9	B	1	4	ст	23,90	7	9 666 000
47	116	9	B	1	4	3	70,40	8	24 368 000
48	236	9	B	1	4	ст	23,90	8	10 073 000
49	237	9	B	1	4	ст	23,90	8	10 073 000
50	241	9	B	1	4	3	78,60	8	24 408 000
51	242	9	B	1	4	ст	23,90	9	10 479 000
52	184	9	B	1	5	ст	23,70	9	10 402 000
53	1	9	B	2	1	3	144,20	1	35 847 000
54	104	9	B	2	5	4	148,40	1	30 637 000
55	105	9	B	2	5	2	79,70	1	21 424 000
56	109	9	B	2	5	3	156,40	2	40 668 000
57	7	9	B	2	1	3	76,50	3	22 829 000
58	229	9	B	2	2	ст	23,80	3	8 010 000
59	230	9	B	2	2	ст	23,20	3	7 832 000
60	30	9	B	2	2	3	73,00	3	20 082 000
61	111	9	B	2	5	3	112,90	3	29 474 000
62	99	9	B	2	5	ст	26,20	3	8 717 000
63	236	9	B	2	2	ст	23,20	4	8 228 000
64	82	9	B	2	4	2	75,00	4	19 780 000
65	154	9	B	2	4	ст	30,20	4	9 434 000
66	240	9	B	2	2	ст	30,20	5	9 888 000
67	117	9	B	2	5	3	112,90	5	32 455 000
68	145	9	B	2	6	3	101,60	5	32 267 000
69	24	9	B	2	1	5	165,00	6	43 092 000
70	250	9	B	2	2	ст	23,20	6	9 020 000
71	64	9	B	2	3	3	72,40	6	22 960 000
72	90	9	B	2	4	2	75,00	6	21 684 000
73	167	9	B	2	4	ст	30,20	6	10 342 000
74	31	9	B	2	1	2	74,10	7	22 396 000
75	32	9	B	2	1	3	70,70	7	21 338 000
76	46	9	B	2	2	3	73,00	7	24 143 000
77	211	9	B	2	3	ст	22,40	7	9 130 000
78	170	9	B	2	4	1	46,70	7	17 428 000
79	93	9	B	2	4	ст	23,10	7	9 381 000
80	47	9	B	2	2	2	49,80	8	16 451 000
81	259	9	B	2	2	ст	29,10	8	10 889 000
82	48	9	B	2	2	2	75,60	8	23 754 000
83	260	9	B	2	2	ст	30,20	8	11 250 000
84	215	9	B	2	3	1	46,10	8	17 956 000

№ 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)
85	70	9	В	2	3	3	73,00	8	25 158 000
86	96	9	В	2	4	3	73,00	8	25 158 000
87	54	9	В	2	2	3	73,00	9	26 174 000
88	271	9	В	2	2	1	46,10	9	18 681 000
89	75	9	В	2	3	3	64,30	9	23 408 000
90	224	9	В	2	3	ст	23,10	9	10 170 000
91	128	9	В	2	5	3	68,60	9	22 527 000
92	2	9	В	3	1	2	107,30	1	23 194 000
93	7	9	В	3	1	3	131,40	2	31 982 000
94	8	9	В	3	1	2	98,40	2	24 971 000
95	35	9	В	3	1	3	73,00	5	22 112 000
96	34	9	В	3	1	3	75,10	5	22 671 000
97	33	9	В	3	1	ст	26,10	5	9 566 000
98	50	9	В	3	1	ст	26,20	7	10 480 000
99	38	9	В	3	1	1	52,10	8	18 179 000
100	65	9	В	3	1	ст	26,10	8	9 895 000
Итого по квартирам							5 724,20		1 683 068 000

Источник: расчеты Исполнителя

1.2. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки

- **Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей**
- **Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики**
- **Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки**

Имущественные права по договорам участия в долевом строительстве на жилые помещения (квартиры) в количестве 100 шт. в многоквартирных домах, расположенных по строительным адресам:

- г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1;
- г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2;
- г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, приведен в Приложении №1 к настоящему Заданию №27 на оценку.

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.

Права на объект оценки: 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 №27 на оценку

Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление

Цель оценки

Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой

	стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" для составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также для определения цены при приобретении, отчуждении объекта оценки любым способом, в том числе и путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" ² . Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости: <ol style="list-style-type: none"> 1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – 30.05.2024 г.; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости	Вид стоимости "справедливая" подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".).
Дата оценки	30.05.2024 г.
Специальные допущения	Отсутствуют
Иные существенные допущения	<ol style="list-style-type: none"> 1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев". 2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. 3. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую

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

	<p>достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты.</p> <p>4. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.</p> <p>5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p> <p>6. Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам.</p> <p>7. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость.</p> <p>8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</p> <p>9. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов.</p> <p>10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.</p>
Ограничения оценки	<p>1. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный в настоящем Задании, не является учредителем, участником, собственником, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>2. Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщика, указанного в настоящем Задании, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков.</p> <p>3. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщика, указанного в настоящем Задании, составляет не менее трех лет.</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, не ограничивается
Указание на форму составления отчета об оценке	Письменный документ на бумажном носителе, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 6 настоящего Задания на оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих	Не требуется

необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	
Границы интервала, в которых может находиться стоимость	Определять не требуется
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации
Срок проведения оценки	Не позднее 30.05.2024 г. при условии: а) предоставление Заказчиком информации и/или документов, необходимых для оказания Услуг, указанной в п. 4 Задания на оценку в срок до 20.05.2024 г. ; б) выплата денежных средств в размере, указанном в п. 3 Задания на оценку в) осмотра Объекта оценки в срок до 20.05.2024 г. (при необходимости).

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г.), ИНН 7706793139, КПП 770601001
Почтовый адрес Исполнителя	123242, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, Новинский бульвар, дом 31, 4 этаж, пом. 4-1а
Место нахождения Исполнителя	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д.17/2, стр. 1, помещение 1/4
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения об обязательном и добровольном страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/50014/23 от 06.12.2023 г. Срок действия полиса: с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма по страховым случаям 2 000 000 000 (Два миллиарда) 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"
Оценщик	Окунев Сергей Сергеевич (СНИЛС 132-597-570 78, ИНН 504013895871)
Контактная информация оценщика	Контактная информация: т. +7 (495) 739-39-77, s.okunev@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	123242, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, Новинский бульвар, дом 31, 4 этаж, пом. 4-1а
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж), включен в реестр оценщиков от 08.02.2019 г. за регистрационным номером №3956
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис обязательного страхования гражданской ответственности оценщика выдан АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000001/21-01 от 13.12.2021 г. Срок действия полиса: с 21.01.2021 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании с отличием, Государственный университет управления, ВСА 1023169, рег. №НМ-3071, 2010 г., квалификация "Менеджер" по специальности "Менеджмент организации". Удостоверение о повышении квалификации, НОУ ДПО "Институт профессионального образования", №772406518210, рег. №000739/2018 от 05.10.2018 г., программа "Оценка стоимости недвижимости и земли".

Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №031660-1 от 15.11.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости" Действует до 15.11.2024 г. включительно
Стаж работы в оценочной деятельности	15 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Окуневым С. С. и АО "НЭО Центр" №92/10 от 01.11.2010 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Окунева Сергея Сергеевича со стороны Ассоциации "Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО)" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 15 лет
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 784001001)
Место нахождения Заказчика	Место нахождения: Российская Федерация, 191119, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 69-71, лит. А

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

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



С. С. Окунев

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. В расчетах использован курс иностранной валюты, установленный Банком России на дату максимально близкую к дате проведения оценки 23.05.2024 г.: 90,1887 руб./долл. США, 97,8989 руб./евро.³ Исполнитель исходит из допущения, что с 23.05.2024 г. по 30.05.2024 г. данные показателм существенно не изменили и не могут оказать влияние на величину справедливой стоимости объекта оценки.
3. В расчетах использовано значение кривой бескупонной доходности, определенное на дату максимально близкую к дате проведения оценки 23.05.2024 г.: 14,0958%⁴. Исполнитель исходит из допущения, что с 23.05.2024 г. по 30.05.2024 г. данный показатель существенно не изменился и не может оказать влияние на величину справедливой стоимости объекта оценки.
4. 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.
5. 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.
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. 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.
8. 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.
9. 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.

³ <https://www.cbr.ru/>

⁴ <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

10. Осмотр оцениваемых объектов Исполнителем не проводился. Информация о текущем состоянии объекта оценки принята на основании данных Заказчика и данных открытых источников⁵. При этом Исполнитель не несет ответственности за достоверность информации, которая опубликована на данных информационных порталах.
11. 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.
12. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. В соответствии с п. 3, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. При определении рыночной стоимости оцениваемых объектов НДС не учитывается.
17. В рамках настоящего Отчета в качестве объекта оценки выступают имущественные права по договорам участия в долевом строительстве на жилые помещения (квартиры) в количестве 100 шт. в многоквартирных домах, расположенных по строительным адресам: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В, корпус 1, корпус 2, корпус 3. В рамках настоящего Отчета срок окончания строительства и ввода многоквартирных домов в эксплуатацию принимался в соответствии с Проектной декларацией № 78-001025 от 10.01.2024 г. и Разрешением на ввод в эксплуатацию №78-13-01-2024 от 01.02.2024 г.
18. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

⁵ <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/9678>

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Заданием на оценку №27 от 02.05.2024 г. к договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г. между ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" и АО "НЭО Центр" объектом оценки являются имущественные права по договорам участия в долевом строительстве на жилые помещения (квартиры) в количестве 100 шт. в многоквартирных домах, расположенных по строительным адресам:

- г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1;
- г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2;
- г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3.

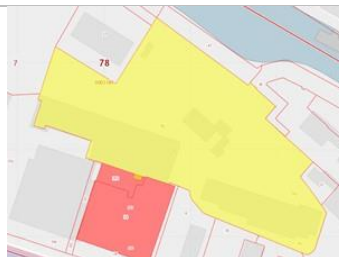
Общие сведения об оцениваемых квартирах в таблицах ниже (Таблица 3.2).

Общие сведения о земельном участке, на котором расположен жилой комплекс, представлены в таблице ниже (Таблица 3.1).

Таблица 3.1. Общие сведения о земельном участке, на котором ведется строительство ЖК "Нева Хаус"

Наименование показателя	Значение
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В
	Петроградский район
	ст. м. "Крестовский остров"
Удаленность от метро	Более 15 мин. пешком до метро
Площадь земельного участка, кв. м	25 846
Площадь земельного участка, сот	258,46
Площадь земельного участка, га	2,5846
Общее описание объекта	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для многоэтажной жилой застройки, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность
Правообладатель объекта недвижимости	ООО "ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности
Правоустанавливающий документ	Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости №5 от 01.10.2016 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для многоквартирной застройки
Вид разрешенного использования (по документу) ⁶	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)
Кадастровый номер	78:07:0003189:352
Кадастровая стоимость, руб.	972 206 361,95
Кадастровая стоимость, руб./сот	3 761 535,10

Границы участка (<https://pkk5.rosreestr.ru>)



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

⁶ <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
1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	2	9	В	1	01.02.2024	1	2	89,50	1	Вид на реку
2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	33	9	В	1	01.02.2024	2	3	94,40	1	Вид на соседний корпус
3	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	34	9	В	1	01.02.2024	5	ст	23,60	1	Вид на город
4	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	35	9	В	1	01.02.2024	5	ст	23,70	1	Вид на город
5	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	60	9	В	1	01.02.2024	3	3	79,20	1	Вид на город
6	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	249	9	В	1	01.02.2024	3	1	48,20	1	Вид на город
7	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	61	9	В	1	01.02.2024	3	ст	35,50	1	Вид на город
8	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	62	9	В	1	01.02.2024	3	ст	23,90	1	Вид на город
9	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	250	9	В	1	01.02.2024	3	ст	23,90	1	Вид на город
10	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	251	9	В	1	01.02.2024	3	ст	23,60	1	Вид на город
11	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	187	9	В	1	01.02.2024	4	ст	24,00	1	Вид на город
12	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	90	9	В	1	01.02.2024	4	ст	23,90	1	Вид на город
13	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	91	9	В	1	01.02.2024	4	ст	23,90	1	Вид на город
14	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	92	9	В	1	01.02.2024	4	ст	23,90	1	Вид на город
15	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	188	9	В	1	01.02.2024	4	2	75,70	1	Вид на город
16	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	189	9	В	1	01.02.2024	4	ст	28,80	1	Вид на соседний корпус
17	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	190	9	В	1	01.02.2024	4	ст	29,10	1	Вид на соседний корпус
18	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	191	9	В	1	01.02.2024	4	3	98,10	1	Вид на соседний корпус
19	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	145	9	В	1	01.02.2024	2	ст	24,30	1	Вид на соседний корпус
20	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	73	9	В	1	01.02.2024	6	4	173,20	1	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
21	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	6	9	В	1	01.02.2024	1	2	89,00	2	Вид на реку
22	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	4	9	В	1	01.02.2024	1	2	57,80	2	Вид во двор
23	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	314	9	В	1	01.02.2024	2	ст	23,70	2	Вид на соседний корпус
24	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	196	9	В	1	01.02.2024	4	ст	28,70	2	Вид на соседний корпус
25	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	14	9	В	1	01.02.2024	1	3	75,10	3	Вид на соседний корпус
26	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	261	9	В	1	01.02.2024	3	ст	23,90	3	Вид на город
27	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	262	9	В	1	01.02.2024	3	ст	23,90	3	Вид на город
28	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	263	9	В	1	01.02.2024	3	ст	23,90	3	Вид на город
29	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	98	9	В	1	01.02.2024	4	ст	23,90	3	Вид на город
30	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	200	9	В	1	01.02.2024	4	ст	23,90	3	Вид на город
31	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	201	9	В	1	01.02.2024	4	ст	23,90	3	Вид на город
32	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	12	9	В	1	01.02.2024	1	3	115,70	4	Вид на соседний корпус
33	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	18	9	В	1	01.02.2024	1	2	49,50	4	Вид на реку
34	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	20	9	В	1	01.02.2024	1	3	75,60	4	Вид на соседний корпус
35	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	99	9	В	1	01.02.2024	6	4	172,10	4	Вид на реку
36	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	27	9	В	1	01.02.2024	1	3	75,10	5	Вид на город
37	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	167	9	В	1	01.02.2024	5	ст	23,70	5	Вид на соседний корпус
38	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	102	9	В	1	01.02.2024	6	ст	23,50	5	Вид на соседний корпус
39	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	281	9	В	1	01.02.2024	3	ст	29,00	6	Вид на город
40	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	283	9	В	1	01.02.2024	3	ст	23,90	6	Вид на город
41	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	137	9	В	1	01.02.2024	5	3	76,00	6	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
42	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	46	9	В	1	01.02.2024	1	3	75,10	7	Вид на город
43	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	292	9	В	1	01.02.2024	3	ст	23,90	7	Вид на город
44	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	233	9	В	1	01.02.2024	4	ст	28,70	7	Вид на соседний корпус
45	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	232	9	В	1	01.02.2024	4	2	75,20	7	Вид на город
46	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	231	9	В	1	01.02.2024	4	ст	23,90	7	Вид на город
47	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	116	9	В	1	01.02.2024	4	3	70,40	8	Вид на город
48	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	236	9	В	1	01.02.2024	4	ст	23,90	8	Вид на город
49	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	237	9	В	1	01.02.2024	4	ст	23,90	8	Вид на город
50	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	241	9	В	1	01.02.2024	4	3	78,60	8	Вид на соседний корпус
51	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	242	9	В	1	01.02.2024	4	ст	23,90	9	Вид на город
52	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	184	9	В	1	01.02.2024	5	ст	23,70	9	Вид на город
53	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	1	9	В	2	01.02.2024	1	3	144,20	1	Вид на реку
54	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	104	9	В	2	01.02.2024	5	4	148,40	1	Вид на город
55	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	105	9	В	2	01.02.2024	5	2	79,70	1	Вид на реку
56	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	109	9	В	2	01.02.2024	5	3	156,40	2	Вид на реку
57	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	7	9	В	2	01.02.2024	1	3	76,50	3	Вид на реку
58	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	229	9	В	2	01.02.2024	2	ст	23,80	3	Вид на город
59	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	230	9	В	2	01.02.2024	2	ст	23,20	3	Вид на город
60	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	30	9	В	2	01.02.2024	2	3	73,00	3	Вид на город
61	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	111	9	В	2	01.02.2024	5	3	112,90	3	Вид на город
62	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	99	9	В	2	01.02.2024	5	ст	26,20	3	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
63	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	236	9	В	2	01.02.2024	2	ст	23,20	4	Вид на город
64	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	82	9	В	2	01.02.2024	4	2	75,00	4	Вид на соседний корпус
65	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	154	9	В	2	01.02.2024	4	ст	30,20	4	Вид на соседний корпус
66	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	240	9	В	2	01.02.2024	2	ст	30,20	5	Вид на соседний корпус
67	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	117	9	В	2	01.02.2024	5	3	112,90	5	Вид на город
68	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	145	9	В	2	01.02.2024	6	3	101,60	5	Вид на реку
69	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	24	9	В	2	01.02.2024	1	5	165,00	6	Вид на соседний корпус
70	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	250	9	В	2	01.02.2024	2	ст	23,20	6	Вид на город
71	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	64	9	В	2	01.02.2024	3	3	72,40	6	Вид на город
72	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	90	9	В	2	01.02.2024	4	2	75,00	6	Вид на соседний корпус
73	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	167	9	В	2	01.02.2024	4	ст	30,20	6	Вид на соседний корпус
74	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	31	9	В	2	01.02.2024	1	2	74,10	7	Вид на соседний корпус
75	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	32	9	В	2	01.02.2024	1	3	70,70	7	Вид на соседний корпус
76	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	46	9	В	2	01.02.2024	2	3	73,00	7	Вид на город
77	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	211	9	В	2	01.02.2024	3	ст	22,40	7	Вид на город
78	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	170	9	В	2	01.02.2024	4	1	46,70	7	Вид на город
79	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	93	9	В	2	01.02.2024	4	ст	23,10	7	Вид на город
80	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	47	9	В	2	01.02.2024	2	2	49,80	8	Вид на соседний корпус
81	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	259	9	В	2	01.02.2024	2	ст	29,10	8	Вид на соседний корпус
82	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	48	9	В	2	01.02.2024	2	2	75,60	8	Вид на соседний корпус
83	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	260	9	В	2	01.02.2024	2	ст	30,20	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
84	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	215	9	В	2	01.02.2024	3	1	46,10	8	Вид на город
85	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	70	9	В	2	01.02.2024	3	3	73,00	8	Вид на город
86	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	96	9	В	2	01.02.2024	4	3	73,00	8	Вид на город
87	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	54	9	В	2	01.02.2024	2	3	73,00	9	Вид на город
88	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	271	9	В	2	01.02.2024	2	1	46,10	9	Вид на город
89	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	75	9	В	2	01.02.2024	3	3	64,30	9	Вид на город
90	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	224	9	В	2	01.02.2024	3	ст	23,10	9	Вид на город
91	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	128	9	В	2	01.02.2024	5	3	68,60	9	Вид на соседний корпус
92	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	2	9	В	3	01.02.2024	1	2	107,30	1	Вид на город
93	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	7	9	В	3	01.02.2024	1	3	131,40	2	Вид на город
94	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	8	9	В	3	01.02.2024	1	2	98,40	2	Вид на город
95	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	35	9	В	3	01.02.2024	1	3	73,00	5	Вид на город
96	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	34	9	В	3	01.02.2024	1	3	75,10	5	Вид на город
97	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	33	9	В	3	01.02.2024	1	ст	26,10	5	Вид на город
98	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	50	9	В	3	01.02.2024	1	ст	26,20	7	Вид на город
99	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	38	9	В	3	01.02.2024	1	1	52,10	8	Вид на соседний корпус
100	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	65	9	В	3	01.02.2024	1	ст	26,10	8	Вид на соседний корпус
Итого									5 724,20		

Источник: данные Заказчика

3.2. Местоположение объекта оценки

Местоположение объекта оценки, приведено ниже по тексту Отчета:

- г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1;
- г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2;
- г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3.

Далее приведены характеристики города, в котором расположены оцениваемые объекты.

Краткая характеристика г. Санкт-Петербург⁷

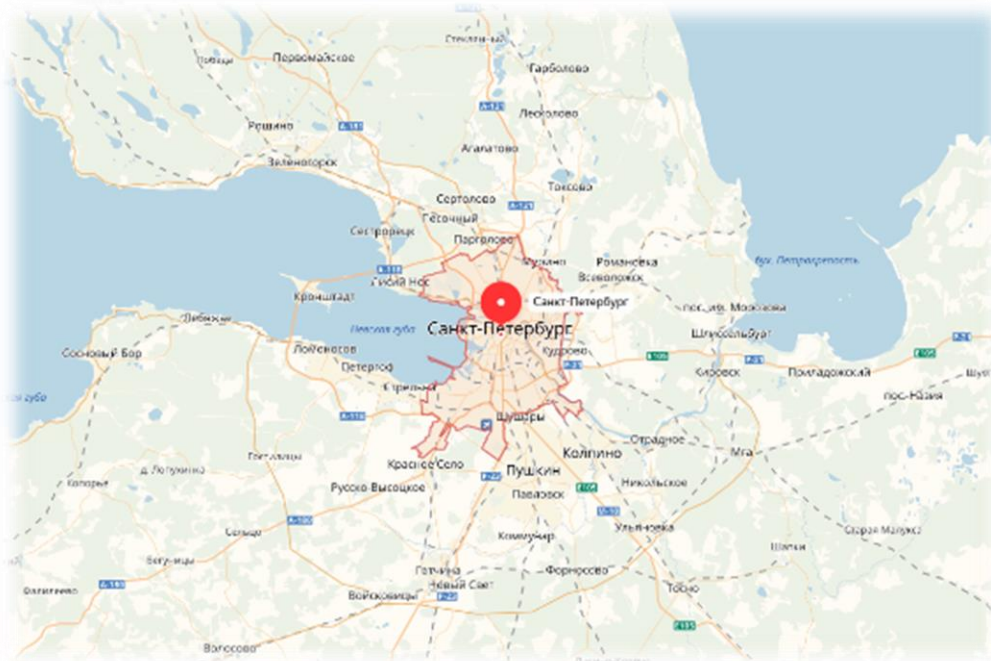
Санкт-Петербург – второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа и Ленинградской области.

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: 5 597 763 (2024 г.) чел. Санкт-Петербург — самый северный в мире город с населением более одного миллиона человек. Среди городов, полностью расположенных в Европе, он является третьим по населению, а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей.

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

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



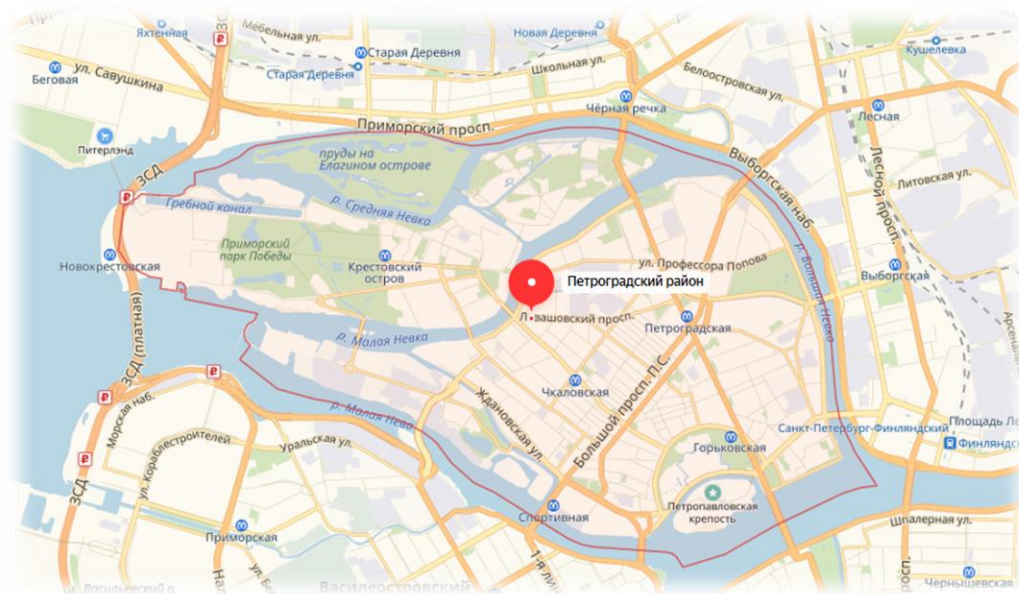
Источник: <https://maps.yandex.ru>

⁷ <https://ru.wikipedia.org/wiki/Санкт-Петербург>

Краткая характеристика Петроградского района⁸

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

Рисунок 3.2. Местоположение Петроградского района



Источник: <https://maps.yandex.ru>

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

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

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

⁸ 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.

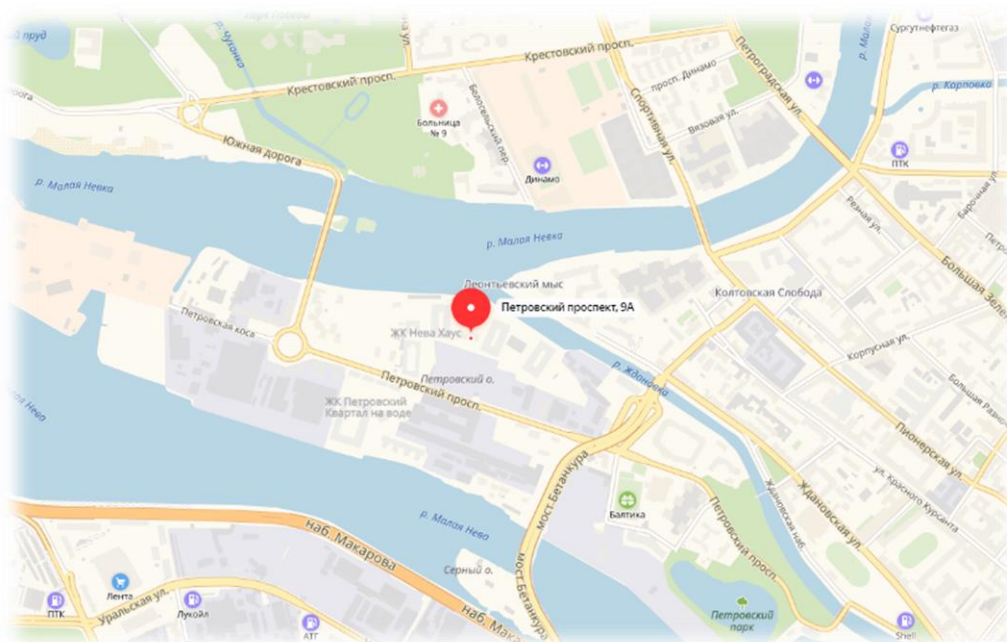
Характеристики местоположения объекта оценки приведена в таблице ниже (Таблица 3.3). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже (Рисунок 3.3, Рисунок 3.4).

Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	<ul style="list-style-type: none"> г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1; г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2; г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3
Удаленность от метро	1,8 км
Типичное использование окружающей недвижимости	Административные, торговые здания, многоквартирные жилые дома
Транспортная доступность	Хорошая: 1-я линия домов по пр. Петровский. В непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта (автобусы, троллейбусы и маршрутные такси), также на расстоянии около 1 800 м расположена ст. м. "Крестовский остров"
Плотность и тип застройки	Высокая
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по г. Санкт-Петербург. Уровень шума — допустимый, экологическая обстановка — благоприятная
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район с устойчивым спросом на жилую недвижимость
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



Источник: <https://maps.yandex.ru>

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



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

Локальное местоположение

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

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

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

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

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

Выводы из анализа характеристик объекта оценки

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

Основные преимущества местоположения объекта оценки:

- хорошая транспортная доступность: шаговая доступность к остановкам общественного транспорта, ближайшие станции метро "Крестовский остров", "Чкаловская" и "Спортивная" (около 20 мин. пешком);
- расположение на первой береговой линии, откуда открывается вид на Финский залив, городские парки, акваторию Невы;
- благоустройство территории: озеленение территории выполнено по уникальному ландшафтному проекту с устройством арт-объектов и высадкой крупномерных деревьев, кустарников, цветников. Оборудованы места для отдыха, занятий спортом и игр детей;
- большое количество видовых квартир с увеличенными оконными проемами и высотой потолка, а также квартир с открытыми террасами, эркерными окнами и лоджиями;

- в комплексе предусмотрена приватная закрытая от посторонних дворовая территория, а входы оборудованы надежными контрольно-пропускными пунктами, по всему периметру установлены видеокамеры круглосуточного наблюдения, парадные оснащены IP-домофонами;
- удобный подъезд и транспортное сообщение: автодороги в микрорайоне не перегружены и характеризуются минимальным трафиком, даже в час пик, рядом проходит Западный Скоростной Диаметр.

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

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки⁹

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, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1;
- г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2;
- г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3.

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

ЖК "Нева Хаус" построен на Петровском острове Петроградской стороны строительной компанией ООО "ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад". Комплекс состоит из 8 отдельных домов, которые располагаются между Петровским проспектом (дома 9–11), Малой Невкой и рекой Ждановка. Дома переменной этажности от 7 до 9 этажей.

Компания ООО "ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад" является одним из крупнейших и надежнейших застройщиков Санкт-Петербурга. Ранее на этой территории находился пивоваренный завод Бавария. Дома построены по кирпично-монолитной технологии, фасады 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;
- двory без машин;
- пятиступенчатая система очистки воды.

Основным преимуществом являются характеристики квартир: видовые квартиры с большими террасами, просторные кухни-гостиные, кладовки, несколько санузлов и панорамные окна. В каждом доме свой подземный паркинг: на 896 квартир будет 906 машиномест, что соответствует заявленному классу жилого комплекса и разрешает проблемы с парковкой.

3.3.2. Описание Проекта

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

⁹ <https://neva-haus.ru/>, данные, предоставленные Заказчиком

Оценке подлежат имущественные права по договорам участия в долевом строительстве на жилые помещения (квартиры) в количестве 100 шт. в многоквартирных домах, расположенных по строительным адресам:

- г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1;
- г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2;
- г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3.

Наименование объектов капитального строительства:

- многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, дом 9, литера В.

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

Жилой дом, в котором расположены оцениваемые квартиры, введен в эксплуатацию.

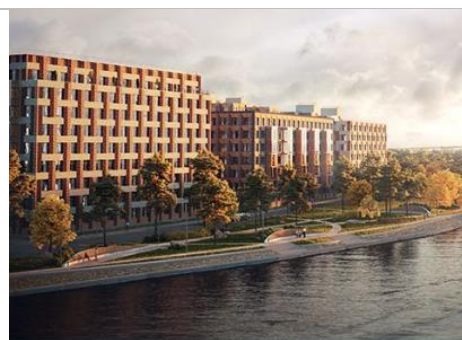
Генеральный план земельного массива, а также макет жилого комплекса представлен на рисунках ниже.

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. 9, лит. В	40 569,60	699

Источник: Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 78-13-01-2024 от 01.02.2024 г.

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.

3.3.4.2. Проектная и разрешительная документация

Комплект проектной и разрешительной документации представлен в таблицах ниже.

Таблица 3.6. Характеристики положительного заключения экспертизы

Реквизиты документа	Содержание документа	
Положительное заключение повторной негосударственной экспертизы б/н от 23.11.2020 г.	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дощкольным 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	74 417,0
	в т. ч.: надземная часть, кв. м	54 764,0
	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
	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	

Реквизиты документа	Содержание документа			
	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	3 134,0	4 043,0	621,0
	Строительный объем	102 221,0	102 851,0	17 550,0
	в т. ч.: надземная часть, куб. м	95 206,0	95 272,0	16 485,0
	подземная часть, куб. м	7 015,0	7 579,0	1 065,0
	Общая площадь всего, кв. м	27 782,0	27 515,3	4 926,7
	в т. ч.: надземная часть, кв. м	25 358,0	24 808,0	4 598,0
	подземная часть (технический этаж), кв. м	2 424,0	2 707,3	328,7
	Площадь встроенных помещений, кв. м	—	36,9	—
	Общая площадь ДОУ	—	2 080,0	—
	Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас), кв. м	19 685,0	17 481,0	3 391,0
	Общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас), кв. м	19 520,0	17 373,0	3 363,0
	Количество квартир всего, шт.	176	154	42
	в т. ч.: однокомнатные, шт.	1	—	14
	двухкомнатные, шт.	48	44	15
	трехкомнатные, шт.	117	68	8
	четырёхкомнатные, 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 3.7. Характеристики разрешения на строительство

Реквизиты документа	Содержание документа			
	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 градостроительству и архитектуре от 03.10.2016 г. №210-1179		
		Корпус 1	Корпус 2	Корпус 3
Разрешение на строительство №78-013-0362.1-2016 от 13.01.2017 г.	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	01.06.2024 г.		

Источник: данные Заказчика, анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 3.8. Характеристики разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

Наименование, № и дата документа	Содержание документа	
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 78-13-01-2024 от 01.02.2024 г.	Наименование объекта капитального строительства, предусмотренного проектной документацией, адрес объекта:	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 9, корпус 2, строение 1
	Вид объекта капитального строительства	Здание
	Назначение объекта	Многоквартирный дом
	Адрес (местоположение) объекта	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В
	Кадастровый номер земельного участка	78:07:0003189:352
	Площадь застройки, кв. м	15 197,00
	Общая площадь, кв. м	74 861,20
	Площадь нежилых помещений, кв. м	16 015,40
	Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас), кв. м	40 569,60
	Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас), кв. м	40 541,90
	Количество помещений, шт.	747
	Количество нежилых помещений, шт.	48
	Количество жилых помещений, шт.	699
	Количество этажей	1-11
	в том числе подземных	1-2
	Высота, м	32,70
	Класс энергетической эффективности	А
	Иные показатели	Площадь встроенно-пристроенных помещений (офис) - 35,7 кв. м; Площадь детского образовательного учреждения – 2 094,4 кв. м; Площадь автостоянки на 337 мест - 12 990,1 кв. м

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"¹⁰ — 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 достопримечательностями городских пейзажей. "Группа ЛСР" предлагает покупателям высококачественную недвижимость — лучшую в каждом классе. В Санкт-Петербурге реализуются объекты жилой недвижимости классов "комфорт", "бизнес", "премиум" 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 "Октябрьская набережная" рядом с Большим Обуховским мостом, ЖК "ЛСР. Ржевский парк" во Всеволожском районе, ЖК "Цветной город", ЖК "Новая Охта", ЖК "Ручьи", ЖК "Пейзажный квартал" в Красногвардейском районе, ЖК "Шуваловский", ЖК "Заповедный парк" в Приморском районе, ЖК "Цивилизация" в Невском районе, ЖК "Паруса", ЖК "Морская миля" в Красносельском районе, ЖК "Звездный дуэт" в Московском районе, ЖК "Калейдоскоп" в Калининском районе.

Бизнес-класс: ЖК "ЛСР. Большая Охта" в Красногвардейском районе, ЖК "Измайловский" в Адмиралтейском районе, 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" в Петроградском районе, ЖК "Морская набережная. SeaView" в Василеостровском районе.

Премиум-класс: ЖК "Русский дом" в историческом центре, ЖК "NEVA HAUS", АК "NEVA ART", ЖК "NEVA RESIDENCE" в Петроградском районе.

Таблица 3.9. Пример объектов ООО "ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад" в г. Санкт-Петербурге (премиум-класс)



Апарт-комплекс "NEVA ART"
Класс - премиум
Количество апартаментов — 367
Этажность — 6–10
Количество машино-мест — 403
Адрес: г. Санкт-Петербург, Ремесленная улица, д. 17, лит. 3



Жилой комплекс "NEVA RESIDENCE"
Класс - премиум
Количество квартир — 1 025
Этажность — 6–10
Количество машино-мест — 670
Адрес: г. Санкт-Петербург, Ремесленная улица, д. 17

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.

¹⁰ <https://www.lsr.ru/spb/>

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:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{Xв}) \times \text{Vms} + (\text{Нокос} - \text{Xв}) \times \text{Vокос} + (\text{Ненао} - \text{Xв}) \times \text{Vенао},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

Xв — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

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

Определение срока полезной службы оцениваемых объектов представлено в таблице ниже.

Таблица 3.10. Определение срока полезной службы здания, в котором расположены оцениваемые помещения

Наименование объекта	Значение
Местоположение объекта	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"
Год постройки/реконструкции	01.02.2024
Хронологический возраст	0
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	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
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
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	81
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	81

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

По состоянию на дату оценки жилой комплекс, в котором расположены оцениваемые помещения, введен в эксплуатацию 01.02.2024 г. согласно Разрешению на ввод в эксплуатацию №78-13-01-2024.

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

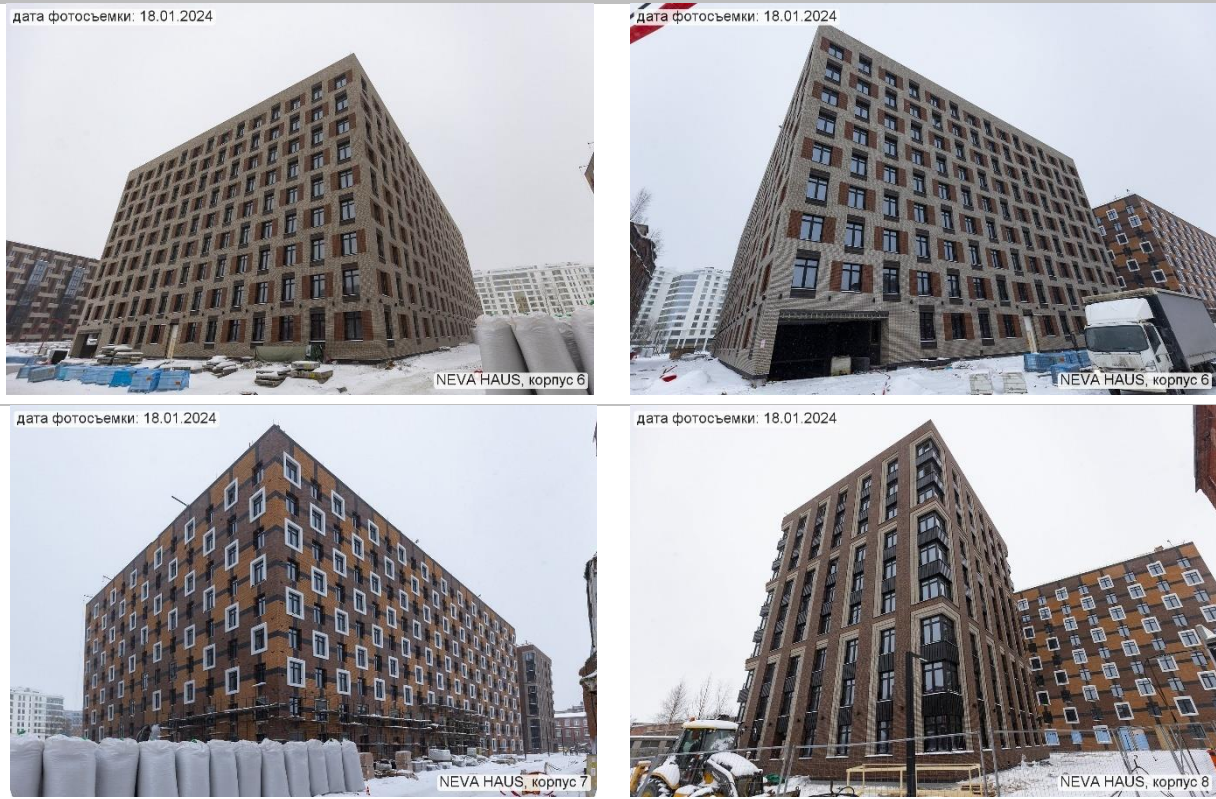
Осмотр оцениваемых объектов Исполнителем не проводился. Информация о текущем состоянии объекта оценки принята на основании данных Заказчика, данных открытых источников и данных открытых источников¹¹. При этом Исполнитель не несет ответственности за достоверность информации, которая опубликована на данных информационных порталах. Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком.

¹¹ <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/9678>

3.7. Фотографии объекта оценки

Таблица 3.11. Фотографии ЖК "Нева Хаус"

Фотографии оцениваемого имущества



Источник: <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/9678>

3.8. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков¹² ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации¹³ 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 Statrielt¹⁴, Исполнителем было установлено, что типичный срок реализации квартир, общей площадью 100 кв. м и более, расположенных в г. Санкт-Петербурге, составляет порядка 2-6 мес. Типичный срок реализации квартир общей площадью до 100 кв. м составляет порядка 1-5 мес. Таким образом, средний срок экспозиции квартир составляет порядка 4 месяцев.

¹² Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

¹³ Под сроком реализации подразумевается период до получения оферты, а не до подписания договора купли-продажи.

¹⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3399-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-04-2024-goda>

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок экспозиции равным 4 мес.

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

РАЗДЕЛ 4. КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ

4.1. Внешняя конкурентная среда

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

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

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

4.2. Внутренняя конкурентная среда

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

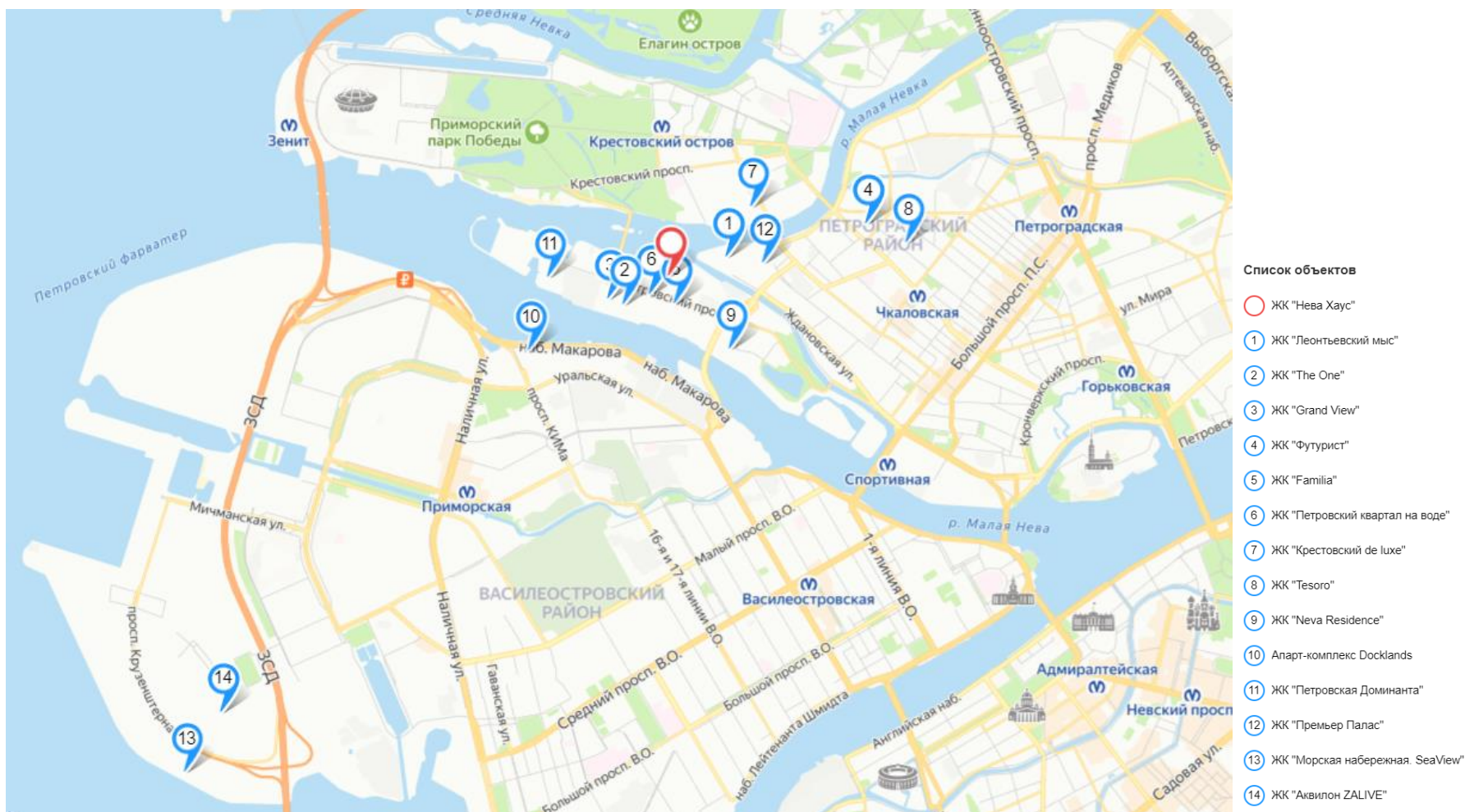
В таблице 4.1 представлены краткое описание, сроки ввода в эксплуатацию и средний уровень цен продажи квартир, которые могут рассматриваться в качестве потенциальных конкурентов.

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

№ п/п	Название ЖК	Район	Девелопер	Класс	Тип жилых помещений	Срок сдачи	Форма продажи	Цена предложения, руб./кв. м	Площадь квартир, кв. м	Источник
1	ЖК "Леонтьевский мыс"	Петроградский район	ООО "Леонтьевский Мыс"	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 370 до 1 221 тыс.	от 57,0 до 342,0	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-leontevskiy-mys-sankt-peterburg-7277/
2	ЖК "The One"	Петроградский район	Setl City	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 308 до 762 тыс.	от 40,0 до 130,7	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-the-one-sankt-peterburg-59413/
3	ЖК "Grand View"	Петроградский район	Setl Group	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 294 до 630 тыс.	от 38,0 до 255,0	https://zhk-grand-view-spb-i.cian.ru/
4	ЖК "Футурист"	Петроградский район	РВ1-Элитные жилые комплексы	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 539 до 611 тыс.	от 51 до 149,8	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-futurist-sankt-peterburg-50186/
5	ЖК "Familia"	Петроградский район	ГК "РосСтройИнвест"	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 275 до 671 тыс.	от 38,6 до 140,3	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-familia-sankt-peterburg-51244/
6	ЖК "Петровский квартал на воде"	Петроградский район	Setl City	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 262 до 643 тыс.	от 42,0 до 245,0	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-petrovskiy-kvartal-na-vode-sankt-peterburg-28969/
7	ЖК "Крестовский de luxe"	Петроградский район	ООО "Премиум девелопмент"	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 775 до 1 644 тыс.	от 86,8 до 547,5	https://spb.cian.ru/kupit-kvartiru-zhiloy-kompleks-krestovskiy-de-luxe-6970/
8	ЖК "Tesoro"	Петроградский район	Группа Аквилон	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 312 до 471 тыс.	от 53,8 до 159,8	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-tesoro-sankt-peterburg-43348/
9	ЖК "Neva Residence"	Петроградский район	ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад	Премиум	Квартиры	4 кв. 2024	ДДУ	от 274 до 794 тыс.	от 20,3 до 116,6	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-neva-residence-sankt-peterburg-2058337/
10	Апарт-комплекс Docklands	Василеостровский район	Docklands development	Премиум	Апартаменты	Сдан	ДКП	от 276 до 468 тыс.	от 18,9 до 147,0	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-docklands-sankt-peterburg-6982/
11	ЖК "Петровская Доминанта"	Петроградский район	Эталон ЛенСпецСМУ	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 303 до 645 тыс.	от 45,2 до 474,7	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-petrovskaya-dominanta-sankt-peterburg-49884/
12	ЖК "Премьер Палас"	Петроградский район	Л1 строительная компания №1	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 241 до 663 тыс.	от 32,1 до 262,2	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-premer-palas-sankt-peterburg-7420/
13	ЖК "Морская набережная. SeaView"	Василеостровский район	ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад	Бизнес	Квартиры	4 кв. 2024	ДДУ	от 195 до 447 тыс.	от 20,3 до 123,5	https://zhk-morskaya-naberezhnaya-seaview-spb-i.cian.ru/
14	ЖК "Аквилон ZALIVE"	Василеостровский район	Группа Аквилон	Бизнес	Квартиры	2 кв. 2025	ДДУ	от 152 до 326 тыс.	от 21,1 до 106,3	https://zhk-akvilon-zalive-spb-i.cian.ru/

Источник информации: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 4.1. Расположение объектов-конкурентов на карте



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Вывод из анализа конкурентной среды ЖК "Нева Хаус"

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

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

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

4.3. Преимущества и недостатки анализируемого ЖК "Нева Хаус"

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

Таблица 4.2. SWOT-анализ ЖК "Нева Хаус"

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Анализ земельных участков как условно свободных

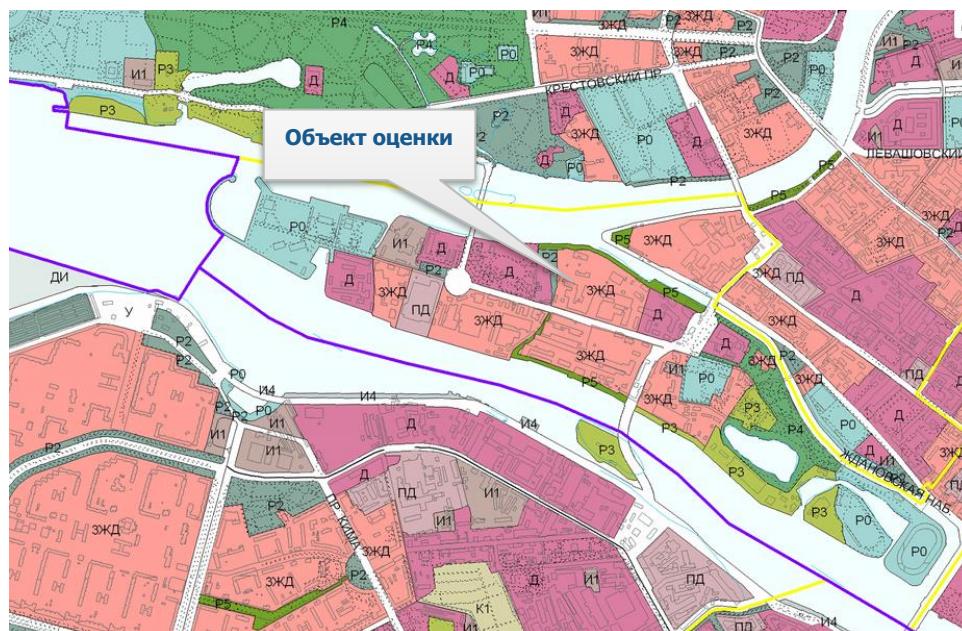
Анализ проводился в соответствии с действующими законодательными актами:

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

Таблица 5.1. Результаты анализа земельных участков как условно свободных

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе¹⁵

- 24.02.2022 г. правительство РФ начало проведение военной спецоперации в Украине, в связи с чем с конца февраля 2022 г. внешние и внутренние условия функционирования российской экономики кардинально изменились. Введенные иностранными государствами санкционные ограничения привели к усилению волатильности валютного курса, снижению цен на финансовые активы, расширению дефицита ликвидности банковского сектора. Возросший спрос населения на ряд продовольственных и непродовольственных товаров в совокупности с ослаблением курса рубля в марте 2022 г. привели к ускорению инфляции. Банком России и Правительством Российской Федерации был введен комплекс мер по стабилизации ситуации на валютном и финансовом рынках. 28 февраля 2022 г. Банком России была повышена ключевая ставка до 20%, временно приостановлены торги в фондовой секции Московской биржи, а также введены ограничения на движение капитала и обязательная продажа 80% валютной выручки экспортерами на внутреннем валютном рынке. 15 марта 2022 г. Правительством Российской Федерации был принят План первоочередных действий по обеспечению российской экономики в условиях внешнего санкционного давления. Были приняты решения по либерализации внутренней хозяйственной деятельности, сняты многие барьеры на пути импорта, в целях поступления денег в экономику были упрощены и ускорены бюджетные процедуры, предоставлены отсрочки по страховым взносам на 2-й и 3-й кварталы 2022 г. широкому кругу отраслей. Принятые меры со стороны правительства РФ и Банка России способствовали стабилизации экономики в РФ во 2–4 кварталах 2022 г.
- По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +7,7% г/г после +4,6% г/г в январе. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в феврале составил +0,2% м/м SA. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +4,7% (в январе +2,0%).
- Индекс промышленного производства в марте сохранил рост: +4,0% г/г после +8,5% г/г месяцем ранее. Частично в марте начал играть эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы роста составили +4,7% после +6,3% месяцем ранее. При этом с учетом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA после +1,3% м/м SA в феврале. В целом же за I квартал 2024 года прирост индекса промышленного производства составил +5,6% г/г – сопоставимо с рекордными II и III кварталами 2023 года.
- Обрабатывающая промышленность в марте показала достаточно высокий прирост выпуска: +6,0% г/г после +13,5% г/г месяцем ранее. Здесь эффект изменения базы более заметен – так к уровню двухлетней давности в марте динамика лучше, чем в феврале: +11,6% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост производства составил +0,4% м/м SA после +1,5% м/м SA в феврале. По итогам I квартала 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г.
- Машиностроительный комплекс в марте по-прежнему был "локомотивом" роста и продолжил демонстрировать двузначные темпы прироста выпуска: +22,9% г/г после +33,0% г/г в феврале (вклад в рост обрабатывающего сектора в марте +3,7 п.п.). Наиболее высокие темпы роста наблюдались в производстве компьютерного и электронного оборудования (+31,9% г/г после +47,2% г/г), прочих транспортных средств и оборудования (+32,9% г/г после +38,6% г/г) и автопроизводстве (+25,0% г/г после +37,9% г/г). Среди основных товаров, производимых в рамках комплекса, рост выпуска в марте 2024 года к марту 2023 года: вагоны метрополитена – в 3,2 раза, подъемники и конвейеры непрерывного действия для подземных работ – в 2,4 раза,

¹⁵

https://www.economy.gov.ru/material/file/9c427e4d80303881e8831ea4a4f6e3eb/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_fevral_2024_goda.pdf;

https://www.economy.gov.ru/material/file/54d81384745187eac3d4cb51156def98/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_fevral_2024_goda.pdf

тепловозы магистральные +58,8% г/г, полувагоны +56,1% г/г, холодильники и морозильники бытовые +23,6% г/г, станки токарные металлорежущие +21,7% г/г. К уровню двухлетней давности в марте в целом по комплексу выпуск увеличился на +37,8% после +32,2% в феврале.

- Рост металлургического комплекса в марте составил +3,9% г/г после +16,7% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора в марте +0,8 п.п.). К уровню двухлетней давности в марте в целом по комплексу выпуск вырос на +16,6% после +28,4% месяцем ранее.
- Сохраняется положительная динамика в пищевой промышленности: +4,9% г/г после +11,3% г/г в феврале (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). Так, производство пищевых продуктов выросло на +4,1% г/г после +9,2% г/г, напитков – на +14,0% г/г после +28,9% г/г. К уровню марта 2022 года в целом по комплексу рост выпуска составил +10,0% после +14,9% месяцем ранее. Среди основных товаров в марте: овощные и фруктовые соки +61,9% г/г, масло подсолнечное +24,3% г/г, сливки +23,3% г/г, вино +15,7% г/г, шоколад +13,1% г/г, свинина замороженная +12,8% г/г, сметана +11,8% г/г, консервы рыбные +11,4% г/г, сыры +9,5% г/г, мясо птицы замороженное +8,6% г/г.
- Выпуск химической промышленности в марте вырос на +5,5% г/г после +11,1% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,6 п.п.). При этом производство химических веществ и продуктов росло выше: +7,1% г/г после +9,0% г/г. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в марте превышен на +4,0% после +2,5% месяцем ранее.
- Деревообрабатывающий комплекс в марте продолжил демонстрировать признаки восстановления – рост на +6,0% г/г после +12,2% г/г в феврале (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). Также преодолен спад к уровню двухлетней давности: +0,2% после -0,8% месяцем ранее. Среди основных товаров в марте: ДВП +27,1% г/г, ДСП +12,3% г/г, фанера +10,6% г/г, туалетная бумага +10,0% г/г, бумага и картон +6,8% г/г, обои +6,1% г/г.
- Выпуск нефтеперерабатывающего комплекса в марте составил -6,4% г/г после -0,7% г/г месяцем ранее на фоне проводимых ремонтных работ на производственных объектах. Тем не менее, к уровню двухлетней давности отмечается рост на +2,6% после -1,4% в феврале.
- Рост добывающего сектора в марте составил +0,4% г/г после +2,1% г/г в феврале. Прирост добычи угля практически не изменился относительно предыдущего месяца (+5,3% г/г после +5,4% г/г). Также продолжился рост добычи металлических руд (+2,0% г/г после +4,9% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по добывающей промышленности динамика выпуска составила -3,3% после -1,3% месяцем ранее. С устранением сезонности в марте -0,3% м/м SA после +1,1% м/м SA. По итогам за I квартал 2024 года рост выпуска в добывающем секторе составил +1,1% г/г.
- Рост объема строительных работ в феврале 2024 года ускорился в годовом выражении до +5,1% г/г после +3,9% г/г в январе. К уровню двухлетней давности рост составил +18,4% после +17,5% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора в феврале объем строительных работ вырос на +1,1% м/м SA.
- Выпуск продукции сельского хозяйства в феврале превысил уровень прошлого года на +0,5% г/г после -0,2% г/г в январе (к уровню февраля двухлетней давности рост на +1,7% после +1,1% месяцем ранее).
- Потребительская активность демонстрирует уверенный рост всех компонентов. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в феврале 2024 года вырос на +10,6% г/г в реальном выражении после +8,1% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +4,7%). С исключением сезонности рост на +0,4% м/м SA. Оборот розничной торговли в феврале ускорился до +12,3% г/г в реальном выражении после +9,1% г/г в январе (+2,5% к уровню февраля 2022 года). С учетом сезонности рост на +0,6% м/м SA. Платные услуги населению в феврале сохранили темп роста предыдущего месяца и составили +6,4% г/г (+9,1% к уровню февраля 2022 года). С исключением сезонного фактора: +0,2% м/м SA. Оборот общественного питания продемонстрировал наибольшее ускорение темпов роста в феврале – до +8,9% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +17,6%). С учетом сезонности увеличение оборота общепита составило +0,5% м/м SA.
- Инфляция в феврале составила 7,69% г/г после 7,44% г/г в январе 2024 года. По состоянию на 1 апреля 2024 года инфляция год к году составила 7,62% г/г (на 25 марта 7,61% г/г). С начала года по 1 апреля потребительские цены выросли на 1,87%. Сводный индекс цен производителей

обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в феврале 2024 года составил +15,1% г/г после роста на +15,4% г/г в январе 2024 года. В целом по промышленности в феврале цены выросли на +19,5% г/г после роста на +19,2% г/г месяцем ранее.

- Уровень безработицы в феврале 2024 года обновил исторический минимум и составил уже 2,8% от рабочей силы (2,9% в январе 2024 года).
- В этих условиях продолжается повышенный рост оплаты труда. В январе 2024 года (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата сохранила двузначные темпы роста предыдущего месяца – +16,6% г/г и составила 75 034 рублей, в реальном выражении – увеличение на +8,5% г/г также, как и месяцем ранее.
- По данным Банка России на 31.03.2024 г. курс доллара США составил 92,37 руб., курс евро — 99,53 руб.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе-декабре 2023 г. сложилась в размере 62,99 долл. США за баррель, в январе-декабре 2022 г. — 76,09 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки Urals в марте 2024 г. сложилась в размере 70,34 долл. США за баррель, что в 1,45 раз выше, чем в марте 2023 г. (48,67 долл. США за баррель).
- 28.02.2022 г. на внеплановом заседании Совета директоров Банка России было принято решение о повышении ключевой ставки с 9% до 20%. В апреле-сентябре 2022 г. с учетом уменьшения рисков для финансовой стабильности экономики Совет директоров Банка России неоднократно принимал решения о снижении ключевой ставки. Ключевая ставка составляла 7,5% после последнего снижения 19.09.2022 г. 21 июля 2023 г. Банк России принял решение повысить ключевую ставку сразу на 100 б. п. — до 8,5% годовых. На фоне высокого инфляционного давления в российской экономике Совет директоров Банка России неоднократно принимал решение о повышении ключевой ставки в июле-сентябре 2023 г. 22 Марта 2024 г. Совет директоров Банка России решил сохранить ставку на уровне 16%. По состоянию на 01.04.2024 ключевая ставка составила 16%.

Перспективы развития экономики с учетом влияния текущей ситуации

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

Все аналитики ожидают в 2024 г.:

- снижение годовой инфляции — прогнозы инфляции рубля варьируются от 6,3% до 7,2%;
- в среднем рост показателя реального ВВП может составить 1,9% — прогнозы по темпам прироста ВВП варьируются от 0,5% до 3,2%.
- снижение ключевой ставки — прогнозы варьируются в границах от 13,8% до 14,5%;
- рост курса доллара по отношению к рублю — прогнозы приводятся в диапазоне от 89,3 руб. за долл. США до 98,62 руб. за долл. США.

В таблице ниже приведены данные ЦБ РФ, макроэкономического опроса Банка России, проведенного в марте 2024 г., данные опроса независимых экспертов Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, базовый макроэкономический прогноз от Минэкономразвития России, прогноз развития российской экономики от Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ, прогноз IMF и консенсус-прогноз аналитиков Bloomberg.

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

Показатель/Источник	Ед. изм.	Дата прогноза	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Инфляция рубля								
ЦБ РФ	% годовых, в среднем за год	16.02.2024	6,3%	4,0%	4,0%	—	—	—
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	Март 2024	6,9%	4,4%	4,0%	—	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	% годовых, в среднем за год	22.09.2023	7,2%	4,2%	4,0%	—	—	—
IMF	% годовых, в среднем за год	16.04.2024	6,9%	4,5%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Bloomberg	% годовых, в среднем за год	Март 2024	6,8%	5,0%	4,1%	—	—	—
Реальный ВВП РФ								
ЦБ РФ	%, дек. к дек. пред. года	16.02.2024	0,5%	2,0%	2,0%	—	—	—
Макроэкономический опрос Банка России	%, дек. к дек. пред. года	Февраль 2024	1,8%	1,5%	1,5%	—	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	%, дек. к дек. пред. года	22.09.2023	2,3%	2,3%	2,2%	—	—	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	%, дек. к дек. пред. года	12.02.2024	2,0%	2,1%	2,2%	—	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	%, дек. к дек. пред. года	Февраль 2024	1,5%	1,5%	1,4%	1,4%	1,7%	1,8%
IMF	%, дек. к дек. пред. года	16.04.2024	3,2%	1,8%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
Bloomberg	%, дек. к дек. пред. года	Март 2024	2,0%	1,1%	1,3%	—	—	—
Ключевая ставка								
ЦБ РФ	% годовых, в среднем за год	16.02.2024	14,5%	9,0%	6,5%	—	—	—
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	Март 2024	14,5%	9,4%	7,5%	—	—	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	% годовых, на конец года	12.02.2024	13,8%	9,0%	7,3%	—	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	% годовых, на конец года	Февраль 2024	11,0%	7,7%	6,7%	6,6%	6,7%	6,6%
Bloomberg	% годовых, в среднем за год	Март 2024	14,1%	9,4%	7,6%	—	—	—
Курс доллара США								
Макроэкономический опрос Банка России	руб., медиана за год	Март 2024	91,20	93,80	95,00	—	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	руб., в среднем за год	22.09.2023	90,12	91,13	92,28	—	—	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	руб., в среднем за год	12.02.2024	89,30	89,20	88,30	—	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	руб., на конец года	Февраль 2024	94,26	97,49	97,99	100,36	101,85	103,67
Bloomberg	руб., медиана за год	Март 2024	98,62	113,70	124,02	133,19	140,70	

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

6.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2024 г.¹⁶

6.2.1. Основные положения

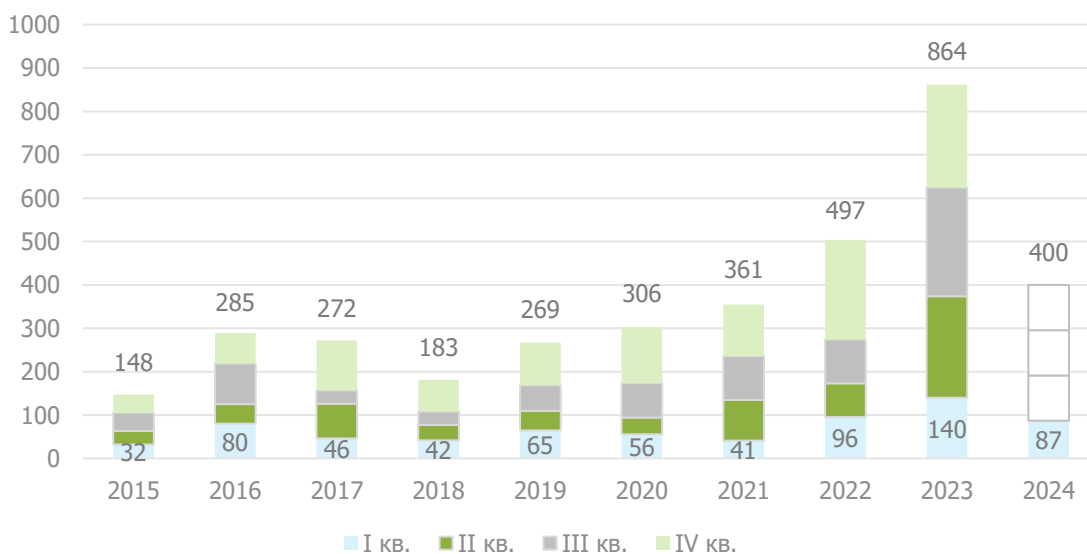
Рост экономической активности в I квартале 2024 года ускорился после некоторого торможения в ноябре–декабре прошлого года. Основными драйверами роста остаются внутренний спрос и объем государственного заказа при сдержанной динамике экспорта.

Несмотря на замедление розничного кредитования и увеличение сбережений населения в банках, потребительская активность оставалась высокой. Она опирается на продолжающийся рост располагаемых доходов и высокую потребительскую уверенность в условиях острой конкуренции за работников.

Ужесточение денежно-кредитной политики в полной мере еще не отразилось на динамике потребительского спроса. Индексы потребительских настроений в феврале вновь обновили исторические максимумы, ввиду чего проинфляционные риски остаются высокими. Как результат, Банк России сохраняет ключевую ставку на уровне 16%, в очередной раз повышая прогноз среднего уровня КС на 2024–2025 гг., что может говорить о том, что снижение ставки начнется позднее и будет более плавным, чем ожидалось.

Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам I квартала 2024 года составил 87 млрд рублей, что на 37% ниже результата за аналогичный период 2023 года и на 9% ниже показателя 2022 года.

Рисунок 6.1. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд руб.



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

Основной объем инвестиционного капитала традиционно пришелся на Московский регион — 74%; в Санкт-Петербургской агломерации показатель оказался на уровне 20%.

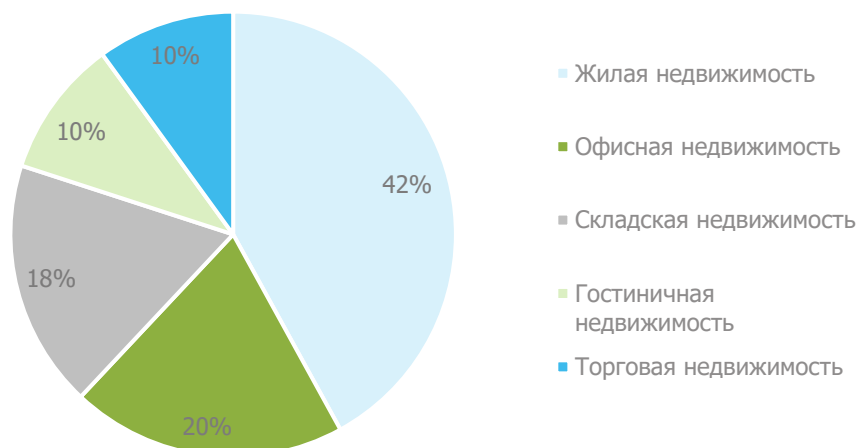
Значительное сокращение вложений связано с несколькими факторами. В первую очередь, это сохранение жесткой денежнокредитной политики со стороны ЦБ РФ. Данная тенденция является сдерживающей для большинства проектов. Вторым фактором снижения объема транзакций является сокращение количества сделок по продаже иностранными инвесторами российских активов. Если в 2022 и 2023 гг. на подобные транзакции пришлось 22% и 30% в общем объеме вложении соответственно, то в настоящий момент доля составляет только 5%.

¹⁶<https://ibcrealestate.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii/>

Несмотря на отрицательную динамику, стоит отметить, что значение показателя за первые три месяца является максимальным в период с 2000 по 2021 гг. Данный факт показывает, что интерес инвесторов к недвижимым активам по-прежнему остается высоким.

Смягчение денежно-кредитной политики, ожидаемое во второй половине года, положительно скажется на настроениях инвесторов. По прогнозам, годовой объем инвестиций в целом по России составит 400–450 млрд руб.

Рисунок 6.2. Структура инвестиций в недвижимость



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

Жилая недвижимость

Сегмент жилой недвижимости по итогам I квартала 2024 года вновь занял лидирующую позицию в структуре вложений — 42% от общего объема транзакций. В абсолютных значениях инвестиции составили 36,5 млрд руб. 60% в общем объеме пришлось на приобретение застройщиком Smindex территории офисного комплекса "Московский Шелк" с целью дальнейшего редевелопмента. Сделка вошла в топ-5 крупнейших (в денежном эквиваленте) на рынке жилого девелопмента.

Практически треть (31%) от совокупного квартального показателя пришлась на приобретение земельных участков на торгах. В среднесрочной перспективе на рынке жилого девелопмента будет наблюдаться тенденция постепенного сокращения классических инвестиционных сделок и увеличение количества сделок по продаже земельных активов посредством механизма КРТ как в Москве, так и в других регионах страны.

В целом в 2024 не ожидается значительного снижения объема вложений. Однако высокий уровень ключевой ставки и ужесточение условий ипотечного кредитования будут оказывать сдерживающий эффект на инвестиционную активность девелоперов.

Офисная недвижимость

Сегмент офисной недвижимости в структуре инвестиций вернулся к показателям 2020–2022 гг., когда на его долю приходилось 20–25% вложений. Совокупный объем вложений по итогам I квартала 2024 года составил 17,8 млрд руб., что сопоставимо с показателем I квартала 2023 года.

Тенденция по покупке офисных зданий под собственные нужды продолжилась и в 2024 году. По итогам января-марта доля подобных сделок достигла 58% (в 2023 году показатель составил 53%.) При этом, если в прошлом году основной объем приходился на компании с государственным финансированием, то в 2024 году практически все сделки были заключены с негосударственным сектором.

Необходимо отметить еще один тренд — покупка офисных площадей частными инвесторами. Он получил развитие ввиду изменения стратегии девелоперов к подходу реализации новых офисных зданий - продажа, преимущественно блоками и этажами. В 2023 году был зафиксирован рекордный

показатель — 33 млрд руб. — за 5 лет объем вложений увеличился более, чем в 10 раз. В 2024 году ожидается сохранение активности и интереса к данному виду вложений.

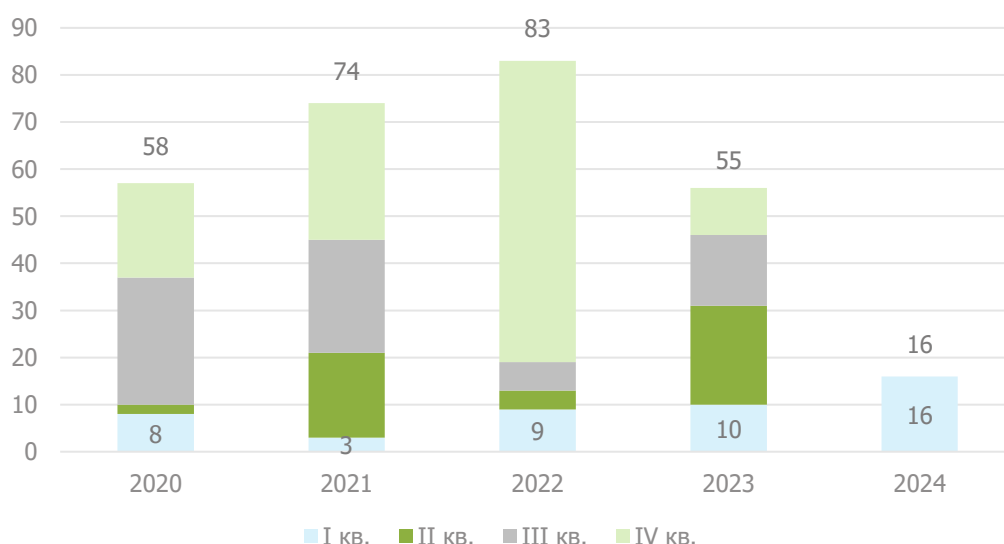
Складская недвижимость

Несмотря на то, что в складском сегменте по итогам первых 3-х месяцев 2024 года было закрыто только 2 сделки, совокупный объем вложений составил 15,5 млрд руб., что в 1,5 раза превышает сопоставимое значение 2023 года и является максимальным среди показателей января–марта.

Более 95% в объеме инвестиций составляет продажа объекта РНК Парк МКАД-М4. Данная транзакция является одной из крупнейших не только в I квартале, но и в целом в складском сегменте за всю историю наблюдений. Объект был приобретен компанией "Современные Фонды Недвижимости" в состав ЗПИФ. Тенденция получила активное развитие еще 2020 году, а совокупно за 5 лет подобные транзакции составили более 70 млрд руб. Также стоит сказать, что в начале 2024 года УК "АльфаКапитал" запустила новый продукт: первый фонд, который включает в себя объект формата Light Industrial.

Итоговое годовое значение может стать рекордно высоким. На складском рынке появляются новые инвестиционные продукты: в 2024 году ожидается завершение строительства около 1 млн кв. м BTS-объектов. Также в стадии переговоров находится ряд крупных сделок как с иностранными, так и с российскими владельцами.

Рисунок 6.3. Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



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

Гостиничная недвижимость

В I квартале 2024 года доля вложений в гостиничную недвижимость в общем объеме инвестиций достигла 11%, что стало рекордным значением с 2015 года. Объем транзакций за январь–март составил 9,2 млрд руб., что в 10-летней перспективе также является одним из наиболее высоких среди сопоставимых периодов. За первые три месяца 2024 года было продано 4 объекта, 2 из которых были приобретены российскими гостиничными операторами с целью расширения портфеля. Рост интереса инвесторов к гостиничным объектам связан в первую очередь с ростом внутреннего туризма.

Минэкономразвития РФ к 2030 году планирует в 2 раза увеличить долю туризма в объеме ВВП — до 4,5%. В этой связи государство создает условия и реализует различные меры поддержки для стимулирования развития отрасли. Ключевым аспектом является увеличение предложения качественного номерного фонда. Основной драйвер стимулирования строительства — указанное Постановление Правительства РФ №141, согласно которому государство предоставляет возможность девелоперам получать льготное кредитование по ставке 7–8% годовых.

Торговая недвижимость

После рекордного объема инвестиций, зафиксированного в 2023 году, объем вложений в торговом сегменте вернулся к среднестатистическим значениям и по итогам первых трех месяцев 2024 года составил 8,4 млрд руб. Среди сделок, закрытых в I квартале 49% вложений пришлось на объекты, приобретенные в состав активов ЗПИФ.

В структуре сделок торговый сегмент вновь занимает наименьшую долю. Низкий показатель инвестиционной активности в большей степени связан с сезонным фактором: в I квартале закрываются либо вынужденные транзакции, либо сделки, которые не успели состояться в предыдущем году.

Ожидается, что ряд знаковых проектов рынок увидит во второй половине 2024 года. Во-первых, это будет продажа активов иностранных инвесторов — несколько сделок находится на высокой стадии завершения переговоров. Однако преобладание данной тенденции в структуре инвестиций не ожидается. Во-вторых, реализация большинства крупных активов традиционно приходится на III–IV кварталы.

По итогам I кв. 2024 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 11,25–12,5%, для офисных объектов — 10,5–12,0%, для складских объектов — 11,0–12,25%.

Таблица 6.2. Ставка капитализации по секторам недвижимости¹⁷

Сегмент	I кв. 2024 г.
Офисная недвижимость	10,5–12,0%
Торговая недвижимость	7,00–12,5%
Складская недвижимость	11,0–12,25%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

6.2.2. Выводы

- Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам I квартала 2024 года составил 87 млрд рублей, что на 37% ниже результата за аналогичный период 2023 года и на 9% ниже показателя 2022 года.
- Рост экономической активности в I квартале 2024 года ускорился после некоторого торможения в ноябре–декабре прошлого года. Основными драйверами роста остаются внутренний спрос и объем государственного заказа при сдержанной динамике экспорта.
- Основной объем инвестиционного капитала традиционно пришелся на Московский регион — 74%; в Санкт-Петербургской агломерации показатель оказался на уровне 20%.
- В I квартале 2024 года доминирующий объем сделок сформировали объекты жилой недвижимости (36,5 млрд руб., или 42%). Офисные (20%, или 17,8 млрд руб.) и складские (18%, или 15,5 млрд руб.) качественные объекты привлекают внимание инвесторов, однако ограниченный пул предложений не позволяет в полной мере реализовать спрос со стороны потенциальных покупателей.
- В структуре сделок с качественными складскими объектами продолжает укрепляться тренд на привлечение коллективных инвестиций. Текущая конъюнктура рынка сегмента позволяет фондам предлагать интересные показатели доходности для вложений частных инвесторов (в т.ч. физических лиц).
- По итогам I кв. 2024 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 7,00–12,5%, для офисных объектов — 10,5–12,0%, для складских объектов — 11,0–12,25%.

¹⁷ Офисная и складская недвижимость: <https://ibcrealestate.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii/>.

Торговая недвижимость: <https://statiret.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3454-koefitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2024-goda>; Справочник расчетных данных, СРД-33, октябрь 2023 г., под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, Москва, 2022 г.; <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-rynok-investitsiy/>; <https://ibcrealestate.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii/?ysclid=luwllya3nq421898814>; <https://cepes-invest.com/handbook/comev24/Capitalization-rate-2024>

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.¹⁸

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:¹⁹

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений — межселенные территории:

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

Жилье — жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

¹⁸ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

¹⁹ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 6.3. Классификация рынков недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Величина скидки

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

Таблица 6.4. Расчет разницы в цене кв. м на первой и последней стадиях строительства

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Этапы строительства

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

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

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

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

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

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

Данный этап характеризуется следующими особенностями:

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

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

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

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

Для стадии завершения работ по каркасу характерны следующие особенности:

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

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

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

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

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

На этой стадии:

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

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

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

В этот момент:

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

В этот момент застройщик начинает подписывать акты приемки-передачи. Срок передачи устанавливается договором долевого участия (отсчитывается от даты разрешения на ввод в эксплуатацию), обычно занимает 2–3 месяца. После этого дольщики получают возможность зарегистрировать право собственности на объект долевого строительства.

6.5. Анализ условий договора участия в долевом строительстве²⁰

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

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

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

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

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

1. определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в том числе план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования,

²⁰ Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости (далее - основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости), назначении объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение), об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения (далее - основные характеристики жилого или нежилого помещения);

2. срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
3. цену договора, сроки и порядок ее уплаты;
4. гарантийный срок на объект долевого строительства;
5. одно из условий привлечения денежных средств участников долевого строительства:
 - исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд;
 - размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона;
6. условия, предусмотренные частью 5 статьи 18.1 Федерального закона, в случае, указанном в части 1 статьи 18.1 Федерального закона.

6.6. Анализ рынка жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга по итогам I кв. 2024 г.²¹

6.6.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость жилой недвижимости

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

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

Таблица 6.5. Основные ценообразующие факторы жилой недвижимости

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Интервалы значений, %	Источник информации
1	Период предложения	Дата предложения	Не применяется в расчете	—
2	Условия продажи	Рыночные/нерыночные	Не применяется в расчете	—
3	Способ реализации	ДКП/ДДУ	Не применяется в расчете	—
4	Фактор цены предложения (торг)	Возможность снижения цены в процессе торга	-10,00%/-6,00%	СРД №34, май, 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024
5	Местоположение	Район, направление (шоссе) и удаленность от метро	Не применяется в расчете	—
6	Удаленность от метро	Более или менее 1,5 км/более или менее 15 мин. пешком	-14,89%/0,00%	Расчет и анализ АО "НЭО Центр" https://m.cian.ru/stati-vliyaet-li-

²¹<https://kf.expert/publish/rynok-elitnoy-zhiloy-nedvizhimosti-sankt-peterburg-Q1-2024>; https://www.novostroy-spb.ru/analitika/i_kvartal_2024_elitnyy?ysclid=Iwkm9xd0sa995380245; <https://www.dp.ru/a/2024/05/14/jelitnie-kvartiri-v-peterburge?ysclid=Iwkm29ovw608651584>; <https://www.kommersant.ru/doc/6663362>; <https://nsp.ru/38207-elitnaya-nedvizimost-v-deficite-v-peterburge-uze-poyavilis-rezidencii-po-cene-3-mln-rublei-za-kvadratnyi-metr>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Интервалы значений, %	Источник информации
				na-stoimost-zhilya-otkrytie-stancii-metro-317248/?ysclid=lwixlpduw8630262134
7	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/отсутствует	Не применяется в расчете	—
8	Видовые характеристики	Вид на город/вид на реку/вид на соседний корпус/вид на город, соседний корпус	-9,09%/20,00%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" https://ygrad.ru/kak-vid-iz-okna-vliyaet-na-stoimost-kvartiry/
9	Инфраструктура	Развитая/неразвитая	Не применяется в расчете	—
10	Класс жилья	Эконом/комфорт/бизнес/элитный/премиум	Не применяется в расчете	—
11	Тип дома	Монолитный/панельный/кирпичный	Не применяется в расчете	—
12	Техническая оснащенность объекта	Современные/устаревшие инженерные и технические системы	Не применяется в расчете	—
13	Тип паркинга	Подземный паркинг/ наземный паркинг/ отсутствует	Не применяется в расчете	—
14	Дата ввода в эксплуатацию	Дата ввода в эксплуатацию	Не применяется в расчете	—
15	Этаж расположения	Этаж расположения	-28,25%/+24,06%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" https://www.realestate.ru/usefuls/kak-menyaetsya-cena-zhilija-v-zavisimosti-ot-etazha-68/
16	Количество комнат	Количество комнат	Не применяется в расчете	—
17	Общая площадь	Общая площадь	-4,73%/9,05%	Аналитический портал "Statirel" (https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3408-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2024-goda)
18	Состояние отделки объекта (квартиры)	Состояние отделки объекта (квартиры)	Не применяется в расчете	—

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

6.6.2. Классификация жилой недвижимости

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

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

На основании представленной ниже классификации, можно сделать вывод, что объект оценки, с присущими ему характеристиками, относится к жилью премиум класса, что подтверждается информацией в открытых источниках²².

²² <https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-neva-haus-sankt-peterburg-45243/>

Таблица 6.6. Основные отличия жилья разных классов в г. Санкт-Петербурге

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

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

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

6.6.3. Общая ситуация

В Санкт-Петербурге в I квартале 2024 года на первичном рынке жилья наблюдался высокий уровень спроса на элитную недвижимость: за этот период было реализовано 128 квартир и апартаментов общей площадью 17,5 тыс. кв. м, что более чем в три раза превышает значение аналогичного периода предыдущего года как по количеству сделок, так и по общей реализованной площади. По итогам марта объем предложения на первичном рынке элитного жилья составил 94 тыс. кв. м (690 квартир и апартаментов), сократившись за квартал на 10% как по объему площадей, так и по числу лотов, а за год – на 28% и на 33% соответственно.

В начале 2024 года наблюдалось развитие трендов, заложенных в предыдущем году: высокая активность покупателей привела к сокращению объемов предложения до минимального за последние пару лет значения. При этом девелоперы не спешили выводить на рынок новые объекты в первом квартале, однако до конца года анонсировали старт продаж в нескольких ЖК в традиционных для элитного сегмента локациях Петербурга. Это, с одной стороны, позволит пополнить предложение небольшими лотами, а с другой — поддержит спрос на высоком уровне.

Во второй половине прошлого года стартовали продажи проекта "17/33 Петровский остров" (секции Residence), а также нового корпуса в комплексе "Северная корона". В I квартале 2024 года рынок не пополнялся новыми объектами.

В апреле стартовали сразу три проекта — ЛДМ от группы "Эталон", "Визионеры" от RBI и реализация ПИК на Малом проспекте П.С.

На рынке продолжают активно формироваться новые премиальные локации. Классические элитные — исторический центр Петербурга, Петроградская сторона, Васильевский остров — всегда остаются привлекательными для девелоперов. Вместе с тем моду на премиум локации формируют сами девелоперы: спрос на рынке "раскачивается" там, где есть свободные участки. В том числе это связано с общим развитием и благоустройством городских районов, налаживанием транспортной и социальной инфраструктуры, процессов джентрификации.

Например, класс проектов в локации "Фрунзенской" или "Московских ворот" Московского района за последние 5-7 лет уверенно сместился с комфорт+ до бизнес и премиума. По оценке экспертов, сейчас стоимость жилья в этой локации растет на 5–9% быстрее, чем в среднем по городу. Здесь возводятся в основном клубные дома Talento (Fizika), "1919" и Shepilevskiy (Element Development).

Есть и другие растущие локации: Охта (вблизи Малоохтинской набережной), Пески (территория вдоль Синопской набережной и Новгородской улицы), район Черной речки.

Активно развивается западная оконечность Васильевского острова. В прошлом году одним из наиболее востребованных жилых комплексов в классе элит стал проект премиум-класса Imperial Club от Setl Group. Он расположен на видовом участке острова, на первой линии Невы, рядом с ледоколом "Красин".

Сейчас начали наблюдаться проекты премиум-класса в нецентральных локациях, преимущественно вблизи промышленных или зеленых зон. Более удаленные локации обеспечивают уединенность, скрывают от посторонних глаз. Активно начали появляться проекты в южной части Адмиралтейского района, недалеко от Обводного канала.

6.6.4. Предложение

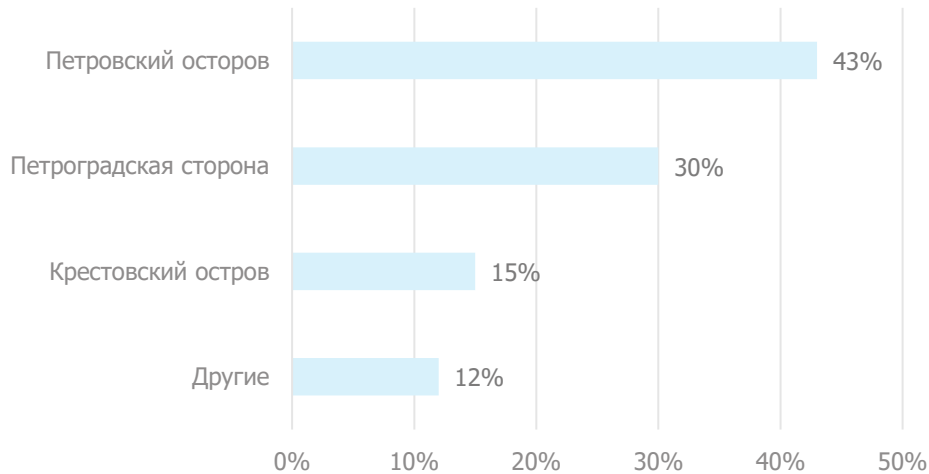
По итогам I квартала 2024 г. объем предложения на первичном рынке элитного жилья Санкт-Петербурга составил 94 тыс. кв. м или 690 квартир и апартаментов. На фоне отсутствия нового предложения, которое пополнило бы рынок в начале года, а также завершения продаж в жилом комплексе Futurist (RBI), укрепился тренд на сокращение объема предложения, фиксировавшийся со второй половины 2023 г. За квартал показатель сократился на 10% как в кв. м, так и в шт. лотов, годовая динамика носит еще более выраженный характер: –28% и –33% соответственно.

Средняя площадь лота в экспозиции сохранилась на уровне, сопоставимом с предыдущим кварталом, и составила 136 кв. м. Основной объем предложения представлен квартирами и апартаментами с тремя спальнями – 37%.

В структуре предложения по локациям элитного жилья лидерство сохранил Петровский остров, где представлено 43% от общей площади экспонируемых квартир и апартаментов. Вторую строчку

рейтинга, несмотря на снижение доли на 7 п. п. за год, заняла Петроградская сторона (30%). На третьем месте – Крестовский остров (15%).

Таблица 6.7. Структуре предложения по локациям элитного жилья



Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-elitnoy-zhiloy-nedvizhimosti-sankt-peterburg-Q1-2024>

Несмотря на отсутствие нового предложения, доля квартир и апартаментов в уже сданных объектах сократилась по сравнению с концом 2023 г. на 2 п. п., составив 61% от общего объема предложения. Это обусловлено более активным вымыванием предложения в готовых домах.

Таблица 6.8. ЖК верхнего ценового сегмента, выведенные на рынок в 2023 году

Бренд	Адрес	Кол-во квартир/машино-мест	Девелопер/Застройщик
"Zen Garden"	пр. Добролюбова, 18 а	134/40	Yard Group
"17/33 Петровский остров"	ул. Ремесленная, 17	890/452	Element Development
"Северная корона", корп. №3	пр. Каменноостровский, 48	36	ПСК
МФК Avant	ул. Пионерская, 33	559/293	AAG
Вакунина, 33	пр. Бакунина, 33	113/55	ПСК
"Регенбоген"	7-я линия В. О., 82	364/116	"Красная стрела"
"Парусная 1"	шкиперский протоок, 19	1190/721+103	"Строительный трест"
Talento	ул. Заставская, 30	83/69	ГК Fizika Development
"Сампсониевский, 32"	Большой сампсониевский пр., 32	590/339	Legenda
"Струны", 1 оч.	ул. Шостаковича, 1	1137/703	RBI
ЖК Lotos Club	пр. Патриотов	210/166	"Балтийская жемчужина"

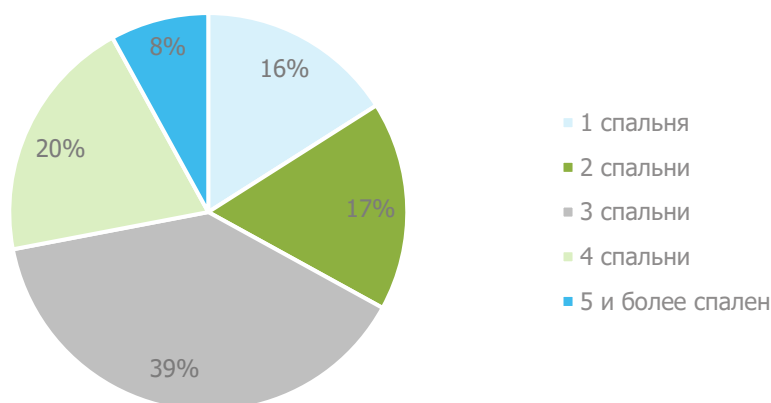
Источник: <https://nsp.ru/38207-elitnaya-nedvizimost-v-deficite-v-peterburge-uze-poyavilis-rezidencii-po-cene-3-mln-rublei-za-kvadratnyi-metr>

6.6.5. Спрос

Структура спроса на элитное жилье традиционно была смещена в сторону введенных в эксплуатацию объектов, а аналогичное смещение структуры предложения привело к тому, что в I квартале доля сделок с лотами в готовых домах достигла рекордного значения – 91%.

В I квартале 2024 г. на первичном рынке элитного жилья сохранился высокий уровень спроса: с января по март было реализовано 128 квартир и апартаментов общей площадью 17,5 тыс. кв. м, что более чем в 3 раза превышает значения аналогичного периода предыдущего года.

Средняя площадь реализованного лота достигла рекордного за последние 9 лет показателя, составив 137 кв. м. Настолько высокое значение обусловлено, с одной стороны, невысокой долей инвестиционных сделок, а с другой – является следствием дефицита малогабаритных лотов, рост которого наблюдается на рынке с 2022 г.

Рисунок 6.4. Структура спроса по количеству спален

Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-elitnoy-zhiloy-nedvizhimosti-sankt-peterburg-Q1-2024>

6.6.6. Финансовые условия

По итогам I квартала 2024 г. средневзвешенная цена предложения на первичном рынке увеличилась на 2% по сравнению с предыдущим кварталом и составила 645 тыс. руб./кв. м. Наибольший прирост средней цены был зафиксирован в жилом комплексе "Три грации" от девелопера "Еврострой" (+32% за квартал). Причиной столь значительной индексации цены стало получение разрешительной документации на проведение работ по реконструкции. В остальных объектах фиксировались менее выраженные колебания средней цены (в пределах $\pm 5\%$), обусловленные в наибольшей степени изменением состава экспозиции.

По данным КЦ "Петербургская недвижимость", средняя цена предложения несколько иная: по итогам 2023 года она составила 525,4 тыс. рублей за квадратный метр. За первый квартал она выросла еще на 4,1% и сейчас составляет 547 тыс. рублей за "квадрат".

В премиальной недвижимости цены выросли как ни в каком другом сегменте. Это не та категория, где предложение пополняется быстро. Поэтому по мере продаж менее дорогих лотов оставшиеся более дорогие влияют на статистику. Но есть и общая тенденция к росту цен. Спрос при этом по кварталу стабилен: на уровне 70 сделок в январе и марте и 60 сделок в феврале.

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

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

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

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

Таким образом, цена 1 кв. м квартир в локации объекта оценки варьируется в диапазоне от 152 до 1 644 тыс. руб./кв м²³. Данный диапазон цен приведен без учета корректировки на торг, корректировок на этаж расположения, видовые характеристики, стадию готовности и класс. Таким образом, с учетом корректировок на торг (порядка -8,00% в текущих экономических и политических обстоятельствах) стоимость квартир в оцениваемом жилом комплексе может находиться в диапазоне 139–1 513 тыс. руб. за кв. м.²⁴

6.6.8. Основные выводы

- В Санкт-Петербурге в I квартале 2024 года на первичном рынке жилья наблюдался высокий уровень спроса на элитную недвижимость более чем в три раза превышающее значение аналогичного периода предыдущего года как по количеству сделок, так и по общей реализованной площади.
- Объем предложения на первичном рынке элитного жилья сократился за квартал на 10% как по объему площадей, так и по числу лотов, а за год – на 28% и на 33% соответственно.
- На рынке продолжают активно формироваться новые премиальные локации. Моду на премиум локации формируют сами девелоперы: спрос на рынке "раскачивается" там, где есть свободные участки. Сейчас начали наблюдаться проекты премиум-класса в нецентральных локациях, преимущественно вблизи промышленных или зеленых зон.
- Средняя площадь лота в экспозиции сохранилась на уровне, сопоставимом с предыдущим кварталом, и составила 136 кв. м. Основной объем предложения представлен квартирами и апартаментами с тремя спальнями – 37%.
- В структуре предложения по локациям элитного жилья лидерство сохранил Петровский остров, где представлено 43% от общей площади экспонируемых квартир и апартаментов. Вторую строчку рейтинга, несмотря на снижение доли на 7 п. п. за год, заняла Петроградская сторона (30%). На третьем месте – Крестовский остров (15%).
- Структура спроса на элитное жилье традиционно была смещена в сторону введенных в эксплуатацию объектов, а аналогичное смещение структуры предложения привело к тому, что в I квартале доля сделок с лотами в готовых домах достигла рекордного значения – 91%.
- Средняя площадь реализованного лота достигла рекордного за последние 9 лет показателя, составив 137 кв. м.
- По итогам I квартала 2024 г. средневзвешенная цена предложения на первичном рынке увеличилась на 2% по сравнению с предыдущим кварталом и составила 645 тыс. руб./кв. м.
- По данным КЦ "Петербургская недвижимость", средняя цены предложения несколько иная: по итогам 2023 года она составила 525,4 тыс. рублей за квадратный метр. За первый квартал она выросла еще на 4,1% и сейчас составляет 547 тыс. рублей за "квадрат".
- Таким образом, цена 1 кв. м квартир в локации объекта оценки варьируется в диапазоне от 152 до 1 644 тыс. руб./кв м²⁵. Данный диапазон цен приведен без учета корректировки на торг, корректировок на этаж расположения, видовые характеристики, стадию готовности и класс. Таким образом, с учетом корректировок на торг (порядка -8,00% в текущих экономических и политических обстоятельствах) стоимость квартир в оцениваемом жилом комплексе может находиться в диапазоне 139–1 513 тыс. руб. за кв. м.²⁶

²³ Разброс цен обусловлен количеством комнат в квартире, общей площадью, этажом расположения, стадией готовности, состоянием отделки и другими ценообразующими факторами.

²⁴ Диапазон приведен для среднерыночной площади квартир.

²⁵ Разброс цен обусловлен количеством комнат в квартире, общей площадью, этажом расположения, стадией готовности, состоянием отделки и другими ценообразующими факторами.

²⁶ Диапазон приведен для среднерыночной площади квартир.

РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Основные положения и терминология

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

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

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

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

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)²⁷.

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

²⁷ IFRS 1, п. 3.

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

- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен²⁸.

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 выгоды²⁹.

Основные средства³⁰ 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 услуги³¹.

Балансовая стоимость³² — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость³³ — 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 актива³⁴.

²⁸ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

²⁹ IAS 38, п. 8.

³⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³¹ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. N91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

³² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Инвестиционное имущество³⁵ – 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 целях³⁶.

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 факторами³⁷.

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости³⁸.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения³⁹.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.⁴⁰

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.⁴¹

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

³⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

³⁶ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

³⁷ IAS 1, п. 7.

³⁸ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

³⁹ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁴⁰ п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁴¹ п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.⁴²

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

7.2. Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование⁴³.

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 актив⁴⁴.

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

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

Аренда

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

Классификация аренды, принятая в стандарте IAS 17, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или

⁴² п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁴³ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

⁴⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

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

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться⁴⁵.

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды⁴⁶.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой⁴⁷:

- 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 финансовой⁴⁸:

- 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

⁴⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

⁴⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

⁴⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

⁴⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

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

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

Инвестиционное имущество

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

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества⁴⁹:

- 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 стандарта⁵⁰:

- 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;

⁴⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

⁵⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

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

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях⁵¹.

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

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

7.3. Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами⁵².

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 актива⁵³.

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;

⁵¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

⁵² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

⁵³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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

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

7.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости⁵⁴ 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 измерения⁵⁵.

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)⁵⁶.

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

⁵⁴ Фонд МСФО.

⁵⁵ Фонд МСФО.

⁵⁶ IFRS 13, п. 2.

образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости⁵⁷.

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 таковых⁵⁸.

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 условиях⁵⁹.

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 обязательства⁶⁰.

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 образом⁶¹.

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 обязательства⁶².

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);

⁵⁷ IFRS 13, п. 3.

⁵⁸ IFRS 13, п. 11.

⁵⁹ IFRS 13, п. 15.

⁶⁰ IFRS 13, п. 16.

⁶¹ IFRS 13, п. 27.

⁶² IFRS 13, п. 32.

- рыночный подход (например, используя котированные цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).⁶³

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 дохода⁶⁴.

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

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

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

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

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

7.5. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:⁶⁵

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

⁶³ IFRS 13, п. 38.

⁶⁴ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

⁶⁵ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита⁶⁶.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России⁶⁷.

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

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

7.6. Характеристика подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки⁶⁸.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки⁶⁹.

7.6.1. Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения⁷⁰.

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

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

⁶⁶ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

⁶⁷ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

⁶⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 1.

⁶⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 2.

⁷⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

2. надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан⁷¹.

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 целей⁷².

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁷³:

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

⁷¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

⁷² Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 20.

⁷³ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

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

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

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

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

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки⁷⁴.

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 РФ⁷⁵.

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).

⁷⁴ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

⁷⁵ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод⁷⁶ определения стоимости земли.

7.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения⁷⁷.

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать⁷⁸:

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

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

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

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁷⁹:

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

⁷⁶ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁷⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

⁷⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

⁷⁹ Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

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

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в т. ч. свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

7.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод⁸⁰.

⁸⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать⁸¹:

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)⁸².

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁸³:

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.

⁸¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

⁸² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

⁸³ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов⁸⁴, что подтверждается ссылками на источники информации.

Таблица 7.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

⁸⁴ 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 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 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 базового помещения непосредственно из выявленной ее статистической зависимости от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов и определение значения стоимости базового помещения, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) базового помещения в рамках сравнительного подхода.

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

В соответствии с условиями задания на оценку в рамках настоящего Отчета оценке подлежат имущественные права по договорам участия в долевом строительстве на жилые помещения (квартиры) в количестве 100 шт. в многоквартирных домах, расположенных по строительным адресам: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В, 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 базового помещения

№	Параметр	1-комнатная квартира	2-комнатная квартира	многокомнатная квартира
1	Адрес	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1
2	Строительный № объекта	215	48	12
3	Этаж расположения базового помещения	8	8	4
4	Количество комнат базового помещения	1	2	3
5	Площадь базового помещения, кв. м	46,10	75,60	115,70
6	Видовые характеристики	Вид на город	Вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус
7	Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

На основании анализа соответствующего сегмента рынка Санкт-Петербурга⁸⁵, к которому принадлежит объект оценки, за май 2024 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 комнаты⁸⁶. В рамках дальнейших расчетов для многокомнатных квартир (более трех комнат) фактор количества комнат не учитывался.

⁸⁵ Информационные порталы: www.cian.ru, <https://realty.yandex.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://www.rbi.ru/> и др.

⁸⁶ http://metallischekiy-portal.ru/articles/raznoe/nedvijimost/xarakteristiki_nedvijimosti_vliayshie_na_ee_stoimos

8.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

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

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

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в 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 продавцами.

Таблица 8.2. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Функциональное назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
2	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Familia"	ЖК "The One"	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Петровский квартал на воде"
3	Фото/макет					
4	Период предложения	Май 2024	Май 2024	Май 2024	Май 2024	Май 2024
5	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
7	Способ реализации	ДДУ	ДКП	ДКП	ДКП	ДКП
8	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 22, корп. 2	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, корп. 2	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 9, корп. 2	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 24, корп. 2
	Район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
	Станция метро	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"
9	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
10	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
11	Видовые характеристики	Вид на город	Отсутствуют ⁸⁷	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
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	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
18	Этаж	8	7	5	7	4
19	Количество комнат	1	1	1	1	1
20	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь с учетом коэффициента для	46,10	43,76	45,80	46,70	43,70

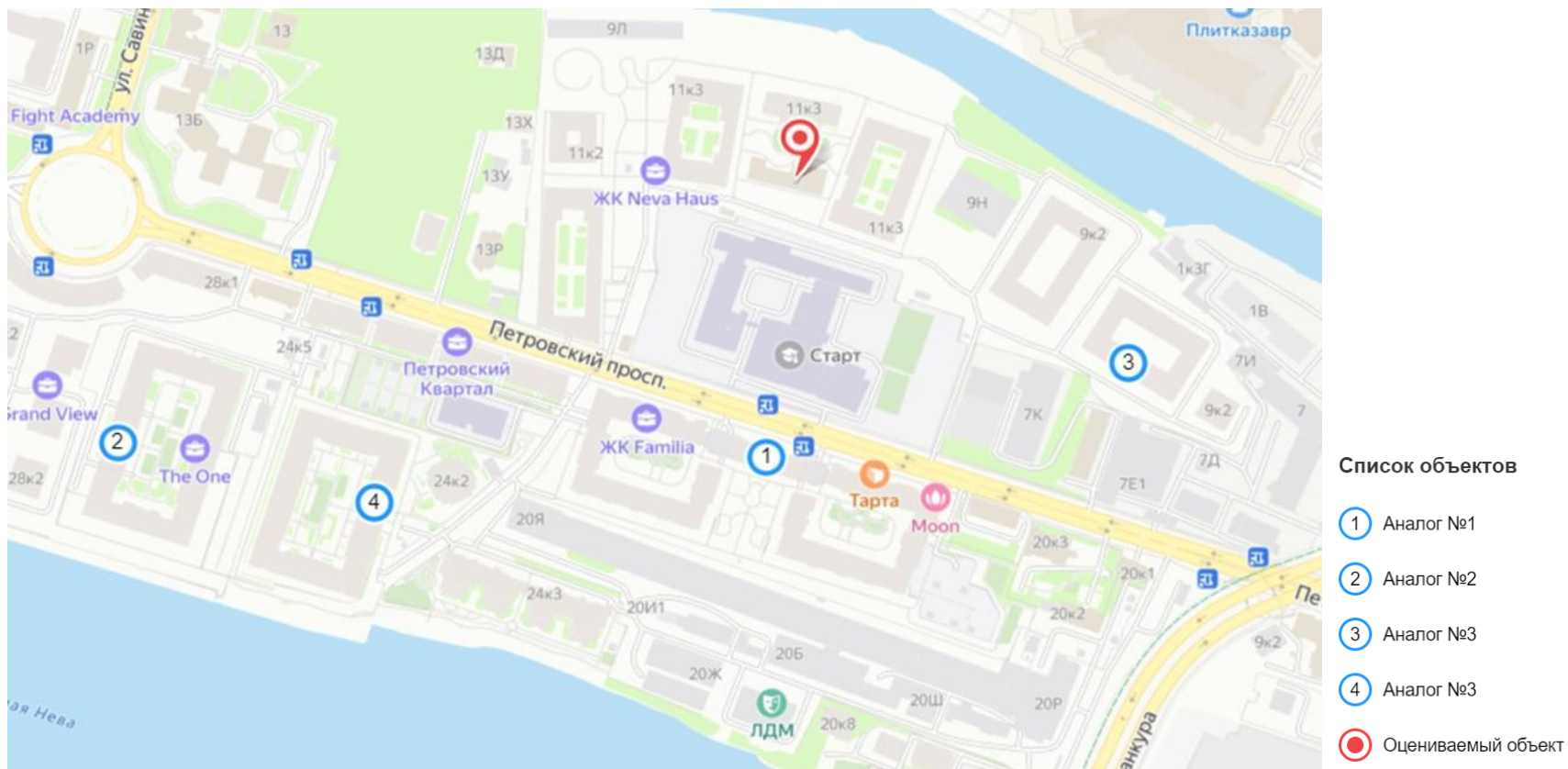
⁸⁷ В результате созвона с продавцом установлено, что окна выходят во двор.

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	балкона, лоджии, установленного конкретным застройщиком) ⁸⁸					
21	Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
22	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	349 515	338 428	362 955	365 904
23	Цена предложения, руб.	-	15 294 779	15 500 000	16 950 000	15 990 000
24	Источник данных	Данные Заказчика	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/301833489/ , т. +7 905 218-48-42	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/300241554/ , т. +7 981 792-52-13	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/301734110/ , т. +7 967 537-95-32	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/295757000/ , т. +7 968 189-06-29

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

⁸⁸ Точные площади аналогов были уточнены по планам квартир, приведенных в объявлении о продаже данных аналогов. К расчетам принималась приведенная площадь квартир, учитывающая площадь лоджий с коэффициентом 0,5, площадь балкона с коэффициентом 0,3.

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 базовой 2-комнатной квартиры в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Функциональное назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
2	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "The One"	ЖК "Петровский квартал на воде"	ЖК "Tesoro"	ЖК "Нева Хаус"
3	Фото/макет					
4	Период предложения	Май 2024	Май 2024	Май 2024	Май 2024	Май 2024
5	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
7	Способ реализации	ДДУ	ДКП	ДКП	ДКП	ДКП
8	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, корп. 2	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 24, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Лодейнопольская ул., д. 7	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 9, корп. 2
	Район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
	Станция метро	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"	ст. м. "Крестовский остров"
9	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
10	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
11	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид во двор, вид на город	Отсутствуют	Отсутствуют ⁸⁹	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	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
18	Этаж	8	6	5	5	7
19	Количество комнат	2	2	2	2	2

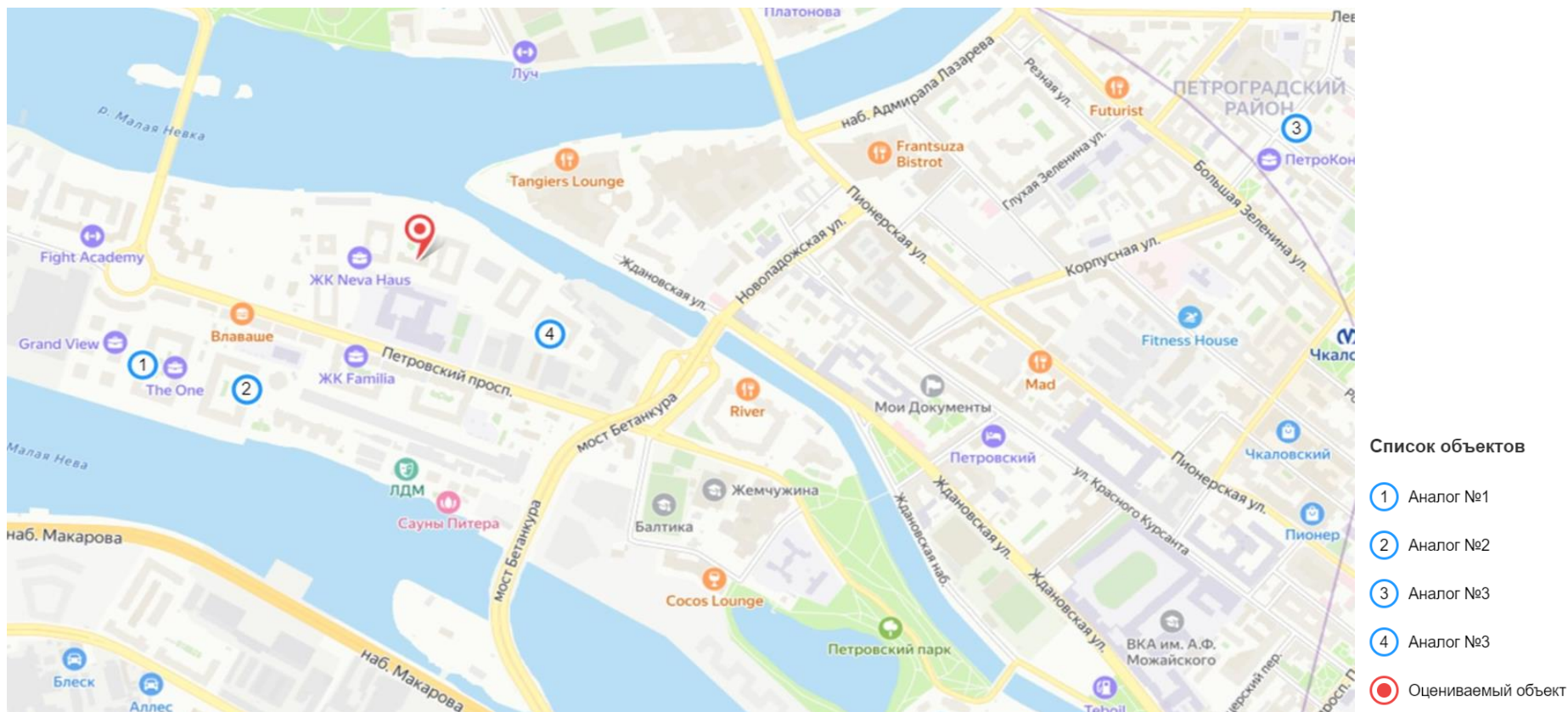
⁸⁹ В результате созвона с продавцом установлено, что окна выходят во двор.

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
20	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь с учетом коэффициента для балкона, лоджии, установленного конкретным застройщиком) ⁹⁰	75,60	68,83	59,50	69,81	74,10
21	Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
22	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	334 142	344 538	329 647	317 139
23	Цена предложения, руб.	-	22 999 000	20 500 000	23 012 653	23 500 000
24	Источник данных	Данные Заказчика	Информационный портал "Яндекс недвижимость", https://realty.ya.ru/offer/3963776962956981704/ , т. +7 981 985-25-32	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/288413826/ , т. +7 916 449-25-69	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/299985950/ , т. +7 905 218-48-42	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/301174650/ , т. +7 967 537-95-32

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"






⁹⁰ Точные площади аналогов были уточнены по планам квартир, приведенных в объявлении о продаже данных аналогов. К расчетам принималась приведенная площадь квартир, учитывающая площадь лоджий с коэффициентом 0,5, балконов с коэффициентом 0,3.

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 базовой многокомнатной квартиры в рамках сравнительного подхода

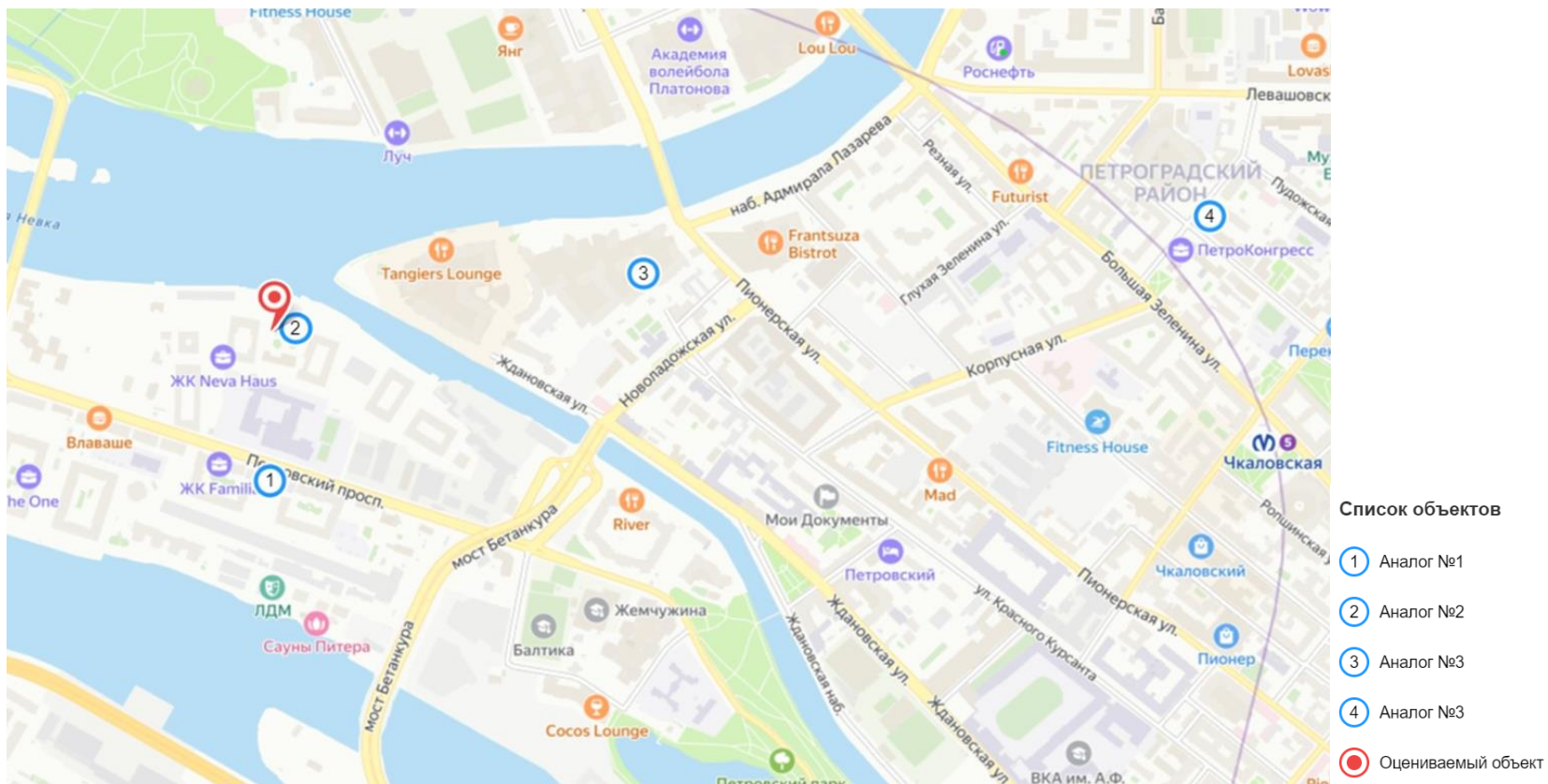
№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Функциональное назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
2	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Familia"	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Премьер палас"	ЖК "Tesoro"
3	Фото/макет					
4	Период предложения	Май 2024	Май 2024	Май 2024	Май 2024	Май 2024
5	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
7	Способ реализации	ДДУ	ДКП	ДКП	ДКП	ДКП
8	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 22, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 3	г. Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д. 50	г. Санкт-Петербург, Лодейнопольская ул., д. 7
	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. "Чкаловская"
9	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком
10	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
11	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид во двор, вид на город	Вид во двор, вид на реку	Вид во двор, вид на город	Вид во двор, 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	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
18	Этаж	4	6	5	4	8
19	Количество комнат	3	3	3	3	3
20	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь с учетом коэффициента для балкона, лоджии,	115,70	95,98	124,98	114,54	107,83

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	установленного конкретным застройщиком) ⁹¹					
21	Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
22	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	332 361	297 648	287 248	380 419
23	Цена предложения, руб.	-	31 900 000	37 200 000	32 900 000	41 020 527
24	Источник данных	Данные Заказчика	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/291828856/ , т. +7 968 189-48-45 +7 968 190-23-66	Информационный портал "Яндекс недвижимость", https://realty.ya.ru/offer/6299725311841212857/ , т. +7 911 998-44-69	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/298296092/ , т. +7 911 012-65-93	Информационный портал "Дома на неве", https://domananeve.ru/novostroyki/tesoro-tesoro-1690?ysclid=lwizoiqy4k943586619 , +7 800 350-01-43

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

⁹¹ Точные площади аналогов были уточнены по планам квартир, приведенных в объявлении о продаже данных аналогов. К расчетам принималась приведенная площадь квартир, учитывающая площадь лоджий с коэффициентом 0,5, балконов с коэффициентом 0,3.

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

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

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

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

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
<ul style="list-style-type: none"> • Фактор цены предложения (торг); • Удаленность от метро; • Видовые характеристики; • 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 этаж расположения; • Корректировка на общую площадь квартиры 	Таблица 8.24-Таблица 8.26

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, используемых при расчете рыночной стоимости объекта оценки

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

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании данных "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-33" под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича.

Таблица 8.8. Величина корректировки на торг для квартиры

№ п/п	Источник информации	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
1	СРД №34, май, 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024	-6,00%	-10,00%	-8,00%
Среднее значение		-6,00%	-10,00%	-8,00%

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной среднему значению корректировки на торг для жилых помещений и составляет **-8,00%**.

Корректировка на удаленность от метро

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

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

Таблица 8.9. Величина корректировки на удаленности от метро жилой недвижимости

Характеристики объекта недвижимости	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Корректировка на удаленность от метро (пешеходная (1,5 км или не более 15 минут пешком) /транспортная), %	15,00%	20,00%	17,50%
Обратная корректировка (транспортная/пешеходная), %			-14,89% ⁹²

Источник: <https://m.cian.ru/stati-vliyaet-li-na-stoimost-zhilya-otkrytie-stancii-metro-317248/?ysclid=lwixlpduw8630262134>; расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.10. Расчет корректировки на удаленность от метро (для базовой 2-комнатной квартиры)

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	ст. м. "Крестовский остров" Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	ст. м. "Крестовский остров" Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	ст. м. "Крестовский остров" Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	ст. м. "Чкаловская" Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	ст. м. "Крестовский остров" Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	-	0,00%	0,00%	-14,89%	0,00%

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

⁹² =1/(1+17,50%)-1

Таблица 8.11. Расчет корректировки на удаленность от метро (для базовой многокомнатной квартиры)

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"	ст. м. "Чкаловская"
	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	-14,89%

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 и премиального жилья и недвижимости средней ценовой категории.

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

Таблица 8.12. Расчет корректировки на вид из окна квартиры

Объект оценки/Объект-аналог	Коэффициент корректировки	Отсутствуют	Вид на соседний корпус	Вид на реку	Вид на город	Вид на соседний корпус, вид на город	Вид на реку, вид на город	Вид во двор, вид на реку	Вид во двор, вид на город	Вид на реку, вид на соседний корпус
Отсутствуют	1	0,00%	0,00%	-16,67%	-9,09%	-4,76%	-13,04%	-9,09%	-4,76%	-9,09%
Вид на соседний корпус	1	0,00%	0,00%	-16,67%	-9,09%	-4,76%	-13,04%	-9,09%	-4,76%	-9,09%
Вид на реку	1,2	20,00%	20,00%	0,00%	9,09%	14,29%	4,35%	9,09%	14,29%	9,09%
Вид на город	1,10	10,00%	10,00%	-8,33%	0,00%	4,76%	-4,35%	0,00%	4,76%	0,00%
Вид на соседний корпус, вид на город	1,05 ⁹³	5,00%	5,00%	-12,50%	-4,55%	0,00%	-8,70%	-4,55%	0,00%	-4,55%
Вид на реку, вид на город	1,15 ⁹⁴	15,00%	15,00%	-4,17%	4,55%	9,52%	0,00%	4,55%	9,52%	4,55%
Вид во двор, вид на реку	1,10	10,00%	10,00%	-8,33%	0,00%	4,76%	-4,35%	0,00%	4,76%	0,00%
Вид во двор, вид на город	1,05	5,00%	5,00%	-12,50%	-4,55%	0,00%	-8,70%	-4,55%	0,00%	-4,55%
Вид на реку, вид на соседний корпус	1,10	10,00%	10,00%	-8,33%	0,00%	4,76%	-4,35%	0,00%	4,76%	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 таблицах ниже.

Таблица 8.13. Расчет корректировки на вид из окна квартиры (для базовой 1-комнатной квартиры)

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Видовые характеристики	Вид на город	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на видовые характеристики, %	-	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

⁹³ среднее значение для 1,00 и 1,10, дальнейшие расчеты произведены аналогично

⁹⁴ среднее значение для 1,10 и 1,20, дальнейшие расчеты произведены аналогично

Таблица 8.14. Расчет корректировки на вид из окна квартиры (для базовой 2-комнатной квартиры)

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид во двор, вид на город	Отсутствуют	Отсутствуют	Вид на соседний корпус
Корректировка на видовые характеристики, %	-	-4,76%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.15. Расчет корректировки на вид из окна квартиры (для базовой многокомнатной квартиры)

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид во двор, вид на город	Вид во двор, вид на реку	Вид во двор, вид на город	Вид во двор, вид на город
Корректировка на видовые характеристики, %	-	-4,76%	-9,09%	-4,76%	-4,76%

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%⁹⁵, Полученные результаты и расчет корректировки на этаж представлены в таблице ниже по тексту. В расчете использовалось среднее значение.

Таблица 8.16. Корректировка на этаж (относительно этажа расположения базовой 1-комнатной и 2-комнатной квартиры)

Этаж	Коэффициент корректировки	Квартира по отношению к базовой квартире	Базовая квартира
1	1,00	-28,25%	39,38%
2	1,06	-24,22%	31,95%
3	1,11	-20,18%	25,28%
4	1,17	-16,14%	19,25%
5	1,23	-12,11%	13,78%
6	1,28	-8,07%	8,78%
7	1,34	-4,04%	4,21%
8	1,39	0,00%	0,00%
9	1,45	4,04%	-3,88%

Источник: расчет и анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 8.17. Корректировка на этаж (относительно этажа расположения базовой многокомнатной квартиры)

Этаж	Коэффициент корректировки	Квартира по отношению к базовой квартире	Базовая квартира
1	1,00	-14,44%	16,88%
2	1,06	-9,63%	10,65%
3	1,11	-4,81%	5,06%
4	1,17	0,00%	0,00%
5	1,23	4,81%	-4,59%

⁹⁵ <https://www.realestate.ru/useful/kak-menyaetsya-cena-zhilja-v-zavisimosti-ot-etazha-68/>

Этаж	Коэффициент корректировки	Квартира по отношению к базовой квартире	Базовая квартира
6	1,28	9,63%	-8,78%
7	1,34	14,44%	-12,62%
8	1,39	19,25%	-16,14%
9	1,45	24,06%	-19,40%

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 таблицах ниже.

Таблица 8.18. Расчет корректировки на этаж расположения квартиры (для базовой 1-комнатной квартиры)

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж	8	7	5	7	4
Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	4,21%	13,78%	4,21%	19,25%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.19. Расчет корректировки на этаж расположения квартиры (для базовой 2-комнатной квартиры)

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж	8	6	5	5	7
Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	8,78%	13,78%	13,78%	4,21%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.20. Расчет корректировки на этаж расположения квартиры (для базовой многокомнатной квартиры)

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж	4	6	5	4	8
Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	-8,78%	-4,59%	0,00%	-16,14%

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 Statrielt⁹⁶. 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;

⁹⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3408-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

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

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь квартиры, кв. м	46,10	43,76	45,80	46,70	43,70
Величина корректировки на общую площадь, %	-	-0,62%	-0,08%	0,16%	-0,64%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.22. Расчет корректировки на общую площадь квартиры (для базовой 2-комнатной квартиры)

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь квартиры, кв. м	75,60	68,83	59,50	69,81	74,10
Величина корректировки на общую площадь, %	-	-1,12%	-2,83%	-0,95%	-0,24%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.23. Расчет корректировки на общую площадь квартиры (для базовой многокомнатной квартиры)

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь квартиры, кв. м	115,70	95,98	124,98	114,54	107,83
Величина корректировки на общую площадь, %	-	-2,22%	0,93%	-0,12%	-0,84%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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

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

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

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

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов в виде последовательного внесения корректировок и расчета стоимости 1 кв. м базового объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода представлены в таблице ниже (Таблица 8.24, Таблица 8.25, Таблица 8.26).

Расчет справедливой стоимости оцениваемых жилых помещений (квартир) в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.27).

Таблица 8.24. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м базовой 1-комнатной квартиры в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4		
1	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Familia"	ЖК "The One"	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Петровский квартал на воде"		
2	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	349 515	338 428	362 955	365 904		
3	Период предложения	Май 2024	Май 2024	Май 2024	Май 2024	Май 2024		
	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные		
	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение		
	Способ реализации	ДДУ	ДКП	ДКП	ДКП	ДКП		
	Корректировка на время продажи / предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
	Корректировка на рыночные условия, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
	Корректировка на фактор цены предложения, %	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%		
	Корректировка на способ реализации объекта недвижимости, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	321 554	311 354	333 919	336 632		
	4	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 22, корп. 2	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, корп. 2	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 9, корп. 2	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 24, корп. 2	
Петроградский район			Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район		
ст. м. "Крестовский остров"			ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"		
	Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	321 554	311 354	333 919	336 632		
5	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком		
			Корректировка на удаленность от метро, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
			Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	321 554	311 354	333 919	336 632
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	321 554	311 354	333 919	336 632	
7	Видовые характеристики	Вид на город	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют		
			Корректировка на видовые характеристики, %	-	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
			Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	353 709	342 489	367 310	370 295	
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	353 709	342 489	367 310	370 295	
9	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум		

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	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	-	353 709	342 489	367 310	370 295
	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	-	353 709	342 489	367 310	370 295
	Дата ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
11	Корректировка на срок сдачи ГК, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	353 709	342 489	367 310	370 295
12	Этаж	8	7	5	7	4
	Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	4,21%	13,78%	4,21%	19,25%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	368 585	389 669	382 758	441 581
	Количество комнат	1	1	1	1	1
	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь)	46,10	43,76	45,80	46,70	43,70
13	Корректировка на количество комнат / площадь квартиры, %	-	-0,62%	-0,08%	0,16%	-0,64%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	366 288	389 364	383 353	438 757
	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	-	366 288	389 364	383 353	438 757
15	Показатель совокупной корректировки	-	22,83%	31,85%	22,36%	37,89%
16	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	4,38	3,14	4,47	2,64
17	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	29,94%	21,46%	30,57%	18,04%
18	Средневзвешенная справедливая стоимость 1 кв. м, руб./кв. м (в условно готовом состоянии, состояние отделки "без отделки")	-	-	-	-	389 500

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.25. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м базовой 2-комнатной квартиры в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "The One"	ЖК "Петровский квартал на воде"	ЖК "Tesoro"	ЖК "Нева Хаус"
2	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	334 142	344 538	329 647	317 139
	Период предложения	Май 2024	Май 2024	Май 2024	Май 2024	Май 2024
	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Способ реализации	ДДУ	ДКП	ДКП	ДКП	ДКП
3	Корректировка на время продажи / предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на рыночные условия, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на фактор цены предложения, %	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
	Корректировка на способ реализации объекта недвижимости, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	307 411	316 975	303 275	291 768
4	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, корп. 2	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 24, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Лодейнопольская ул., д. 7	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 9, корп. 2
		Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
		ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"	ст. м. "Крестовский остров"
	Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	307 411	316 975	303 275	291 768
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%	-14,89%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	307 411	316 975	258 107	291 768
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	-	307 411	316 975	258 107	291 768
7	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид во двор, вид на город	Отсутствуют	Отсутствуют	Вид на соседний корпус
	Корректировка на видовые характеристики, %	-	-4,76%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	292 772	316 975	258 107	291 768
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	-	292 772	316 975	258 107	291 768

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	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	-	292 772	316 975	258 107	291 768
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	-	292 772	316 975	258 107	291 768
11	Дата ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
	Корректировка на срок сдачи ГК, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	292 772	316 975	258 107	291 768
12	Этаж	8	6	5	5	7
	Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	8,78%	13,78%	13,78%	4,21%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	318 479	360 640	293 662	304 038
13	Количество комнат	2	2	2	2	2
	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь)	75,60	68,83	59,50	69,81	74,10
	Корректировка на количество комнат / площадь квартиры, %	-	-1,12%	-2,83%	-0,95%	-0,24%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	314 914	350 423	290 868	303 308
14	Состояние отделки объекта (квартиры)	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
	Корректировка на состояние отделки, руб. за 1 кв. м	-	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	314 914	350 423	290 868	303 308
15	Показатель совокупной корректировки	-	22,66%	24,61%	37,62%	12,45%
16	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	4,41	4,06	2,66	8,03
17	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	23,02%	21,20%	13,87%	41,92%
18	Средневзвешенная справедливая стоимость 1 кв. м, руб./кв. м (в условно готовом состоянии, состояние отделки "без отделки")	-				314 200

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.26. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м базовой многоквартирной квартиры в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Familia"	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Премьер палас"	ЖК "Tesoro"
2	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	332 361	297 648	287 248	380 419
	Период предложения	Май 2024	Май 2024	Май 2024	Май 2024	Май 2024
	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Способ реализации	ДДУ	ДКП	ДКП	ДКП	ДКП
3	Корректировка на время продажи / предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на рыночные условия, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на фактор цены предложения, %	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
	Корректировка на способ реализации объекта недвижимости, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	305 772	273 836	264 269	349 985
4	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 22, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, корп. 3	г. Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д. 50	г. Санкт-Петербург, Лодейнопольская ул., д. 7
		Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
		ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"	ст. м. "Чкаловская"
	Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	305 772	273 836	264 269	349 985
5	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	-14,89%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	305 772	273 836	264 269	297 860
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	-	305 772	273 836	264 269	297 860
7	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид во двор, вид на город	Вид во двор, вид на реку	Вид во двор, вид на город	Вид во двор, вид на город
	Корректировка на видовые характеристики, %	-	-4,76%	-9,09%	-4,76%	-4,76%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	291 211	248 942	251 684	283 676
8	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на развитость инфраструктуры, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м		291 211	248 942	251 684	283 676
	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	-	291 211	248 942	251 684	283 676
	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	-	291 211	248 942	251 684	283 676
	Дата ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
11	Корректировка на срок сдачи ГК, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м		291 211	248 942	251 684	283 676
	Этаж	4	6	5	4	8
12	Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	-8,78%	-4,59%	0,00%	-16,14%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	265 642	237 511	251 684	237 881
	Количество комнат	3	3	3	3	3
	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь)	115,70	95,98	124,98	114,54	107,83
13	Корректировка на количество комнат / площадь квартиры, %	-	-2,22%	0,93%	-0,12%	-0,84%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	259 751	239 720	251 379	235 878
	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		259 751	239 720	251 379	235 878
15	Показатель совокупной корректировки		23,76%	22,61%	12,88%	44,64%
16	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		4,21	4,42	7,76	2,24
17	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		22,59%	23,73%	41,66%	12,02%
18	Средневзвешенная справедливая стоимость 1 кв. м, руб./кв. м (в условно готовом состоянии, состояние отделки "без отделки")					248 600

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 квартир, входящих в объект оценки, при помощи внесенных корректировок, описанных выше.

Итоговая справедливая стоимость каждого помещения была определена по следующей формуле:

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

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;

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

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

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

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

1 683 068 000 (Один миллиард шестьсот восемьдесят три миллиона шестьдесят восемь тысяч) руб.

Таблица 8.27. 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	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Базовая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)
1	2	9	В	1	01.02.2024	1	2	89,50	1	Вид на реку	314 200
2	33	9	В	1	01.02.2024	2	3	94,40	1	Вид на соседний корпус	248 600
3	34	9	В	1	01.02.2024	5	ст	23,60	1	Вид на город	389 500
4	35	9	В	1	01.02.2024	5	ст	23,70	1	Вид на город	389 500
5	60	9	В	1	01.02.2024	3	3	79,20	1	Вид на город	248 600
6	249	9	В	1	01.02.2024	3	1	48,20	1	Вид на город	389 500
7	61	9	В	1	01.02.2024	3	ст	35,50	1	Вид на город	389 500
8	62	9	В	1	01.02.2024	3	ст	23,90	1	Вид на город	389 500
9	250	9	В	1	01.02.2024	3	ст	23,90	1	Вид на город	389 500
10	251	9	В	1	01.02.2024	3	ст	23,60	1	Вид на город	389 500
11	187	9	В	1	01.02.2024	4	ст	24,00	1	Вид на город	389 500
12	90	9	В	1	01.02.2024	4	ст	23,90	1	Вид на город	389 500
13	91	9	В	1	01.02.2024	4	ст	23,90	1	Вид на город	389 500
14	92	9	В	1	01.02.2024	4	ст	23,90	1	Вид на город	389 500
15	188	9	В	1	01.02.2024	4	2	75,70	1	Вид на город	314 200
16	189	9	В	1	01.02.2024	4	ст	28,80	1	Вид на соседний корпус	389 500
17	190	9	В	1	01.02.2024	4	ст	29,10	1	Вид на соседний корпус	389 500
18	191	9	В	1	01.02.2024	4	3	98,10	1	Вид на соседний корпус	248 600
19	145	9	В	1	01.02.2024	2	ст	24,30	1	Вид на соседний корпус	389 500
20	73	9	В	1	01.02.2024	6	4	173,20	1	Вид на реку	248 600
21	6	9	В	1	01.02.2024	1	2	89,00	2	Вид на реку	314 200
22	4	9	В	1	01.02.2024	1	2	57,80	2	Вид во двор	314 200
23	314	9	В	1	01.02.2024	2	ст	23,70	2	Вид на соседний корпус	389 500
24	196	9	В	1	01.02.2024	4	ст	28,70	2	Вид на соседний корпус	389 500
25	14	9	В	1	01.02.2024	1	3	75,10	3	Вид на соседний корпус	248 600
26	261	9	В	1	01.02.2024	3	ст	23,90	3	Вид на город	389 500
27	262	9	В	1	01.02.2024	3	ст	23,90	3	Вид на город	389 500
28	263	9	В	1	01.02.2024	3	ст	23,90	3	Вид на город	389 500
29	98	9	В	1	01.02.2024	4	ст	23,90	3	Вид на город	389 500
30	200	9	В	1	01.02.2024	4	ст	23,90	3	Вид на город	389 500
31	201	9	В	1	01.02.2024	4	ст	23,90	3	Вид на город	389 500
32	12	9	В	1	01.02.2024	1	3	115,70	4	Вид на соседний корпус	248 600
33	18	9	В	1	01.02.2024	1	2	49,50	4	Вид на реку	314 200
34	20	9	В	1	01.02.2024	1	3	75,60	4	Вид на соседний корпус	248 600
35	99	9	В	1	01.02.2024	6	4	172,10	4	Вид на реку	248 600
36	27	9	В	1	01.02.2024	1	3	75,10	5	Вид на город	248 600
37	167	9	В	1	01.02.2024	5	ст	23,70	5	Вид на соседний корпус	389 500
38	102	9	В	1	01.02.2024	6	ст	23,50	5	Вид на соседний корпус	389 500
39	281	9	В	1	01.02.2024	3	ст	29,00	6	Вид на город	389 500
40	283	9	В	1	01.02.2024	3	ст	23,90	6	Вид на город	389 500
41	137	9	В	1	01.02.2024	5	3	76,00	6	Вид на соседний корпус	248 600
42	46	9	В	1	01.02.2024	1	3	75,10	7	Вид на город	248 600
43	292	9	В	1	01.02.2024	3	ст	23,90	7	Вид на город	389 500
44	233	9	В	1	01.02.2024	4	ст	28,70	7	Вид на соседний корпус	389 500
45	232	9	В	1	01.02.2024	4	2	75,20	7	Вид на город	314 200
46	231	9	В	1	01.02.2024	4	ст	23,90	7	Вид на город	389 500
47	116	9	В	1	01.02.2024	4	3	70,40	8	Вид на город	248 600
48	236	9	В	1	01.02.2024	4	ст	23,90	8	Вид на город	389 500
49	237	9	В	1	01.02.2024	4	ст	23,90	8	Вид на город	389 500
50	241	9	В	1	01.02.2024	4	3	78,60	8	Вид на соседний корпус	248 600
51	242	9	В	1	01.02.2024	4	ст	23,90	9	Вид на город	389 500
52	184	9	В	1	01.02.2024	5	ст	23,70	9	Вид на город	389 500



№ п/п	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Дата воода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Базовая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)
53	1	9	В	2	01.02.2024	1	3	144,20	1	Вид на реку	248 600
54	104	9	В	2	01.02.2024	5	4	148,40	1	Вид на город	248 600
55	105	9	В	2	01.02.2024	5	2	79,70	1	Вид на реку	314 200
56	109	9	В	2	01.02.2024	5	3	156,40	2	Вид на реку	248 600
57	7	9	В	2	01.02.2024	1	3	76,50	3	Вид на реку	248 600
58	229	9	В	2	01.02.2024	2	ст	23,80	3	Вид на город	389 500
59	230	9	В	2	01.02.2024	2	ст	23,20	3	Вид на город	389 500
60	30	9	В	2	01.02.2024	2	3	73,00	3	Вид на город	248 600
61	111	9	В	2	01.02.2024	5	3	112,90	3	Вид на город	248 600
62	99	9	В	2	01.02.2024	5	ст	26,20	3	Вид на город	389 500
63	236	9	В	2	01.02.2024	2	ст	23,20	4	Вид на город	389 500
64	82	9	В	2	01.02.2024	4	2	75,00	4	Вид на соседний корпус	314 200
65	154	9	В	2	01.02.2024	4	ст	30,20	4	Вид на соседний корпус	389 500
66	240	9	В	2	01.02.2024	2	ст	30,20	5	Вид на соседний корпус	389 500
67	117	9	В	2	01.02.2024	5	3	112,90	5	Вид на город	248 600
68	145	9	В	2	01.02.2024	6	3	101,60	5	Вид на реку	248 600
69	24	9	В	2	01.02.2024	1	5	165,00	6	Вид на соседний корпус	248 600
70	250	9	В	2	01.02.2024	2	ст	23,20	6	Вид на город	389 500
71	64	9	В	2	01.02.2024	3	3	72,40	6	Вид на город	248 600
72	90	9	В	2	01.02.2024	4	2	75,00	6	Вид на соседний корпус	314 200
73	167	9	В	2	01.02.2024	4	ст	30,20	6	Вид на соседний корпус	389 500
74	31	9	В	2	01.02.2024	1	2	74,10	7	Вид на соседний корпус	314 200
75	32	9	В	2	01.02.2024	1	3	70,70	7	Вид на соседний корпус	248 600
76	46	9	В	2	01.02.2024	2	3	73,00	7	Вид на город	248 600
77	211	9	В	2	01.02.2024	3	ст	22,40	7	Вид на город	389 500
78	170	9	В	2	01.02.2024	4	1	46,70	7	Вид на город	389 500
79	93	9	В	2	01.02.2024	4	ст	23,10	7	Вид на город	389 500
80	47	9	В	2	01.02.2024	2	2	49,80	8	Вид на соседний корпус	314 200
81	259	9	В	2	01.02.2024	2	ст	29,10	8	Вид на соседний корпус	389 500
82	48	9	В	2	01.02.2024	2	2	75,60	8	Вид на соседний корпус	314 200
83	260	9	В	2	01.02.2024	2	ст	30,20	8	Вид на соседний корпус	389 500
84	215	9	В	2	01.02.2024	3	1	46,10	8	Вид на город	389 500
85	70	9	В	2	01.02.2024	3	3	73,00	8	Вид на город	248 600
86	96	9	В	2	01.02.2024	4	3	73,00	8	Вид на город	248 600
87	54	9	В	2	01.02.2024	2	3	73,00	9	Вид на город	248 600
88	271	9	В	2	01.02.2024	2	1	46,10	9	Вид на город	389 500
89	75	9	В	2	01.02.2024	3	3	64,30	9	Вид на город	248 600
90	224	9	В	2	01.02.2024	3	ст	23,10	9	Вид на город	389 500
91	128	9	В	2	01.02.2024	5	3	68,60	9	Вид на соседний корпус	248 600
92	2	9	В	3	01.02.2024	1	2	107,30	1	Вид на город	314 200
93	7	9	В	3	01.02.2024	1	3	131,40	2	Вид на город	248 600
94	8	9	В	3	01.02.2024	1	2	98,40	2	Вид на город	314 200
95	35	9	В	3	01.02.2024	1	3	73,00	5	Вид на город	248 600
96	34	9	В	3	01.02.2024	1	3	75,10	5	Вид на город	248 600
97	33	9	В	3	01.02.2024	1	ст	26,10	5	Вид на город	389 500
98	50	9	В	3	01.02.2024	1	ст	26,20	7	Вид на город	389 500
99	38	9	В	3	01.02.2024	1	1	52,10	8	Вид на соседний корпус	389 500
100	65	9	В	3	01.02.2024	1	ст	26,10	8	Вид на соседний корпус	389 500
Итого								5 724,20			

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.27. Расчет справедливой стоимости имущественных прав из договора (договоров) участия в долевом строительстве на получение объектов недвижимого имущества – квартиры пообъектно (окончание)

№ п/п	Строительный № квартиры	Базовая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	2	314 200	20,00%	-28,25%	-2,01%	265 098	23 726 000
2	33	248 600	0,00%	-14,44%	2,47%	217 963	20 576 000
3	34	389 500	-9,09%	-28,25%	8,37%	275 312	6 497 000
4	35	389 500	-9,09%	-28,25%	8,31%	275 172	6 522 000
5	60	248 600	0,00%	-14,44%	4,65%	222 604	17 630 000
6	249	389 500	-9,09%	-28,25%	-0,53%	252 702	12 180 000
7	61	389 500	-9,09%	-28,25%	3,19%	262 148	9 306 000
8	62	389 500	-9,09%	-28,25%	8,20%	274 895	6 570 000
9	250	389 500	-9,09%	-28,25%	8,20%	274 895	6 570 000
10	251	389 500	-9,09%	-28,25%	8,37%	275 312	6 497 000
11	187	389 500	-9,09%	-28,25%	8,15%	274 757	6 594 000
12	90	389 500	-9,09%	-28,25%	8,20%	274 895	6 570 000
13	91	389 500	-9,09%	-28,25%	8,20%	274 895	6 570 000
14	92	389 500	-9,09%	-28,25%	8,20%	274 895	6 570 000
15	188	314 200	0,00%	-28,25%	-0,02%	225 399	17 063 000
16	189	389 500	-9,09%	-28,25%	5,81%	268 811	7 742 000
17	190	389 500	-9,09%	-28,25%	5,68%	268 477	7 813 000
18	191	248 600	0,00%	-14,44%	2,00%	216 960	21 284 000
19	145	389 500	-9,09%	-28,25%	7,99%	274 348	6 667 000
20	73	248 600	20,00%	-14,44%	-4,73%	243 184	42 119 000
21	6	314 200	20,00%	-24,22%	-1,94%	280 198	24 938 000
22	4	314 200	0,00%	-24,22%	3,27%	245 912	14 214 000
23	314	389 500	-9,09%	-24,22%	8,31%	290 650	6 888 000
24	196	389 500	-9,09%	-24,22%	5,85%	284 050	8 152 000
25	14	248 600	0,00%	-4,81%	5,32%	249 231	18 717 000
26	261	389 500	0,00%	-20,18%	8,20%	336 402	8 040 000
27	262	389 500	0,00%	-20,18%	8,20%	336 402	8 040 000
28	263	389 500	0,00%	-20,18%	8,20%	336 402	8 040 000
29	98	389 500	0,00%	-20,18%	8,20%	336 402	8 040 000
30	200	389 500	0,00%	-20,18%	8,20%	336 402	8 040 000
31	201	389 500	0,00%	-20,18%	8,20%	336 402	8 040 000
32	12	248 600	0,00%	0,00%	0,00%	248 600	28 763 000
33	18	314 200	20,00%	-16,14%	5,21%	332 655	16 466 000
34	20	248 600	0,00%	0,00%	5,24%	261 625	19 779 000
35	99	248 600	20,00%	0,00%	-4,65%	284 439	48 952 000
36	27	248 600	10,00%	4,81%	5,32%	301 878	22 671 000
37	167	389 500	-9,09%	-12,11%	8,31%	337 086	7 989 000
38	102	389 500	-9,09%	-12,11%	8,42%	337 429	7 930 000
39	281	389 500	0,00%	-8,07%	5,72%	378 541	10 978 000
40	283	389 500	0,00%	-8,07%	8,20%	387 430	9 260 000
41	137	248 600	0,00%	9,63%	5,17%	286 626	21 784 000
42	46	248 600	10,00%	14,44%	5,32%	329 602	24 753 000
43	292	389 500	0,00%	-4,04%	8,20%	404 439	9 666 000
44	233	389 500	-9,09%	-4,04%	5,85%	359 685	10 323 000
45	232	314 200	10,00%	-4,04%	0,06%	331 882	24 958 000
46	231	389 500	0,00%	-4,04%	8,20%	404 439	9 666 000
47	116	248 600	10,00%	19,25%	6,14%	346 137	24 368 000
48	236	389 500	0,00%	0,00%	8,20%	421 448	10 073 000
49	237	389 500	0,00%	0,00%	8,20%	421 448	10 073 000
50	241	248 600	0,00%	19,25%	4,75%	310 537	24 408 000
51	242	389 500	0,00%	4,04%	8,20%	438 457	10 479 000

№ п/п	Строительный № квартиры	Базовая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
52	184	389 500	0,00%	4,04%	8,31%	438 899	10 402 000
53	1	248 600	20,00%	-14,44%	-2,61%	248 591	35 847 000
54	104	248 600	0,00%	-14,44%	-2,94%	206 446	30 637 000
55	105	314 200	20,00%	-28,25%	-0,63%	268 813	21 424 000
56	109	248 600	20,00%	-9,63%	-3,55%	260 027	40 668 000
57	7	248 600	20,00%	-4,81%	5,09%	298 416	22 829 000
58	229	389 500	0,00%	-20,18%	8,26%	336 572	8 010 000
59	230	389 500	0,00%	-20,18%	8,59%	337 604	7 832 000
60	30	248 600	10,00%	-4,81%	5,68%	275 089	20 082 000
61	111	248 600	10,00%	-4,81%	0,29%	261 065	29 474 000
62	99	389 500	0,00%	-20,18%	7,02%	332 714	8 717 000
63	236	389 500	0,00%	-16,14%	8,59%	354 674	8 228 000
64	82	314 200	0,00%	-16,14%	0,10%	263 729	19 780 000
65	154	389 500	-9,09%	-16,14%	5,21%	312 388	9 434 000
66	240	389 500	-9,09%	-12,11%	5,21%	327 423	9 888 000
67	117	248 600	10,00%	4,81%	0,29%	287 465	32 455 000
68	145	248 600	20,00%	4,81%	1,57%	317 592	32 267 000
69	24	248 600	0,00%	9,63%	-4,17%	261 165	43 092 000
70	250	389 500	0,00%	-8,07%	8,59%	388 814	9 020 000
71	64	248 600	10,00%	9,63%	5,79%	317 130	22 960 000
72	90	314 200	0,00%	-8,07%	0,10%	289 115	21 684 000
73	167	389 500	-9,09%	-8,07%	5,21%	342 458	10 342 000
74	31	314 200	0,00%	-4,04%	0,24%	302 245	22 396 000
75	32	248 600	0,00%	14,44%	6,09%	301 816	21 338 000
76	46	248 600	10,00%	14,44%	5,68%	330 725	24 143 000
77	211	389 500	0,00%	-4,04%	9,05%	407 597	9 130 000
78	170	389 500	0,00%	-4,04%	-0,16%	373 201	17 428 000
79	93	389 500	0,00%	-4,04%	8,65%	406 094	9 381 000
80	47	314 200	0,00%	0,00%	5,14%	330 340	16 451 000
81	259	389 500	-9,09%	0,00%	5,68%	374 190	10 889 000
82	48	314 200	0,00%	0,00%	0,00%	314 200	23 754 000
83	260	389 500	-9,09%	0,00%	5,21%	372 527	11 250 000
84	215	389 500	0,00%	0,00%	0,00%	389 500	17 956 000
85	70	248 600	10,00%	19,25%	5,68%	344 634	25 158 000
86	96	248 600	10,00%	19,25%	5,68%	344 634	25 158 000
87	54	248 600	10,00%	24,06%	5,68%	358 543	26 174 000
88	271	389 500	0,00%	4,04%	0,00%	405 220	18 681 000
89	75	248 600	10,00%	24,06%	7,30%	364 045	23 408 000
90	224	389 500	0,00%	4,04%	8,65%	440 252	10 170 000
91	128	248 600	0,00%	24,06%	6,47%	328 389	22 527 000
92	2	314 200	0,00%	-28,25%	-4,12%	216 158	23 194 000
93	7	248 600	10,00%	-9,63%	-1,52%	243 393	31 982 000
94	8	314 200	10,00%	-24,22%	-3,11%	253 772	24 971 000
95	35	248 600	10,00%	4,81%	5,68%	302 907	22 112 000
96	34	248 600	10,00%	4,81%	5,32%	301 878	22 671 000
97	33	389 500	0,00%	-12,11%	7,06%	366 527	9 566 000
98	50	389 500	0,00%	-4,04%	7,02%	400 004	10 480 000
99	38	389 500	-9,09%	0,00%	-1,46%	348 930	18 179 000
100	65	389 500	-9,09%	0,00%	7,06%	379 107	9 895 000
Итого							1 683 068 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объектов оценки

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

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

1 683 068 000 (Один миллиард шестьсот восемьдесят три миллиона шестьдесят восемь тысяч) руб.

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

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	1 683 068 000	1,0	1 683 068 000
Справедливая стоимость оцениваемого объекта (НДС не облагается)				1 683 068 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

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

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

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



С. С. Окунев

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия выписок из ЕГРН от 03.11.2016 г.;
- копия положительных заключений повторных негосударственных экспертиз б/н от 10.09.2020 г. и от 23.11.2020 г.;
- копия проектной декларации №78-001025 от 15.05.2018 г. (в редакции от 10.01.2024 г.);
- копия заключения №72/2017 о соответствии застройщика и проектной декларации от 16.10.2017 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.;
- разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 01.02.2024 г.;
- информационное письмо от 27.05.2024 г. о видовых характеристиках оцениваемых объектов.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

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

Научная литература:

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

Порталы:

- www.moex.ru;
- www.cbr.ru;
- www.cian.ru;
- www.avito.ru;
- www.move.ru;
- www.onrealty.ru;
- www.domclick.ru;
- www.pn.ru;
- www.statrealty.ru;
- www.nikoliers.ru;
- www.kf.expert;
- www.дом.рф

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"





г. г. Москва, Россия

«06» декабря 2023 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/50014/23

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 08305/776/50014/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

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

2. СТРАХОВЩИК:

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

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

3.1. С 00:00 часов «01» января 2024 г. по 24:00 часов «31» декабря 2024 г. (Период страхования).
3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «01» января 2016г.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

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

6. ФРАНШИЗА:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по каждому страховому случаю, безусловная.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

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

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

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

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Зачаститель, генерального Директора, директор по розничному
страхованию

Горин Александр Юдукович

Доверенность №6273/23N от 24.11.2023

Менеджер договора со стороны Страховщика: Мартыросова Елена Олеговна
Тел. (495)785-0888, 751002 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru



119311, г. Москва,
пр-т Вернадского, д.8А
тел.: +7 (495) 604 4170
факс.: +7 (495) 604 41 69

ОКПО: 71680240
ОГРН: 1047796002451
ИНН: 7706519810
КПП: 772901001

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

ВЫПИСКА

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

Дата выдачи: 29 марта 2024 г.

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

Генеральный директор Ассоциации СМАО



Суслова С. В.





③ ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

ДОВЕРЕННОСТЬ №56/23


Одиннадцатое декабря две тысячи двадцать третьего года
город Москва

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

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

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

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

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

Генеральный директор

+7 (495) 739-39-77

www.neoconsult.ru

info@neoconsult.ru

123242, Россия, г. Москва, Пыжевский бульвар, 31



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Окунев Сергей Сергеевич

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер	3956
дата включения в реестр	08 февраля 2019

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

Генеральный директор



Демчева А.Г.

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

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



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

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

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

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

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

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

Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей.

- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Полис № 08305/776/0000001/21-01

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

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

115162, Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б +8-800-333-0-999 (звонок по России бесплатный), +7 (495) 288-0-999 • Лицензия Банка России С.И. № 2239 от 30.01.2017 г.



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

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

Безусловная франшиза: не установлена.

Срок действия Договора страхования:

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

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

Случай признается страховым при условии, что:

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

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/ Орлов Д. А./

Страхователь:



/ Окунев С. С./

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



№ 4158 от 29.09.2023

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

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

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на «29» сентября 2023.

Дата составления выписки «29» сентября 2023.

Генеральный директор СМАО



С. В. Суслова





ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

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

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости⁹⁷.

Недвижимость — земельные участки и любые объекты, которые являются их естественной частью (например, зеленые насаждения, полезные ископаемые) или неразрывно с ними связанные (например, здания, улучшения и любые неотделимые элементы зданий, включая механическое и электрическое оборудование, необходимое для обслуживания зданий), находящиеся на поверхности участков или под ними.

Недвижимое имущество — любые права, имущественные интересы и выгоды, связанные с правом собственности на недвижимость, в том числе любые права, имущественные интересы или выгоды с отрицательным содержанием (т. е., обязанности, обременения или обязательства), относящиеся к оцениваемому имущественному интересу.

Недвижимость специализированного назначения — недвижимость, предназначенная для ведения определенной коммерческой деятельности, стоимость которой отражает ценность именно для этого вида деятельности.

Дата оценки — дата, по состоянию на которую оценщик приводит свое мнение о стоимости. Дата оценки также может подразумевать конкретное время суток, если стоимость данного вида актива может существенно измениться в течение суток.

Дата отчета — дата подписания отчета оценщиком.

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения⁹⁸.

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей⁹⁹.

Инвестиционная стоимость — это субъектно-специфический вид стоимости. Несмотря на то, что стоимость актива для владельца может быть равна той сумме, которую можно выручить от его продажи другой стороне, в этом виде стоимости отражаются выгоды, получаемые экономическим субъектом от владения активом и, соответственно, не предполагается какого-либо обмена активом. В инвестиционной стоимости отражаются финансовое положение и финансовые цели экономического субъекта, для которого выполняется оценка. Она часто используется для определения эффективности инвестиций¹⁰⁰.

Ликвидационная стоимость — это денежная сумма, которая могла бы быть выручена, когда актив или группа активов распродается по частям. В ликвидационной стоимости следует учитывать затраты на проведение предпродажной подготовки активов, а также затраты на деятельность по их

⁹⁷ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁹⁸ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁹⁹ п. 60.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁰⁰ п. 60.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

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

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга¹⁰¹.

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

Допущение — принятые факты, которые не расходятся с теми или могут соответствовать тем, которые существуют на дату оценки¹⁰², могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком¹⁰³

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих¹⁰⁴.

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна¹⁰⁵.

Доходный подход — обеспечивает показатель стоимости путем преобразования будущего денежного потока в общую текущую стоимость. При применении доходного подхода стоимость актива определяется на основе стоимости дохода, денежного потока или экономии на расходах, сформированных активом¹⁰⁶.

Затратный подход — дает возможность получить показатель стоимости, используя экономический принцип, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше той суммы, в которую обойдется получение актива с равной полезностью, будь то посредством его приобретения или постройки — в отсутствие учета усложняющего фактора времени, неудобств, риска или других факторов. Этот подход дает возможность получить показатель стоимости путем расчета текущих затрат замещения или воспроизводства актива и внесения скидки на физический износ и все прочие уместные виды устаревания¹⁰⁷.

Рыночная арендная плата — это расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы сдача в аренду прав на недвижимое имущество на дату оценки между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором в коммерческой сделке, заключенной на соответствующих условиях аренды, после проведения надлежащего маркетинга, при совершении которой стороны действовали бы осведомленно, расчетливо и без принуждения¹⁰⁸.

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника.¹⁰⁹ Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости.¹¹⁰

¹⁰¹ п. 80.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁰² п. 200.2 (а) МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁰³ п. 200.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

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

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

¹⁰⁶ п. 40.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹⁰⁷ п. 60.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹⁰⁸ п. 40.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁰⁹ п. 140.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹¹⁰ п. 140.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

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

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

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

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹¹¹.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹¹².

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

Операционные расходы (ОР) — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹¹³.

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 дату¹¹⁴.

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 перепродаже¹¹⁵.

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 риска¹¹⁶.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹¹⁷.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹¹⁸

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

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

¹¹¹ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹¹² Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

¹¹³ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹¹⁴ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹¹⁵ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

¹¹⁶ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹¹⁷ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

¹¹⁸ Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №9), раздел VI п. 12-21.

- вынужденная продажа.

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

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

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

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

Определение вида наиболее эффективного использования предполагает следующее:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

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

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

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

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

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

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)¹¹⁹.

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 цен¹²⁰.

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 выгоды¹²¹.

Основные средства¹²² 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 услуги¹²³.

Балансовая стоимость¹²⁴ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

¹¹⁹ IFRS 1, п. 3.

¹²⁰ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹²¹ IAS 38, п. 8.

¹²² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹²³ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹²⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Остаточная стоимость¹²⁵ — 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 актива¹²⁶.

Инвестиционное имущество¹²⁷ – 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 целях¹²⁸.

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 факторами¹²⁹.

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости¹³⁰.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения¹³¹.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.¹³²

¹²⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹²⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹²⁷ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹²⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹²⁹ IAS 1, п. 7.

¹³⁰ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹³¹ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹³² п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.¹³³

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.¹³⁴

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

Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование¹³⁵.

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 актив¹³⁶.

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.

¹³³ п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹³⁴ п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹³⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

¹³⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

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

Аренда

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

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

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться¹³⁷.

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды¹³⁸.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹³⁹:

- 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 финансовой¹⁴⁰:

- 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

¹³⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹³⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹³⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

¹⁴⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

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

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

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

Инвестиционное имущество

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

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества¹⁴¹:

- 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 стандарта¹⁴²:

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

¹⁴¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

¹⁴² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

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

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹⁴³.

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 активами¹⁴⁴.

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 актива¹⁴⁵.

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

¹⁴³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁴⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁴⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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

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

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

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости¹⁴⁶ 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 измерения¹⁴⁷.

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)¹⁴⁸.

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

¹⁴⁶ Фонд МСФО.

¹⁴⁷ Фонд МСФО.

¹⁴⁸ IFRS 13, п. 2.

рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости¹⁴⁹.

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 таковых¹⁵⁰.

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 условиях¹⁵¹.

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 обязательства¹⁵².

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 образом¹⁵³.

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 обязательства¹⁵⁴.

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;

¹⁴⁹ IFRS 13, п. 3.

¹⁵⁰ IFRS 13, п. 11.

¹⁵¹ IFRS 13, п. 15.

¹⁵² IFRS 13, п. 16.

¹⁵³ IFRS 13, п. 27.

¹⁵⁴ IFRS 13, п. 32.

- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котированные цены на аналогичные обязательства или долевыми инструментами, удерживаемые другими сторонами как активы).¹⁵⁵

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 дохода¹⁵⁶.

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

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

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

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

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

Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:¹⁵⁷

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

¹⁵⁵ IFRS 13, п. 38.

¹⁵⁶ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

¹⁵⁷ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита¹⁵⁸.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России¹⁵⁹.

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.

¹⁵⁸ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

¹⁵⁹ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения¹⁶⁰.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности¹⁶¹:

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

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать¹⁶²:

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

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

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

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

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

¹⁶⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

¹⁶¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

¹⁶² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

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

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы¹⁶³:

- 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 цену¹⁶⁴.

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

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

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

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

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

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

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

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

¹⁶³ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹⁶⁴ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов¹⁶⁵.

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

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

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

Классификация и суть корректировок (поправок)

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

Корректировки (поправки) делятся:

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

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

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

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

где:

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

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

P% — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные

¹⁶⁵ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

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

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

где:

Сед. ср. — стоимость объекта-аналога;

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

Пст. — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

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

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

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

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

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

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

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

Метод валового рентного мультипликатора

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

Для применения метода ВРМ необходимо:

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

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

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

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

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия: согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определения итоговой стоимости объекта оценки¹⁶⁶.

Согласно п. 2 ФСО V: "В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки и вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки."¹⁶⁷.

Согласно п. 3 ФСО V: "При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки"¹⁶⁸.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита¹⁶⁹.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть предоставлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления¹⁷⁰.

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

¹⁶⁶ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

¹⁶⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 2

¹⁶⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

¹⁶⁹ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 2.

¹⁷⁰ Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и общие понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14.

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

Краткая характеристика затратного подхода

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

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

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

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп¹⁷¹:

- 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.

¹⁷¹ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

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

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

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

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

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

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

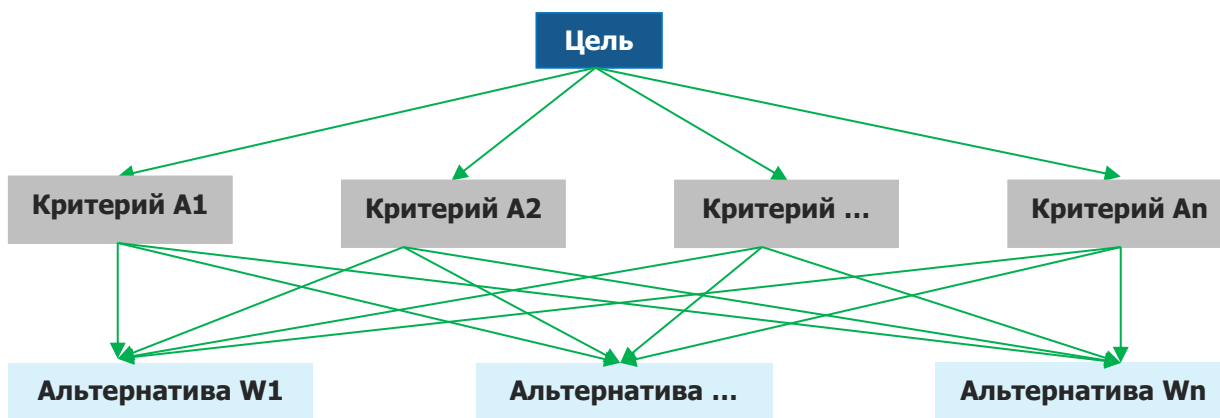
Для этого разработаны специальные анкеты:

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

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

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

Рисунок 11.1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

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

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

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

Итоговое согласование результатов

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

Таблица 11.1. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

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

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

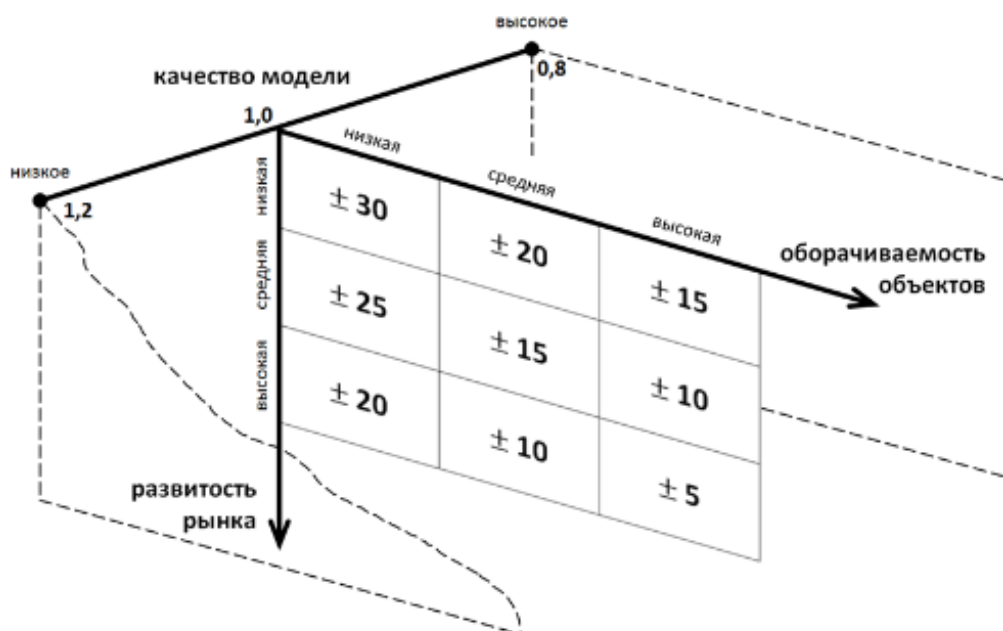
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

Интервал, в котором может находиться, итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"¹⁷² и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 11.2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %¹⁷³



Источник: <http://srosovnet.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.

¹⁷² <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

¹⁷³ Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

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

где:

d% – диапазон стоимости, %;

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

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

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

где:

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

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

d% – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

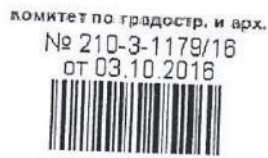
ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



029567

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

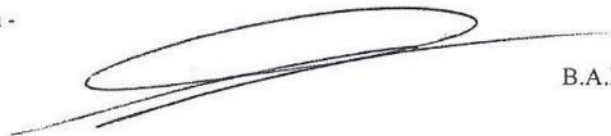
03.10.2016№ 210-1179

Об утверждении градостроительного плана
№ RU78115000-25406 земельного участка
по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский
проспект, дом 9, литера В.

На основании статьи 44 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06.06.2016 № 400/пр «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка»:

1. Утвердить градостроительный план № RU78115000-25406 земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В, кадастровый номер 78:07:0003189:352.
2. Управлению автоматизации и информатизации обеспечить внесение сведений об утвержденном градостроительном плане в Информационную систему обеспечения градостроительной деятельности.
3. Отделу делопроизводства обеспечить передачу копии утвержденного градостроительного плана в Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Центр информационного обеспечения градостроительной деятельности».
4. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета -
главный архитектор
Санкт-Петербурга



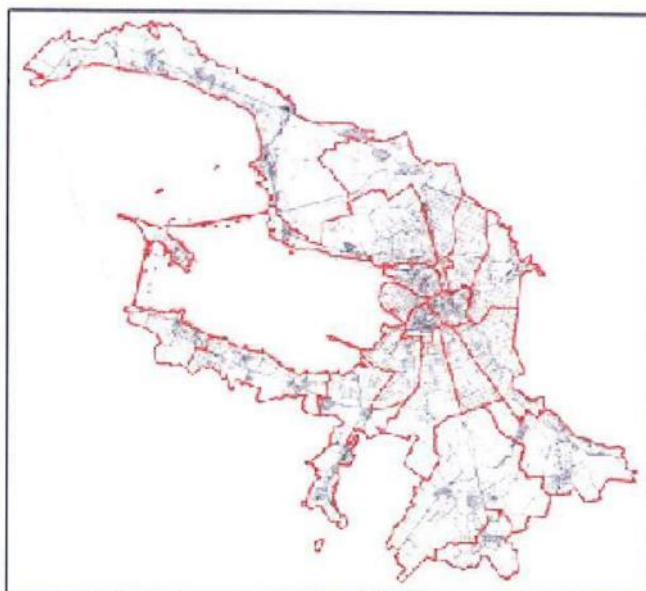
В.А.Григорьев

1.179

RU78115000-25406

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

по адресу:
г. Санкт-Петербург,
Петровский проспект, дом 9, литера В
78:07:0003189:352



Санкт-Петербург
2016

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N RU78115000-25406

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения:
ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент", 129090, Москва, Ботанический
переулок, д. 5 (Вх. канц. № 60077 от 30.09.2016)

Местонахождение земельного участка:

г. Санкт-Петербург,

Петровский проспект, дом 9, литера В

Кадастровый номер земельного участка:

78:07:0003189:352

Описание местоположения границ земельного участка:

в соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости

Площадь земельного участка:

25846 кв. м

Описание допустимого местоположения объекта капитального строительства на
земельном участке:

определяется согласно требованиям, установленным градостроительным
регламентом с учетом выполнения требований режима использования земель в
границах зон охраны объектов культурного наследия

План подготовлен:

Комитетом по градостроительству и архитектуре,
Председатель Комитета -
главный архитектор
Санкт-Петербурга В.А.Григорьев

М.П.

03.10.2026

(дата)

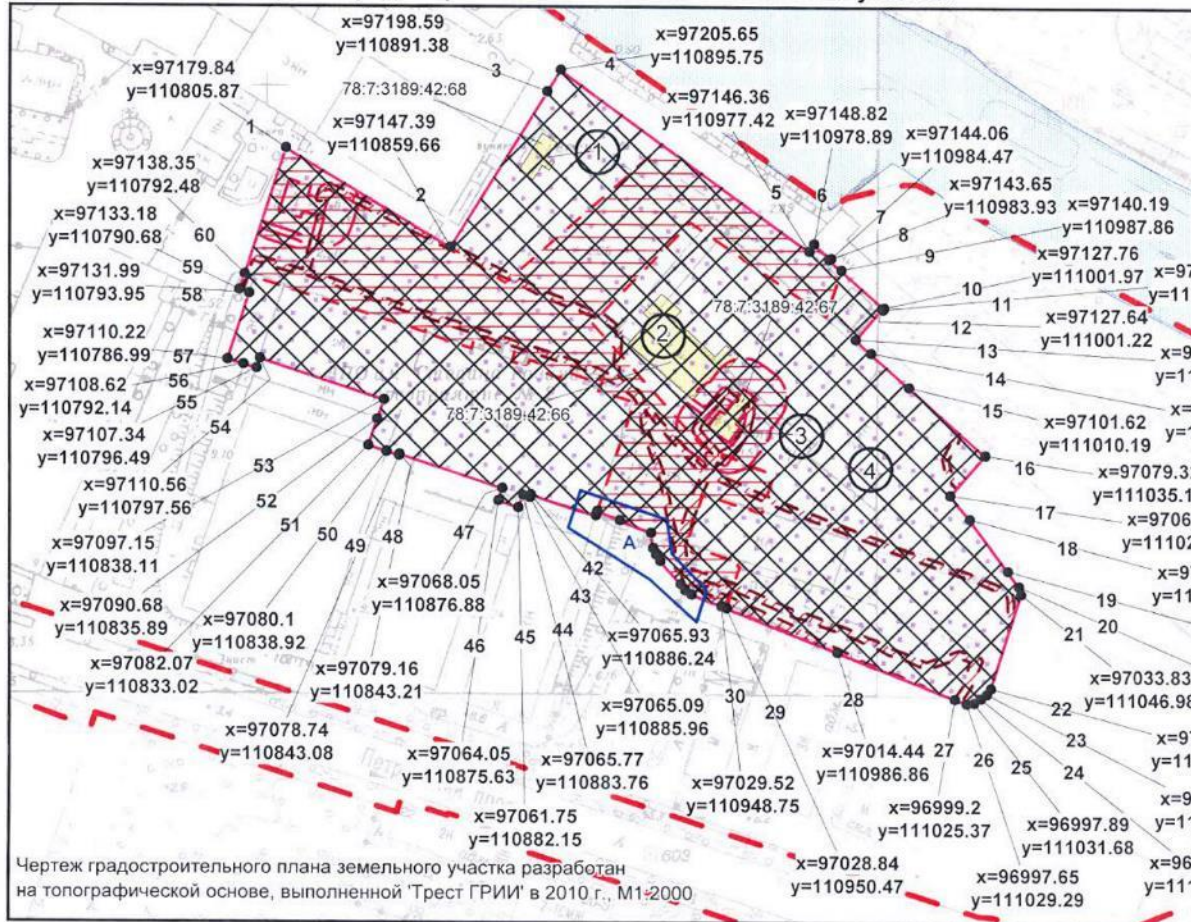


(подпись)

В.А.Григорьев

(расшифровка подписи)

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



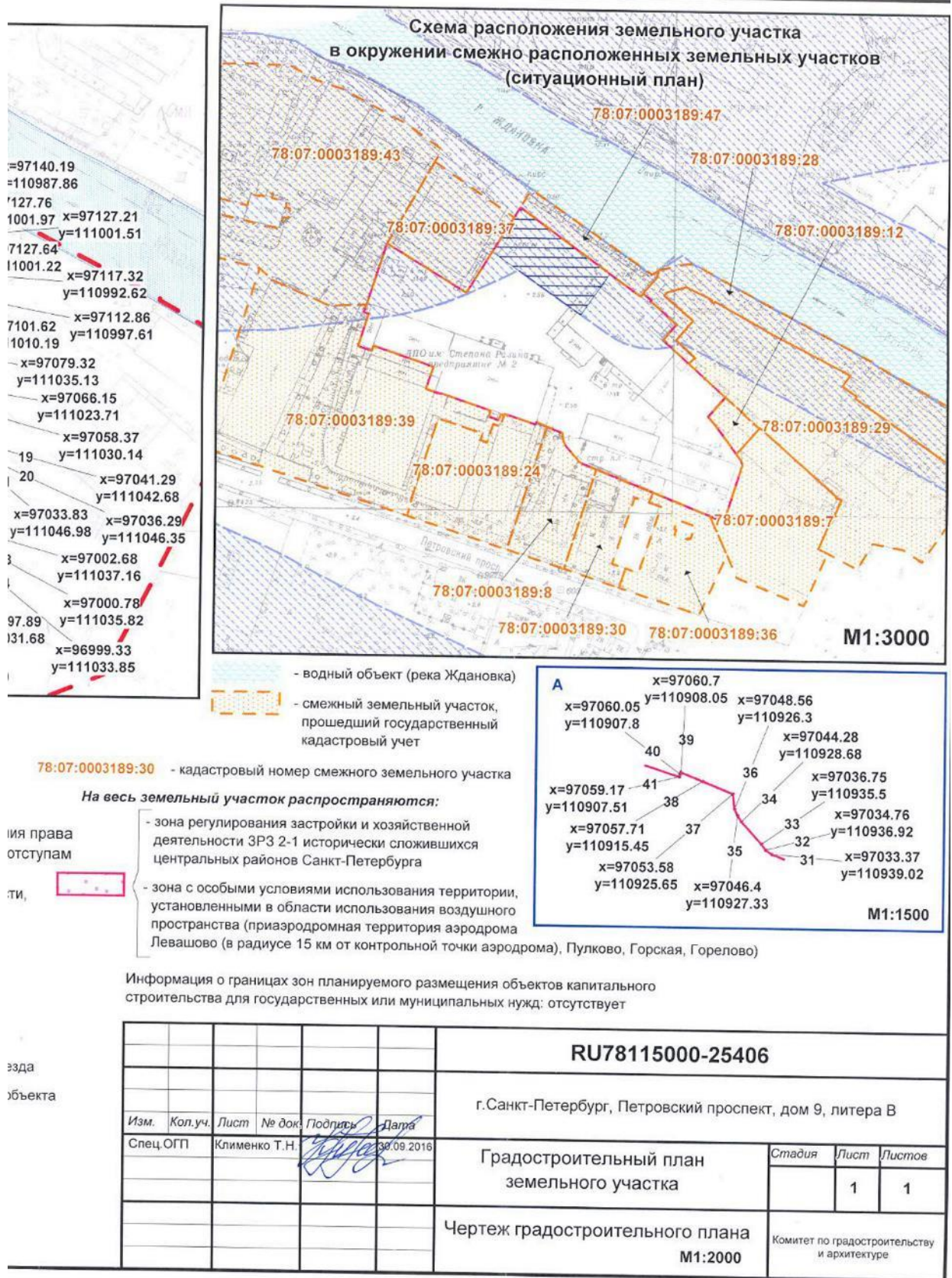
Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной 'Трест ГРИИ' в 2010 г., М1:2000

Условные обозначения:

- земельный участок 78:07:0003189:352 Площадь земельного участка S = 25846 кв. м
- объект капитального строительства в границах участка 78:07:0003189:352
- 78:7:3189:42:67 - кадастровый номер объекта капитального строительства Н
- места допустимого размещения объектов капитального строительства при условии обеспечения права прохода и проезда или снятия данного обременения и при условии выполнения требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка и требований режима использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, ЗРЗ 2-1 исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга
- красные линии, определенные в составе проекта планировки территории, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.08.2011 № 1264
- элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры (водная система): р. Ждановка
- Зоны с особым режимом использования:**
- охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений
- охранная зона подземных кабельных линий электропередачи
- право прохода и проезда
- водоохранная зона водного объекта
- прибрежная защитная полоса водного объекта

В соответствии со сведениями филиала федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу от 16.09.2016:

- 1) здание с кадастровым номером 78:07:0003189:99, год ввода в эксплуатацию 1911, количество этажей 2, адрес: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера Д, снят с кадастрового учета 24.12.2014
- 2) здание с кадастровым номером 78:07:0003189:107, год ввода в эксплуатацию 1911, количество этажей 2, адрес: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера Т, снят с кадастрового учета 26.12.2014
- 3) здание с кадастровым номером 78:07:0003189:98, год ввода в эксплуатацию 1911, количество этажей 2, адрес: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В, снят с кадастрового учета 24.12.2014



2. ИНФОРМАЦИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ РЕГЛАМЕНТЕ ЛИБО ТРЕБОВАНИЯХ К НАЗНАЧЕНИЮ, ПАРАМЕТРАМ И РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Градостроительный регламент земельного участка в границах зон охраны объектов культурного наследия установлен Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 "О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт - Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга"(с изменениями от 26.06.2014), (далее - Закон).

Территориальная зона данного земельного участка (в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга"):

ТЗЖДЗ - зона среднетажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторических пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры.

2.1. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

Код	Вид использования
10300	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)
10700	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани)(*) (**)
10810	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
10920	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений(*) (**)
10950	Для размещения объектов социального обеспечения(*) (**)
11200	Для размещения религиозных объектов(*) (**)
14512	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей(*)
14513	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов
14521	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта(*)
<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:</i>	
10450	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб(**)
10510	Для размещения объектов розничной торговли(*) (**)
10600	Для размещения объектов общественного питания(*) (**)
10930	Для размещения медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов(*) (**)
10961	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных(*) (**)
11010	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей
11110	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.)(*)
11320	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.)(**)
11500	Для размещения финансово-кредитных объектов(*) (**)
11600	Для размещения объектов страхования(*) (**)
11700	Для размещения объектов пенсионного обеспечения(*) (**)
11800	Для размещения гостиниц(*) (**)
12010	Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.)(*) (**)

12400	Для размещения объектов связи(*) (**)
12710	Для размещения садов, скверов, бульваров
14224	Для размещения агентств по обслуживанию пассажиров(*) (**)
<i>Для размещения объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием объектов данной зоны:</i>	
10820	Для размещения объектов среднего и высшего профессионального образования(*) (**)
11020	Для размещения крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест до 1 тысячи(**)
11130	Для размещения объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме специальных парков (зоопарков, ботанических садов)(*) (**)
11310	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения(*) (**)
11312	Для размещения объектов охраны общественного порядка
11400	Для размещения объектов науки(*) (**)
12020	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.)(*) (**)
13740	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение:</i>	
10413	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
10414	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)
10422	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
10433	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
10434	Для размещения канализационных насосных станций
10436	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)
10442	Для размещения газораспределительных пунктов
14213	Для размещения киосков вентиляционных шахт метрополитена
11030	Для размещения спортивных клубов

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

Код	Вид использования
<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:</i>	
10911	Для размещения больничных учреждений без специальных требований к размещению (*)
14211	Для размещения вестибюлей метрополитена(*)
14214	Для размещения подземных и надземных пешеходных переходов(*)
14400	Для размещения объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций)(*)
14522	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)(*)
(*)	- объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

(**)	- объекты указанных видов использования относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 5000 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 5000 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования. Указанное требование не относится к стратегическим проектам, признанным таковыми в установленном действующим законодательством Санкт-Петербурга порядке
------	--

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом законодательства Санкт-Петербурга.

Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50% от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны.

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

1. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- проезды общего пользования;
- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
- общественные туалеты;
- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования, разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в п. 1 настоящего подраздела, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

3. Суммарная общая площадь зданий (помещений) занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30% общей площади зданий, расположенных на территории соответствующего земельного участка.

4. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящего градостроительного плана. Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10% от общей площади земельного участка.

5. Соответствие применяемого вида использования требованиями, установленными градостроительными регламентами к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных и условно разрешенных видов использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть подтверждено в составе проектной документации уполномоченным исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга в области государственного строительного надзора и экспертизы.

2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства на указанном земельном участке. Назначение объекта капитального строительства

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

Назначение объекта капитального строительства

N	4	<p>многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями и подземными автостоянками, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением</p>
(согласно чертежу)		(назначение объекта капитального строительства)

2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, включая площадь
(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 5 главы 1 Приложения 3 к Закону: минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с Законом площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими градостроительными регламентами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

Кadaстровый номер земельного участка	Длина (м)	Ширина (м)	Зоны с особыми условиями использования территорий (кв. м)	Зоны действия публичных сервитутов (кв. м)	Площадь земельного участка (кв. м)	Номер объекта капитального строительства согласно чертежу градостроительного плана земельного участка	Размер (м)		Площадь застройки земельного участка (кв. м)
							макс.	мин.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
78:07.0003:189:352	-	-	- охранный зона подстанций и других электротехнических сооружений (~1132); - охранный зона подземных кабельных линий электропередачи (1764); - водоохранная зона водного объекта (6549); - право прохода и проезда (8006); - прибрежная защитная полоса водного объекта (2587); - зона охраны объектов культурного наследия (25846); - зона с особыми условиями использования территории, установленными в области использования воздушного пространства (25846).	отсутствуют	25846	4	-	-	-

2.2.2. Предельное количество этажей не устанавливается, предельная высота зданий, строений, сооружений 28/33 м (ограничивается углом наклона кровли 60 градусов)

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

28 метров - высота уличного фронта до карниза;

33 метра - высота уличного фронта до конька крыши (ограничивается углом наклона кровли 60 градусов).

Высота внутриквартальной застройки не должна превышать предельную отметку, установленную для конька здания лицевой застройки.

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка: не устанавливается

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

2.2.4. Иные показатели (максимальная плотность, максимальный коэффициент застройки):

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

Не устанавливаются

2.3. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента не устанавливается; заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента не распространяется; заполняется, если соответствующие параметры установлены градостроительным регламентом либо нормативными правовыми актами, регулиющими использования земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются или на которые градостроительные регламенты не распространяются)

Заполнение не требуется

3. ИНФОРМАЦИЯ О РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЪЕКТАХ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

3.1. Объекты капитального строительства:

N 1, здание (автовесовая), год постройки - 1970,
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

инвентаризационный или кадастровый номер

78:7:3189:42:68.

технический или кадастровый паспорт объекта подготовлен

25.11.2010

(дата)

филиал ГУ "ГУИОН" ПИБ Кронштадтского района

(наименование организации (органа) государственного технического учета и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства)

N 2, здание (столовая), год постройки - 1969,
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

инвентаризационный или кадастровый номер

78:7:3189:42:66.

технический или кадастровый паспорт объекта подготовлен

25.11.2010

(дата)

филиал ГУ "ГУИОН" ПИБ Кронштадтского района

(наименование организации (органа) государственного технического учета и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства)

N 3 , здание (трансформаторная подстанция № 1),
год постройки - 1976
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)
инвентаризационный или кадастровый номер 78:7:3189:42:67.
технический или кадастровый паспорт объекта подготовлен 07.04.2005
(дата)
филиал ГУ "ГУИОН" ПИБ Кронштадтского района
(наименование организации (органа) государственного технического учета и (или)
технической инвентаризации объектов капитального строительства)

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

Объектов культурного наследия не имеется

4. ИНФОРМАЦИЯ О РАЗДЕЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Отсутствует

(наименование и реквизиты документа, определяющего возможность или невозможность разделения)

5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ ПОДКЛЮЧЕНИЯ (ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО ПРИСОЕДИНЕНИЯ) ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА К СЕТЯМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

Информация отсутствует.

Документы (копии), информация о которых содержится в разделе 5 градостроительного плана, являются Приложением к градостроительному плану земельного участка. При отсутствии информации на дату выдачи градостроительного плана Приложение не оформляется.

6. ИНФОРМАЦИЯ О НАЛИЧИИ ГРАНИЦ ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Отсутствует

7. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

В соответствии с Приложением 3 к Закону на территории земельного участка установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 5 главы 1 Приложения 3 к Закону.

2) Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

а) стен зданий, строений, сооружений без окон - 0 метров;

б) стен зданий, строений, сооружений с окнами:

на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров;

в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра;

в) стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с

красными линиями улиц и проездов, кроме учреждений образования и воспитания - 0 метров;
для учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы, - 6 метров;
для учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования, - 3 метра.

3) Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 8 главы 1 Приложения 3 к Закону.

4) Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается.

5) Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 9 главы 1 Приложения 3 к Закону.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов определяется в соответствии с режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

6) Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельного участка не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.

7) Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельного участка, - V.

8) Минимальная доля озелененных территорий земельных участков:
минимальная доля озелененных территорий земельных участков многоквартирных домов составляет 10 % от территории земельного участка, но не менее 15 квадратных метров на участок;

Минимальная доля озелененной территории земельных участков, предназначенных для рекреационных целей (коды видов использования 12710, 12720, 12730, 12740), устанавливается в соответствии с таблицей 10.1 статьи 10 главы 1 Приложения 3 к Закону;

Минимальная доля озелененных территорий для иных объектов не устанавливается.
При этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий либо проведение компенсационного озеленения.

9) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 11 главы 1 Приложения 3 к Закону.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков многоквартирных домов (код вида использования 10300) - 1 машино-место на 150 квадратных метров общей площади квартир в объекте капитального строительства, строящемся и(или) реконструируемом на земельном участке.

Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с Законом, размещаются на земельном участке или на иных земельных участках (стоянках-спутниках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест. Участки стоянок-спутников, допустимые для размещения машино-мест в соответствии с требованиями статьи 11 главы 1 Приложения 3 к Закону и обоснованные при разработке документации по планировке территории, должны располагаться:

для жилых домов - в пределах пешеходной доступности не более 500 метров;

для жилых домов, возводимых в рамках программ развития застроенных территорий - в пределах пешеходной доступности не более 1500 метров;

для прочих - на примыкающих земельных участках.

Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест должно быть обосновано в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала.

10) Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 12 главы 1 Приложения 3 к Закону.

11) Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 13 главы 1 Приложения 3 к Закону.

12) Максимальная высота ограждений земельного участка жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 14 главы 1 Приложения 3 к Закону.

13) Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельного участка жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 15 главы 1 Приложения 3 к Закону.

Ограничения по использованию земельного участка и преобразованию историко-градостроительной и природной среды в зонах охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга устанавливаются режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

В соответствии с Приложением 1 к Закону земельный участок расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга, участок ЗРЗ 2-1 (далее ЗРЗ 2).

Режим использования земельного участка в границах зон охраны объектов культурного наследия установлен в Приложении 2 к Закону.

Режим использования земель ЗРЗ 2:

1. На территории ЗРЗ 2 не допускаются:

- а) снос (демонтаж) исторических зданий*, сооружений, за исключением разборки аварийных конструкций; в случае разборки аварийных конструкций требуется восстановление внешнего облика исторических зданий, сооружений формирующих уличный фронт застройки, которое производится в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;
- б) изменение внешнего облика исторических зданий, сооружений, за исключением случаев, указанных в пункте 2;
- в) изменение архитектурного решения лицевых фасадов исторических зданий, строений и сооружений, за исключением локальных изменений в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга.

(*). Исторические здания – здания, сооружения, не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия, относящиеся к различным историческим периодам: в зонах охраны исторически сложившихся центральных районов – построенные до 1917 г. (здесь и далее год постройки включительно); в зонах охраны расположенных за границами зон

охраны исторически сложившихся центральных районов – построенные до 1957 г.; деревянные 1-2-этажные здания – построенные до 1917 г.

2. На территории ЗРЗ 2 допускаются:

- а) комплексный ремонт и реконструкция территории при соблюдении следующих требований: формирование уличного фронта застройки, соблюдение высотных ограничений застройки;
- б) проведение реконструкции зданий и сооружений с изменением их габаритов и основных объемно-пространственных характеристик в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия и при соблюдении высотных ограничений:
 - изменение высоты дворовых корпусов;
 - устройство мансард на лицевых и дворовых корпусах, не изменяющих общее архитектурное решение;
 - перекрытие дворовых пространств;
 - локальное изменение архитектурного решения лицевых фасадов и изменение дворовых фасадов зданий и сооружений в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;
- в) строительство новых зданий, строений, сооружений в соответствии с условиями режимов использования земель и заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;
- г) устройство витрин и дверных проемов, не изменяющих общее архитектурное решение, устройство мансард без изменения внешнего облика исторических зданий (допускается повышение отметки конька на 1 м), локальное изменение архитектурного решения лицевых фасадов на уровне первых этажей; регенерация историко-градостроительной среды на участках утраченной застройки уличного фронта при сохранении характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к режимам использования земель;
- д) строительство подземных сооружений при наличии инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку;
- е) частичное изменение планировочной структуры и модуля кварталов: разделение кварталов, организация проездов и пешеходных проходов при сохранении ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры, указанных в приложении 1 к режимам использования земель;
- ж) изменение назначения использования территорий исторических промышленных предприятий в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;
- з) снос (демонтаж), реконструкция диссонирующих объектов и иных объектов, не являющихся историческими зданиями и строениями.

3. На территории ЗРЗ 2 устанавливаются ограничения по высоте в соответствии со схемой приложения 2 к режимам использования земель, в том числе:

- а) формирование уличного фронта застройки с преобладанием горизонтальных линий в силуэте, высотой не более 28 м до карниза и 33 м до конька;
- б) необходимость обеспечения визуального превышения уличного фронта над внутриквартальной застройкой;
- в) возможны отдельные высотные акценты в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия; допускается увеличение высоты отдельных частей театрально-концертных зданий в соответствии с технологическими требованиями и при условии сохранения панорам исторического центра Санкт-Петербурга, указанных в приложении 1 к режимам использования земель. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга.

Особые требования для отдельных территорий в ЗРЗ 2:

1. Набережные Невы: от Большой и Малой Невы, Большой Невки, Обводного канала:
 - а) соблюдение композиционных принципов застройки набережных, характерных для исторической части, - формирование силуэта застройки набережных, чередование непрерывного фронта застройки с архитектурно-ландшафтными элементами и градостроительными ансамблями;
 - б) высота уличного фронта (на расстоянии 20 м от линии застройки) - не более 25 м, внутриквартальной застройки (на расстоянии 50 м от линии застройки) - не более 30 м.
2. Набережные Малой Невки и Средней Невки:
 - а) линия застройки - на расстоянии 50 м от берега с организацией зеленой зоны с двухрядными аллеями посадками;
 - б) высота уличного фронта (на расстоянии 20 м от линии застройки) - не более 25 м, внутриквартальной застройки (на расстоянии 50 м от линии застройки) - не более 30 м.
3. Крестовский, Бычий и Безымянный острова:
 - а) сохранение существующих зеленых насаждений;
 - б) применение рассредоточенной застройки высотой не более 18 м до карниза, 23 м до конька, с преобладанием зеленых насаждений, процент зеленых насаждений в квартале - не менее 50%.
4. Петровский остров:
 - а) сохранение существующих зеленых насаждений;
 - б) применение рассредоточенной застройки, процент зеленых насаждений в квартале - не менее 50%.

В соответствии с п. 4 статьи 2 Приложения 3 к Закону:

Значения параметров, установленные режимом использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга, поглощают значения параметров, установленные градостроительным регламентом.

Более строгие ограничения, относящиеся к одному и тому же параметру (требованию), поглощают более мягкие.

В соответствии с Законом в непосредственной близости от земельного участка расположены следующие элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры (водная система):

р. Ждановка.

Охраняются открытые акватории в пределах береговой линии.

В соответствии с п.5 статьи 1 главы 1 Приложения 3 к Закону:

1. Расположенные в пределах территорий зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

2. Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного

использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Режимы использования земель не применяются к правоотношениям по строительству и реконструкции объектов капитального строительства, возникшим на основании разрешений на строительство, выданных до вступления их в силу, а также на основании утвержденной документации по планировке территории в части, не противоречащей настоящим режимам использования земель.

На территорию, в состав которой входит данный земельный участок, постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.08.2011 № 1264 "Об утверждении проекта планировки территории Петровского о-ва, ограниченной береговой линией р. М. Невки, береговой линией р. Ждановки, береговой линией р. М. Невы, в Петроградском районе", утвержден проект планировки территории, согласно которому земельный участок расположен в квартале 2.

Комитетом по градостроительству и архитектуре 29.12.2014 по территории Петровского острова согласована Концепция комплексного градостроительного развития территории «Петровского острова».

Согласно указанной концепции определены места размещения социальных объектов, параметры развития территории кварталов в части функционального назначения и объемов перспективной застройки земельных участков, расположенных в границах квартала.

Решение о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства от 30.09.2016 №221-3-46634/16.

Пронумеровано и прошито

15 (пятнадцать) листов





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЦЕНТР СТРОИТЕЛЬНОГО АУДИТА И СОПРОВОЖДЕНИЯ»

197022, Санкт-Петербург, проспект Медиков, дом 9, литера Б
e-mail: info@csas-spb.ru, www.csas-spb.ru
ОГРН 1127847602937, ИНН 7811535641

Свидетельство об аккредитации № RA.RU.611136 № 0001319
Свидетельство об аккредитации № RA.RU.611201 № 0001390

**НОМЕР ЗАКЛЮЧЕНИЯ ПОВТОРНОЙ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ**

		-		-		-		-					-		
--	--	---	--	---	--	---	--	---	--	--	--	--	---	--	--

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
Мельник Евгений Анатольевич



« 23 » ноября 20 20 г.

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПОВТОРНОЙ
НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

Объект повторной экспертизы

Проектная документация

Вид работ

Строительство

Наименование объекта повторной экспертизы

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной
автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным
образовательным учреждением

Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В

Санкт-Петербург

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

1. Общие положения и сведения о заключении повторной экспертизы**1.1. Сведения об организации по проведению экспертизы**

Общество с ограниченной ответственностью «Центр строительного аудита и сопровождения» (сокращенное наименование - ООО «ЦСАС»)

ИНН 7811535641

ОГРН 1127847602937

КПП 781301001

Юридический, почтовый адрес: 197022, Санкт-Петербург, пр. Медиков, д.9, литера Б, пом. 16-Н, каб. 305.

Адрес электронной почты: info@csas-spb.ru.

1.2. Сведения о заявителе

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад»

ИНН 7826090547

ОГРН 1027810227884

КПП 997650001

Юридический, почтовый адрес: 190031, Санкт-Петербург, Казанская ул., д. 36, лит. Б, пом. 29Н (310).

1.3. Основания для проведения повторной экспертизы

Заявление от 27 июля 2020 № 116 на проведение негосударственной экспертизы изменений проектной документации;

- Договор от 27 июля 2020 № 116/20 на проведение негосударственной экспертизы изменений проектной документации.

1.4. Сведения о положительном заключении государственной экологической экспертизы

Проведение экологической экспертизы не предусмотрено.

1.5. Сведения о составе документов, представленных для проведения экспертизы

- Раздел 1 «Пояснительная записка»;

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр строительного аудита и сопровождения»

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

-
- Раздел 3 «Архитектурные решения»;
 - Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения»;
 - Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»:
 - «Система электроснабжения»;
 - «Система водоснабжения и водоотведения»;
 - «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»;
 - «Сети связи»;
 - «Технологические решения»;
 - Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности».

1.6. Сведения о ранее выданных заключениях экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий в отношении объекта капитального строительства, проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий по которому представлены для проведения повторной экспертизы

- Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0164-16;

- Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 01.08.2018 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0124-18;

- Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 30.12.2019 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре 78-2-1-2-0055-19.

1.7. Сведения о ранее выданных заключениях экспертизы

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр строительного аудита и сопровождения»

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

в отношении объекта капитального строительства, проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий по которому представлены для проведения повторной экспертизы

Заключения экспертизы в отношении объекта капитального строительства ранее не выдавались.

2. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения повторной экспертизы проектной документации

2.1. Сведения об объекте капитального строительства, применительно к которому подготовлена проектная документация

2.1.1. Сведения о наименовании объекта капитального строительства, его почтовый (строительный) адрес и местоположение

Наименование объекта: Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением.

Строительный адрес: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В.

2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Тип объекта – нелинейный.

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением.

2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства

Наименование	Ед. изм.	Количество
Площадь земельного участка	га	2,5846
Количество зданий	шт.	1
Площадь застройки	м ²	15 197,0
Общая площадь, всего	м ²	74 417,0
в том числе:		
- надземная часть	м ²	54 764,0

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр строительного аудита и сопровождения»

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

- подземная часть, в том числе	м ²	19 653,0
- подвал (с подземной встроенной автостоянкой)	м ²	14 193,0
- технический этаж	м ²	5 460,0
Строительный объем всего,	м ³	267 810,0
в том числе:		
- надземная часть	м ³	206 963,0
- подземная часть, в том числе	м ³	60 847,0
- подвал (с подземной встроенной автостоянкой)	м ³	45 188,0
- технический этаж	м ³	15 659,0
Количество машино-мест	шт.	337
Корпус 1		
Площадь застройки в границах 1-го этажа	м ²	3 134,0
Строительный объем	м ³	102 221,0
в том числе:		
- надземная часть	м ³	95 206,0
- подземная часть (технический этаж)	м ³	7 015,0
Общая площадь здания	м ²	27 782,0
в том числе:		
- надземная часть	м ²	25 358,0
- подземная часть (технический этаж)	м ²	2 424,0
Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	м ²	19 685,0
Общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	м ²	19 520,0
Количество квартир, всего:	шт.	176
в том числе:		
- однокомнатные квартиры	шт.	1
- двухкомнатные квартиры	шт.	48
- трехкомнатных квартиры	шт.	117
- четырехкомнатные квартиры	шт.	10
Количество этажей	эт.	10, 11
в т. ч. подземных	эт.	2
Этажность	эт.	8, 9
Количество секций	секц.	6
Максимальная высота здания от планировочной отметки земли до верха парапета плоской кровли	м	32,70

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр строительного аудита и сопровождения»

6

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

Корпус 2		
Площадь застройки в границах 1-го этажа	м ²	4 043,0
Строительный объем	м ³	102 851,0
в том числе:		
- надземная часть	м ³	95 272,0
- подземная часть (технический этаж)	м ³	7 579,0
Общая площадь здания	м ²	27 515,3
в том числе:		
- надземная часть	м ²	24 808,0
- подземная часть (технический этаж)	м ²	2 707,3
Площадь встроенных помещений	м ²	36,9
Площадь ДОУ	м ²	2 080,0
Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	м ²	17 481,0
Общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	м ²	17 373,0
Количество квартир, всего:	шт.	154
в том числе:		
- двухкомнатные квартиры	шт.	44
- трехкомнатных квартиры	шт.	68
- четырехкомнатные квартиры	шт.	25
- пятикомнатных квартиры	шт.	17
Количество этажей	эт.	11
в т. ч. подземных	эт.	2
Этажность	эт.	9
Количество секций	секц.	6
Максимальная высота здания от планировочной отметки земли до верха парапета плоской кровли	м	32,70
Корпус 3		
Площадь застройки в границах 1-го этажа	м ²	621,0
Строительный объем	м ³	17 550,0
в том числе:		
- надземная часть	м ³	16 485,0
- подземная часть (технический этаж)	м ³	1 065,0
Общая площадь здания	м ²	4 926,7
в том числе:		
- надземная часть	м ²	4 598,0
- подземная часть (технический этаж)	м ²	328,7

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр строительного аудита и сопровождения»

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	м ²	3 391,0
Общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	м ²	3 363,0
Количество квартир, всего:	шт.	42
в том числе:		
- однокомнатные квартиры	шт.	14
- двухкомнатные квартиры	шт.	15
- трехкомнатных квартиры	шт.	8
- четырехкомнатные квартиры	шт.	5
Количество этажей	эт.	11
в т. ч. подземных	эт.	2
Этажность	эт.	9
Количество секций	секц.	1
Максимальная высота здания от планировочной отметки земли до верха парапета плоской кровли	м	32,70

2.2. Сведения о зданиях (сооружениях), входящих в состав сложного объекта, применительно к которому подготовлена проектная документация

Объект не является сложным.

Объектом негосударственной экспертизы является измененная проектная документация (часть проектной документации), в которую внесены изменения, а также совместимость внесенных изменений с проектной документацией и результатами инженерных изысканий, в отношении которых была ранее проведена экспертиза проектной документации объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В.

2.3. Сведения об источнике (источниках) и размере финансирования строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объекта капитального строительства)

Собственные средства – ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ». Размер

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

финансирования: 100%.

Финансирование работ по строительству осуществляется без привлечения средств, указанных в ч.2 статьи 8.3 ГрК.

2.4. Сведения о природных и техногенных условиях территории, на которой планируется осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства

Категория сложности инженерно-геологических условий участка – III (приложение А СП 47.13330.2012, п.7.11 ТСН 50-302-2004), ветровой район – II, снеговой район – III.

2.5. Сведения об индивидуальных предпринимателях и (или) юридических лицах, подготовивших проектную документацию

Генеральная проектная организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Евгений Герасимов и партнеры»

ИНН 7825127258

КПП 783901001

ОГРН 1027809225311

Юридический адрес: 190005, Санкт-Петербург, ул. Егорова, д.18, лит. А, пом. 17-Н.

Фактический адрес: 195009, Санкт-Петербург, Лесной пр., д.19А, пом.11Н.

Выписка от 08.07.2020 № 226-2020 из реестра членов саморегулируемой организации Ассоциация Саморегулируемая организация «Гильдия архитекторов и инженеров Петербурга».

2.6. Сведения об использовании при подготовке проектной документации экономически эффективной проектной документации повторного использования

При подготовке проектной документации не использовалась экономически эффективная проектная документация повторного использования.

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

2.7. Сведения о задании застройщика (технического заказчика) на разработку проектной документации

- Изменение задания на проектирование, утверждённое Заказчиком в 2020 году;
- Дополнение к изменению задания на проектирование, утвержденное Заказчиком в 2020 году.

2.8. Сведения о документации по планировке территории, о наличии разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

- Проект планировки территории Петровского о-ва, ограниченной береговой линией р.М.Невки, береговой линией р.Ждановки, береговой линией р.М.Невы, в Петроградском районе, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.08.2011 № 1264;

- Градостроительный план земельного участка № RU78115000-25406, утверждённый распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 03.10.2016 № 210-1179, кадастровый номер земельного участка 78:07:0003189:352;

- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 03.11.2016 № 78-78/031-78/080/017/2016-108/3 на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов), площадь 25 846 кв. м, адрес объекта: РФ, Санкт-Петербург, Петровский проспект, д.9, лит. В, кадастровый номер объекта 78:07:0003189:352.

2.9. Сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

Технические условия служб и ведомств города на подключение к

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр строительного аудита и сопровождения»

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

инженерным сетям (условия подключения или существующие договора на подключение), остаются без изменений.

2.10. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом

Кадастровый номер земельного участка: 78:07:0003189:352.

2.11. Сведения о застройщике (техническом заказчике), обеспечившем подготовку изменений в проектную документацию

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад»

ИНН 7826090547

ОГРН 1027810227884

КПП 997650001

Юридический, почтовый адрес: 190031, Санкт-Петербург, Казанская ул., д. 36, лит. Б, пом. 29Н (310).

3. Описание рассмотренной документации (материалов)

3.1. Описание технической части проектной документации

3.1.1. Состав проектной документации указывается отдельно по каждому разделу проектной документации (с учетом изменений, внесенных в ходе проведения повторной экспертизы)

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
РАЗДЕЛ 1. Пояснительная записка			
1	ОП-5/2016-ПЗ	Пояснительная записка	Изм.2
РАЗДЕЛ 2. Схема планировочной организации земельного участка			
2	ОП-5/2016-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка	
РАЗДЕЛ 3. Архитектурные решения			
3.1	ОП-5/2016-АР1	Часть 1. Архитектурные решения. Пояснительная записка. Графические материалы.	Изм.2

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр строительного аудита и сопровождения»

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

3.2	ОП-5/2016-АР2	Часть 2. Расчет КЕО и инсоляции проектируемого комплекса и окружающей застройки	
3.3	ОП-5/2016-АР3	Часть 3. Архитектурно-строительная акустика, расчеты шумового воздействия.	
РАЗДЕЛ 4. Конструктивные и объёмно-планировочные решения			
4.1	ОП-5/2016-КР1.1	Книга 1. Конструкции железобетонные. Пояснительная записка.	Изм.3
4.2	ОП-5/2016-КР1.2	Книга 2. Конструкции железобетонные. Чертежи	Изм.3
РАЗДЕЛ 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений.			
Подраздел 5.1. Система электроснабжения.			
5.1.1.1	ОП-5/2016-ИОС1.1.1	Часть 1. Книга 1. Силовое электрооборудование и внутреннее освещение. Молниезащита и заземление. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Текстовая часть	
5.1.1.2	ОП-5/2016-ИОС1.1.2	Часть 1. Книга 2. Силовое электрооборудование и внутреннее освещение. Молниезащита и заземление. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 1	
5.1.1.3	ОП-5/2016-ИОС1.1.3	Часть 1. Книга 3. Силовое электрооборудование и внутреннее освещение. Молниезащита и заземление. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 2	Изм.2
5.1.1.4	ОП-5/2016-ИОС1.1.4	Часть 1. Книга 4. Силовое электрооборудование и внутреннее освещение. Молниезащита и заземление. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 3	
5.1.1.5	ОП-5/2016-ИОС1.1.5	Часть 1. Книга 5. Силовое электрооборудование и внутреннее освещение. Молниезащита и заземление. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 4	
5.1.2	ОП-5/2016-ИОС1.2	Часть 2. Внутриплощадочные сети электроснабжения 0,4 кВ. Наружное освещение.	
Подраздел 5.2. Система водоснабжения.			

Общество с ограниченной ответственностью

«Центр строительного аудита и сопровождения»

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

5.2.1.1	ОП-5/2016-ИОС2.1.1	Часть 1. Книга 1. Внутренние сети. Хозяйственно-питьевое водоснабжение. Горячее водоснабжение. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Текстовая часть	
5.2.1.2	ОП-5/2016-ИОС2.1.2	Часть 1. Книга 2. Внутренние сети. Хозяйственно-питьевое водоснабжение. Горячее водоснабжение. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 1	Изм.2
5.2.1.3	ОП-5/2016-ИОС2.1.3	Часть 1. Книга 3. Внутренние сети. Хозяйственно-питьевое водоснабжение. Горячее водоснабжение. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 2	Изм.2
5.2.2	ОП-5/2016-ИОС2.2	Часть 2. Наружные (внутриплощадочные) сети водоснабжения	
Подраздел 5.3. Система водоотведения.			
5.3.1.1	ОП-5/2016-ИОС3.1.1	Часть 1. Книга 1. Внутренние сети хозяйственно-бытовой, производственной и дождевой канализации. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Текстовая часть	
5.3.1.2	ОП-5/2016-ИОС3.1.2	Часть 1. Книга 2. Внутренние сети хозяйственно-бытовой, производственной и дождевой канализации. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 1	Изм.2
5.3.1.3	ОП-5/2016-ИОС3.1.3	Часть 1. Книга 3. Внутренние сети хозяйственно-бытовой, производственной и дождевой канализации. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 2	
5.3.2.	ОП-5/2016-ИОС3.2	Часть 2. Наружные (внутриплощадочные) сети водоотведения.	
Подраздел 5.4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Индивидуальные тепловые пункты. Тепловые сети.			
5.4.1.1	ОП-5/2016-ИОС4.1.1	Часть 1. Книга 1. Отопление и теплоснабжение. Корпус 1, 2, 3, автостоянка. Текстовая часть	Изм.2

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

5.4.1.2	ОП-5/2016-ИОС4.1.2	Часть 1. Книга 2. Отопление и теплоснабжение. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 1	
5.4.1.3	ОП-5/2016-ИОС4.1.3	Часть 1. Книга 3. Отопление и теплоснабжение. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 2	
5.4.2.1	ОП-5/2016-ИОС4.2.1	Часть 2. Книга 1. Вентиляция и дымоудаление. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Текстовая часть	Изм.2
5.4.2.2	ОП-5/2016-ИОС4.2.2	Часть 2. Книга 2. Вентиляция и дымоудаление. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 1	Изм.2
5.4.2.3	ОП-5/2016-ИОС4.2.3	Часть 2. Книга 3. Вентиляция и дымоудаление. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 2	Изм.2
5.4.3	ОП-5/2016-ИОС4.3	Часть 3. Индивидуальные тепловые пункты. ИТП №1 (корпус 1, жилая часть). ИТП №2 (корпус 1, жилая часть). ИТП №3 (подземная автостоянка). ИТП №4 (подземная автостоянка). ИТП №5 (корпус 2, жилая часть). ИТП №6 (корпус 2, жилая часть). ИТП №7 (корпус 2, ДОУ). ИТП №8 (корпус 3, жилая часть).	
Подраздел 5.5. Сети связи			
5.5.1.1	ОП-5/2016-ИОС5.1.1	Часть 1. Книга 1. Система телефонной связи. Система кабельного телевидения. Система проводного радиовещания. Корпус 1	
5.5.1.2	ОП-5/2016-ИОС5.1.2	Часть 1. Книга 2. Система телефонной связи. Система кабельного телевидения. Система проводного радиовещания. Корпус 2	
5.5.1.3	ОП-5/2016-ИОС5.1.3	Часть 1. Книга 3. Система телефонной связи. Система кабельного телевидения. Система проводного радиовещания. Корпус 3	
5.5.1.4	ОП-5/2016-ИОС5.1.4	Часть 1. Книга 4. Система телефонной связи. Система кабельного телевидения. Система проводного	Изм.2

Общество с ограниченной ответственностью

«Центр строительного аудита и сопровождения»

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

		радиовещания. Система часофикации. Корпус 2. Дошкольное образовательное учреждение (ДОУ)	
5.5.2.1	ОП-5/2016-ИОС5.2.1	Часть 2. Книга 1. Специализированный комплекс технических средств оповещения населения о чрезвычайных ситуациях на объекте и присоединение его к РАСЦО	
5.5.2.2	ОП-5/2016-ИОС5.2.2	Часть 2. Книга 2. Специализированный комплекс технических средств оповещения населения о чрезвычайных ситуациях в дошкольном образовательном учреждении (ДОУ) и присоединение его к РАСЦО	Изм.2
5.5.3.1	ОП-5/2016-ИОС5.3.1	Часть 3. Книга 1. Система контроля и управления доступом. Система охранного видеонаблюдения. Корпус 1	
5.5.3.2	ОП-5/2016-ИОС5.3.2	Часть 3. Книга 2. Система контроля и управления доступом. Система охранного видеонаблюдения. Корпус 2	
5.5.3.3	ОП-5/2016-ИОС5.3.3	Часть 3. Книга 3. Система контроля и управления доступом. Система охранного видеонаблюдения. Корпус 3	
5.5.3.4	ОП-5/2016-ИОС5.3.4	Часть 3. Книга 4. Система контроля и управления доступом. Система охранного видеонаблюдения. Автостоянка	
5.5.3.5	ОП-5/2016-ИОС5.3.5	Часть 3. Книга 5. Система контроля и управления доступом. Система охранного видеонаблюдения. Система охранной сигнализации. Корпус 2. Дошкольное образовательное учреждение (ДОУ)	Изм.2
5.5.4	ОП-5/2016-ИОС5.4	Часть 4. Система газоанализации в автостоянке	
5.5.5.1	ОП-5/2016-ИОС5.5.1	Часть 5. Книга 1. Система автоматизации инженерных систем многоквартирного жилого дома и подземной автостоянки	
5.5.5.2	ОП-5/2016-ИОС5.5.2	Часть 5. Книга 2. Система автоматизации инженерных систем дошкольного образовательного учреждения (ДОУ)	
5.5.6.1	ОП-5/2016-ИОС5.6.1	Часть 6. Книга 1. Система диспетчеризации инженерных систем	

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

		многоквартирного жилого дома, подземной автостоянки	
5.5.6.2	ОП-5/2016-ИОС5.6.2	Часть 6. Книга 2. Система диспетчеризации инженерных систем дошкольного образовательного учреждения (ДОУ)	Изм.2
5.5.7	ОП-5/2016-ИОС5.7	Часть 7. Наружные (внутриплощадочные) сети связи	
5.5.8	ОП-5/2016-ИОС5.8	Часть 8. Система локального усиления сигнала сотовой связи стандартов GSM в подземной автостоянке.	
5.5.9	ОП-5/2016-ИОС5.9	Часть 9. Автоматизированная система коммерческого учета потребления энергоресурсов многоквартирного жилого дома и подземной автостоянки	
Подраздел 5.6. Технологические решения.			
5.6.1	ОП-5/2016-ИОС6.1	Часть 1. Технологические решения подземной автостоянки	
5.6.2	ОП-5/2016-ИОС6.2	Часть 2. Технологические решения дошкольного образовательного учреждения (ДОУ)	Изм.2
РАЗДЕЛ 6. Проект организации строительства			
6	ОП-5/2016-ПОС	Проект организации строительства	
РАЗДЕЛ 7. Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства			
7.1	ГП-1/ПОД-2016	Часть 1. Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства	
7.2	ОП-5/2016-ПОД.ООС	Часть 2. Перечень мероприятий по охране окружающей среды на период сноса (демонтажа)	
РАЗДЕЛ 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.			
8.1	ОП-5/2016-ООС1	Часть 1. Перечень мероприятий по охране окружающей среды на период строительства	
8.2	ОП-5/2016-ООС2	Часть 2. Перечень мероприятий по охране окружающей среды на период эксплуатации	
РАЗДЕЛ 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.			
9.1	ОП-5/2016-ПБ1	Часть 1. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	Изм.2
9.2	ОП-5/2016-ПБ2	Часть 2. Система автоматизации противопожарной защиты. Автоматическая пожарная	Аннул.

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

		сигнализация. Система оповещения и управления эвакуацией. Жилая часть	
9.3	ОП-5/2016-ПБ3	Часть 3. Система автоматизации противопожарной защиты. Автоматическая пожарная сигнализация. Система оповещения и управления эвакуацией. Подземная автостоянка	Аннул.
9.4	ОП-5/2016-ПБ4	Часть 4. Система автоматизации противопожарной защиты. Автоматическая пожарная сигнализация. Система оповещения и управления эвакуацией. Дошкольное образовательное учреждение (ДОУ)	Аннул.
9.5	ОП-5/2016-ПБ5	Часть 5. Автоматические установки пожаротушения. Внутренний противопожарный водопровод. Подземная автостоянка	
9.6	ОП-5/2016-ПБ6	Часть 6. Внутренний противопожарный водопровод. Встроенное дошкольное образовательное учреждение (ДОУ)	
РАЗДЕЛ 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.			
10	ОП-5/2016-ОДИ	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
РАЗДЕЛ 10_1. Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.			
10.1	ОП-5/2016-ЭЭ	Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	
РАЗДЕЛ 12. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.			
12.1	ОП-5/2016-БЭО	Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства	
12.2	ОП-5/2016-СКР	Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома	

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

12.4	ОП-5/2016-МОС	Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Солодовня пивоваренного завода «Новая Бавария» (Петровский пр., 9, лит.Н), попадающего в зону возможного влияния при строительстве зданий на участке с кадастровым номером 78:07:0003189:352 по адресу: Санкт-Петербург, Петровский пр., дом 9, лит. В	
б/н	ТО-ВИ/074-2016	Техническое заключение по результатам визуально-инструментального обследования зданий расположенных по адресам: Петровский пр., д. 9 лит. А, Петровский пр., д. 9 лит. Н	
б/н	ММИ-74-11-16	Технический отчет. Инженерно-геологические изыскания по объекту: "Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями и подземными автостоянками, встроенно-пристроенным ДОУ, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 78:07:0003189:352"	
б/н	ММИ-72-10-16	Технический отчет по инженерно-экологическим изысканиям на объекте: «Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой, по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский д.9, лит. В (кад. № 78:07:0003189:352)»	
б/н	ТО-ВИ/080-2016	Техническое заключение по результатам визуально-инструментального обследования зданий расположенных по адресам: ул. Ремесленная, д. 7 лит. К, ул. Ремесленная д. 7 лит. Л	
б/н	ТО-ВИ/081-2016	Техническое заключение по результатам визуально-инструментального обследования зданий расположенных по адресам: ул. Ремесленная, д. 7 лит. Г	
б/н	ТО-ВИ/082-2016	Том I. Техническое заключение по результатам визуально-	

Общество с ограниченной ответственностью

«Центр строительного аудита и сопровождения»

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

		инструментального обследования зданий расположенных по адресам: ул. Ремесленная, д. 7 лит. Ж	
б/н	ТО-ВИ/082-2016	Том II. Техническое заключение по результатам визуально-инструментального обследования зданий расположенных по адресам: ул. Ремесленная, д. 7 лит. Е1	
б/н	ТО-ВИ/082-2016	Том III. Техническое заключение по результатам визуально-инструментального обследования зданий расположенных по адресам: ул. Ремесленная, д. 7 лит. К6	
б/н	ТО-ВИ/083-2016	Техническое заключение по результатам визуально-инструментального обследования зданий расположенных по адресам: ул. Ремесленная, д. 7 лит. Д	
б/н	ТО-ВИ/084-2016	Техническое заключение по результатам визуально-инструментального обследования зданий расположенных по адресам: ул. Ремесленная, д. 7 лит. А	
б/н	ТО-ВИ/085-2016	Техническое заключение по результатам визуально-инструментального обследования зданий расположенных по адресам: ул. Ремесленная, д. 1 лит. В	
б/н	ТО-ВИ/086-2016	Техническое заключение по результатам визуально-инструментального обследования зданий расположенных по адресам: ул. Ремесленная, д. 1, корпус 3, лит. Г	
б/н	ТО-ВИ/101-2016	Техническое заключение по результатам визуально-инструментального обследования зданий расположенных по адресам: ул. Ремесленная, д. 7, лит. И	
б/н	—	Технический отчет о результатах предпроектных испытаний грунтов буронабивными ж/б сваями вертикальной статической вдавливающей нагрузкой на объекте строительства: «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями и подземными автостоянками, встроенно-	

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр строительного аудита и сопровождения»

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

		пристроенным дошкольным образовательным учреждением» по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Петровский пр., дом 9, лит.В Инв. №9460-А	
б/н	—	Технический отчет о результатах предпроектного испытания грунтов буронабивными ж/б свай вертикальной статической вдавливающей нагрузкой на объекте строительства: «Жилые дома со встроенными помещениями и встроенными автостоянками на территории бывшего завода «Бавария»» по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Петровский пр., дом 9, лит.В (участок 5) Инв. №9768	

3.1.2. Описание изменений, внесенных в проектную документацию после проведения предыдущей экспертизы

3.1.2.1. «Архитектурные решения»

В соответствии с изменением к заданию на проектирование, в проектную документацию внесены изменения:

- встроенное ДОУ проектируется коммерческим/арендопригодным; внесено уточнение в графическую часть раздела «Архитектурные решения» на поэтажных планах встроенных помещений ДОУ: сантехнические приборы, технологическое монтируемое и не монтируемое оборудование показаны условно, установка сантехнических приборов, технологического монтируемого и не монтируемого оборудования осуществляется собственником или арендатором встроенных помещений ДОУ за собственные средства после ввода объекта в эксплуатацию.

Все остальные решения, не описанные в данном заключении, изложены в положительных заключениях ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016г. регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре №78-2-1-3-0164-16 и от 01.08.2018 г. регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре №78-2-1-3-0124-18.

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр строительного аудита и сопровождения»

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

3.1.2.2. «Конструктивные и объемно-планировочные решения»

Повторным рассмотрением проектной документации «Изменение проектной документации на строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением, по адресу: Санкт-Петербург, Петровский пр., дом 9, лит. В.» предусмотрено изменение решений по устройству котлована.

Остальные конструктивные решения остаются без изменений (положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «ЦСАС» № 78-2-1-3-0164-16 от 28.11.2016 г, №78-2-1-3-0124-18 от 01.08.2018 г и №78-2-1-2-0055-19 от 30.12.2019 г.).

В соответствие с техническими заключениями, выполненными ООО "Строй-Эксперт" в 2016 году, в зону риска попадают: СПб, Петровский пр, д.9 лит. Н («Солодовня пивоваренного завода «Новая Бавария» - объект культурного наследия регионального значения) - категория технического состояния – 3. В соответствие с техническими заключениями, выполненными ООО "Строй-Эксперт" в 2016 году, в зону риска попадают: СПб, Ремесленная ул., д.1 корп. 3 лит. Г, СПб, Ремесленная ул., д.1 лит. В, СПб, Ремесленная ул., д.7, лит. Д, Е, Ж, Г, К, Л и корпус 6, корп. 11 - категория технического состояния – не ниже 3.

Проектной документацией уточнена схема откопки котлована и откорректированы решения по шпунтовому ограждению.

- Откорректировано плановое положение шпунта;

- Частично исключены наклонные распорки шпунтового ограждения котлована, частично изменено сечение обвязочной балки. Измененная обвязочная балка запроектирована из одиночного двутавра 50Ш1 (сталь С345);

- Частично наклонные распорки заменены на угловые распорки из прямошовных труб сечением 1020х10 (сталь Ст20).

- Частично изменено сечение угловых распорок из труб 720х10 на трубы

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

1020x10 (сталь Ст20). Исключены связи из труб 530x10;

- Сечение всех распорок из труб 530x10 заменено на трубы 720x10.
- Изменена схема откопки котлована, частично исключены грунтовые бермы; частично добавлены разгрузочные траншеи.
- Изменено плановое положение грунтовых анкеров. Угол наклона и количество грунтовых анкеров не изменились;
- Частично исключены подкосы монолитных стен из прямошовных труб 140x5.

Ожидаемая дополнительная осадка объекта культурного наследия – не более 5 мм, дополнительные осадки зданий окружающей застройки по данным геотехнического обоснования (ООО «Евгений Герасимов и партнеры») меньше предельно допустимых значений.

Проектной документацией предусмотрена организация мониторинга за техническим состоянием и деформациями строящегося здания и зданиями окружающей застройки.

3.1.2.3. Раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»

Подраздел «Система электроснабжения»

В соответствии с изменением к заданию на проектирование в подразделе «Система электроснабжения», исключены решения по электроснабжению встроенного ДОУ.

Проектные решения по электроснабжению ДОУ разрабатываются собственником/арендатором с учетом требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических, экологических требований, требований пожарной безопасности и законодательства Российской Федерации и согласовываются в установленном законом РФ порядке.

Все остальные решения, не описанные в данном заключении, изложены в положительных заключениях ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016г. регистрационный номер заключения

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

негосударственной экспертизы в Реестре №78-2-1-3-0164-16 и от 01.08.2018 г. регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре №78-2-1-3-0124-18.

Подраздел «Водоснабжение и водоотведение»

В соответствии с изменением к заданию на проектирование, в проектной документации по разделам «Система водоснабжения» и «Система водоотведения» исключены решения по системам водоснабжения и водоотведения встроенного ДОУ. Проектные решения по системам водоснабжения и водоотведения ДОУ разрабатываются собственником/арендатором с учетом требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических, экологических требований, требований пожарной безопасности и законодательства Российской Федерации и согласовываются в установленном законом РФ порядке.

Все остальные решения, не описанные в данном заключении, изложены в положительных заключениях ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» регистрационный номер № 78-2-1-3-0124-18 от 01.08.2018 и регистрационный номер № 78-2-1-3-0164-16 от 28.11.2016.

Подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»

В соответствии с изменением к заданию проектирование в проектную документацию, получившую положительные заключения, в подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети» внесены изменения.

Отредактированы проектные решения систем отопления и вентиляции. Изменения в принципиальные решения не вносились.

Предусмотрен запас электрической мощности для возможности подключения воздушно-тепловых завес на входе в помещение грузочной ДОУ.

В серверной предусмотрена возможность установки внутренних блоков сплит-систем кондиционирования. Установка наружных блоков

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

предусмотрена на техническом этаже.

Разрешенный тип хладагента - R410A, R407A, R134A, R744. Трубы холодоснабжения - медные по ГОСТ 617-2006. Отвод конденсата предполагается из полипропиленовых труб в систему канализации через гидрозатвор.

Для ДООУ предусмотрены места для установки вентиляционного оборудования. Оборудование монтируется собственником или арендатором встроенных помещений ДООУ.

Размещение основного вентиляционного оборудования для помещений ДООУ предусмотрено в венткамере. В местах пересечения воздуховодами ограждающих строительных конструкций с нормируемыми пределами огнестойкости предусмотрена установка противопожарных нормально открытых клапанов.

Воздуховоды предусмотрены в противопожарной изоляции с пределом огнестойкости EI60 при прокладке в пределах обслуживаемого пожарного отсека и с пределом огнестойкости EI150 при прокладке за пределами обслуживаемого пожарного отсека. Воздуховоды систем общеобменной вентиляции приняты из оцинкованной тонколистовой стали по ГОСТ 14918-80 класса герметичности В.

На воздуховодах общеобменной вентиляции предусмотрена установка воздушных клапанов для исключения проникновения уличного воздуха.

Все остальные решения, не описанные в данном заключении, изложены в положительных заключениях ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» регистрационный номер № 78-2-1-3-0164-16 от 28 ноября 2016 г., регистрационный номер № 78-2-1-3-0124-18 от 01 августа 2018 г.

Подраздел «Сети связи»

В соответствии с изменением к заданию на проектирование в подразделе «Сети связи», исключены решения по организации сетей связи встроенного ДООУ.

Проектные решения по организации сетей связи встроенного ДООУ

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

разрабатываются собственником/арендатором с учетом требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических, экологических требований, требований пожарной безопасности и законодательства Российской Федерации и согласовываются в установленном законом РФ порядке.

Все остальные решения, не описанные в данном заключении, изложены в положительных заключениях ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016г. регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре №78-2-1-3-0164-16 и от 01.08.2018 г. регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре №78-2-1-3-0124-18.

Подраздел «Технологические решения»

В соответствии с изменением к заданию на проектирование, в подраздел «Технологические решения» внесены изменения:

- встроенное ДОУ проектируется коммерческим/арендопригодным; планировочные и технологические решения ДОУ определяются собственником/арендатором данного помещения после ввода объекта в эксплуатацию, за исключением отопляемых полов; проектные решения разрабатываются с учетом требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических, экологических требований, требований пожарной безопасности и законодательства Российской Федерации и согласовываются в установленном законом РФ порядке;

- внесено уточнение в графическую часть раздела «Технологические решения» на поэтажных планах встроенных помещений ДОУ: сантехнические приборы, технологическое монтируемое и не монтируемое оборудование показаны условно, установка сантехнических приборов, технологического монтируемого и не монтируемого оборудования осуществляется собственником или арендатором встроенных помещений ДОУ за собственные средства после ввода объекта в эксплуатацию.

Все остальные решения, не описанные в данном заключении, изложены

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

в положительных заключениях ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016г. регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре №78-2-1-3-0164-16 и от 01.08.2018 г. регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре №78-2-1-3-0124-18.

3.1.2.4. «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»

Проектная документация (корректировка в соответствии с «Изменениями к заданию на проектирование») на строительство выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона РФ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 №123-ФЗ, положительными заключениями ООО «ЦСАС» (регистрационный номер заключения в Реестре №78-2-1-3-0166-16 от 28.11.2016 г., регистрационный номер заключения в Реестре №78-2-1-3-0124-18 от 01.08.2018 г.) и требованиями нормативных документов по пожарной безопасности на момент проектирования.

Предусмотрена противодымная защита Объекта (в том числе и ДОО) (положительное заключение ООО «ЦСАС» (регистрационный номер заключения в Реестре №78-2-1-3-0166-16 от 28.11.2016) «Система вытяжной противодымной вентиляции для удаления продуктов горения при пожаре предусматривается: согласно п.7.2. СП 7.13130.2013 – из коридоров ДОО длиной более 15 м без естественного проветривания при пожаре, выполненного по п. 8.5 СП 7.13130.2013». Схема организации работы систем противодымной вентиляции не менялась. Предусмотрены тип приводов противопожарных клапанов, а также исполнительные механизмы приводов противопожарных клапанов и обратных клапанов противодымной вентиляции ДОО, с сохранением заданного положения заслонки клапана при отключении электропитания привода клапана, с автоматическим (по сигналу «Пожар» от АУПС) и дистанционным управлением. Дистанционный запуск исполнительных механизмов и устройств противодымной вентиляции (приточных и вытяжных систем противодымной вентиляции) и

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

дистанционное управление элементами оборудования противодымной вентиляции с пульта дежурной смены пожарного поста и от кнопок, установленных у эвакуационных выходов или в пожарных шкафах, что соответствует требованиям п. 7.20 СП 7.13130.2013.

Пожарный пост Объекта расположен в корпусе 2 на 1-м этаже в помещении Д.7 в котором предусмотрена установка охранно-пожарного пульта контроля и управления С2000М с блоком управления и индикации С2000БКИ, которые по RS-485 объединены с оборудованием систем противопожарной защиты ДОУ. Автоматическое информирование дежурного персонала пожарного поста о возникновении неисправности линий связи между отдельными техническими средствами, входящими в состав АУПС ДОУ выполняется через вышеуказанные блоки/пульта управления, что обеспечивает выполнение требований части 5 ст. 83 Технического регламента №123-ФЗ. Решения по АУПС и СОУЭ 2-го типа ДОУ без изменений и соответствуют положительному заключению ООО «ЦСАС» (регистрационный номер заключения в Реестре №78-2-1-3-0166-16 от 28.11.2016).

АУПС ДОУ обеспечивают подачу светового и звукового сигналов о возникновении пожара на приемно-контрольное устройство в помещении пожарного поста с дублированием сигнала «Пожар» на пульт подразделения пожарной охраны без участия работников объекта и (или) транслирующей этот сигнал организации, что соответствует требованиям части 7 ст. 83 Технического регламента №123-ФЗ, положительное заключение ООО «ЦСАС» (регистрационный номер заключения в Реестре №78-2-1-3-0166-16 от 28.11.2016).

В соответствии с п. 3 и п. 4 «Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года №87 текстовая часть содержит сведения в отношении объекта капитального строительства, описание принятых технических и иных

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

решений, пояснения, ссылки на нормативные и (или) технические документы, используемые при подготовке проектной документации, в целях реализации решений которые содержащихся в проектной документации на объект капитального строительства, разрабатывается рабочая документация в которой учитывают особенности строительства и ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию. В «Рабочей документации» будут уточнены условия поставки и установки оборудования АУПС и СОУЭ ДОУ в соответствии с принятой застройщиком организационно-технологической схемой, определяющей последовательность возведения Объекта.

Остальные проектные решения остались без изменений и соответствуют положительными заключениями ООО «ЦСАС» (регистрационный номер заключения в Реестре №78-2-1-3-0166-16 от 28.11.2016 г., регистрационный номер заключения в Реестре №78-2-1-3-0124-18 от 01.08.2019 г.).

Внесенные изменения в раздел «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» проектной документации соответствуют требованиям технических регламентов, «Изменениям к заданию на проектирование», национальным стандартам и сводам правил, не затронули решения по другим смежным разделам проектной документации, обеспечивают безопасную эвакуацию людей при пожаре, и нормативный уровень пожарной безопасности Объекта.

3.1.2.5. Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в рассматриваемые разделы проектной документации в процессе проведения повторной экспертизы

3.2. Раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»

Подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»

Текстовая часть дополнена сведения о системах кондиционирования.

4. Выводы по результатам рассмотрения

4.1. Выводы в отношении технической части проектной документации

4.1.1. Указание на результаты инженерных изысканий, на соответствие которым проводилась оценка проектной документации

Инженерно-геологические, инженерно-геодезические, инженерно-экологические изыскания.

4.1.2. Выводы о соответствии или несоответствии технической части проектной документации результатам инженерных изысканий, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование и требованиям технических регламентов и о совместимости или несовместимости с частью проектной документации и (или) результатам инженерных изысканий, в которые изменения не вносились

Принятые проектные решения соответствуют требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требованиям антитеррористической защищенности объекта, заданию на проектирование, результатам инженерных изысканий.

Изменения, внесенные в проектную документацию, совместимы с проектной документацией в отношении которых была ранее проведена негосударственная экспертиза.

5. Общие выводы

Проектная документация на строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением, по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В, **соответствует** установленным требованиям.

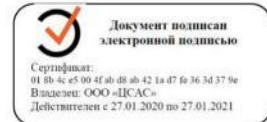
6. Сведения о лицах, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы, подписавших заключение повторной экспертизы

Заместитель генерального директора по экспертизе

Жиленко Юлия Геннадьевна

Квалификационный аттестат
№ МС-Э-3-3-7988 от 01.02.2017 до 01.02.2022

3.1. Организация экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий
раздел «Пояснительная записка»



Эксперт

Березина Екатерина Александровна

Квалификационный аттестат
№ МС-Э-4-14-13348 от 20.02.2020 до 20.02.2025

14. Системы отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха и холодоснабжения

раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»
подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»

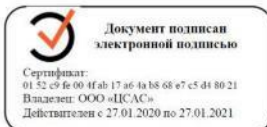


Эксперт

Лукинская Екатерина Витальевна

Квалификационный аттестат
№ МС-Э-63-13-10030 от 06.12.2017 до 06.12.2022

13. Системы водоснабжения и водоотведения
раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»
подраздел «Водоснабжение, водоотведение и канализация»



Эксперт

Максимов Михаил Васильевич

Квалификационный аттестат
№ МС-Э-39-16-12616 от 27.09.2019 до 27.09.2024

16. Системы электроснабжения
раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»
подраздел «Система электроснабжения»



Эксперт

Максимов Михаил Васильевич

Квалификационный аттестат
№ МС-Э-49-2-6417 от 22.10.2015 до 22.10.2021

2.3.2. Системы автоматизации, связи и сигнализации

раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»
подраздел «Сети связи»



Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

Эксперт

Суханова Анна Борисовна

*Квалификационный аттестат
№ МС-Э-12-2-8327 от 17.03.2017 до 17.03.2022**2.1.2. Объемно-планировочные и архитектурные
решения
раздел «Объемно-планировочные и архитектурные решения»***Эксперт**

Шарацкий Виктор Алексеевич

*Квалификационный аттестат
№ МС-Э-60-10-9932 от 07.11.2017 до 07.11.2022**10. Пожарная безопасность
раздел «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»***Эксперт**Швалова Людмила
Владимирович*Квалификационный аттестат
№ МС-Э-2-2-7979 от 01.02.2017 до 01.02.2022**2.1.3. Конструктивные решения
раздел «Конструктивные и объемно-планировочные решения»*

		ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО АККРЕДИТАЦИИ		0001319
СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ				
на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий				
№	RA.RU.611136 <small>(номер свидетельства об аккредитации)</small>	№	0001319 <small>(учетный номер бланка)</small>	
Настоящим удостоверяется, что Общество с ограниченной ответственностью «Центр строительного аудита <small>(полное и (в случае, если имеется))</small>				
и сопровождения» (ООО «ЦСАС») ОГРН 1127847602937 <small>(короткое наименование и ОГРН юридического лица)</small>				
место нахождения	197022, г. Санкт-Петербург, пр-т Медиков, д. 9, лит. Б, пом. 16-Н, каб. 316 <small>(адрес юридического лица)</small>			
аккредитовано (а) на право проведения негосударственной экспертизы	проектной документации			
<small>(вид негосударственной экспертизы, в отношении которого получена аккредитация)</small>				
СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ с	5 декабря 2017 г.		по	5 декабря 2022 г.
Руководитель (заместитель Руководителя) органа по аккредитации	 <small>(подпись)</small>		А.Г. Литвак <small>(ФИО)</small>	
	 М.П.			

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр строительного аудита и сопровождения»

0001390

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО АККРЕДИТАЦИИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий

№ RA.RU.611201 (номер свидетельства об аккредитации) № 0001390 (учетный номер (банка))

Настоящим удостоверяется, что Общество с ограниченной ответственностью «Центр строительного аудита и сопровождения» (ООО «ЦСАС») ОГРН 1127847602937 (полное и в случае, если имеется) (соответствие наименованию в ОГРН юридического лица)

место нахождения 197022, г. Санкт-Петербург, пр-т Медиков, д. 9, лит. Б, пом. 16-Н, каб. 316 (адрес юридического лица)

аккредитовано (а) на право проведения негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий

СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ с 23 марта 2018 г. по 23 марта 2023 г. (она негосударственной экспертизы, в отношении которой получены аккредитации)

Руководитель (заместитель Руководителя) органа по аккредитации  А.Г. Литвак (Ф.И.О.)

М.П.

310-СПИ/РФ, Москва, 2015, с.16 ссылка № 65-05-00001-01/НС-РФ, ттп. (495) 726-6742, www.rosakkr.ru

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр строительного аудита и сопровождения»

Срок действия настоящего разрешения – до «26» декабря 2022 г. в соответствии с ПОС

Начальник Службы государственного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
 «13» января 2017 г. Т. В. Кулаков

Действие настоящего разрешения продлено до « » 20 г.

Начальник Службы государственного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

Действие настоящего разрешения продлено до « » 20 г.

Начальник Службы государственного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

« » 20 г.

Действие настоящего разрешения продлено до « » 20 г.

Начальник Службы государственного 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 надзора и экспертизы Санкт-Петербурга уведомление о начале работ.
 2. В течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство застройщик обязан уведомить письменно в Службу государственного 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 это в Службе государственного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, подав заявление не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия разрешения.
 4. Обо всех изменениях, внесенных в настоящее разрешение сведений, застройщик обязан уведомить Службу в недельный срок со дня таких изменений.

Правительство Санкт-Петербурга
 СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Выдано Обществом с ограниченной ответственностью «ТСР. Недвижимость – Северо-Запад»

Юридический адрес: 190031, Санкт-Петербург, улица Казанская, дом 36
 Адрес электронной почты: info.donw@tsr.spb.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)	
	Реконструкцию линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	
2	Наименование объекта капитального строительства (этажа) в соответствии с проектной документацией	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дождевым водосборным устройством
	Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации, 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 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 расположиться объект капитального строительства	78:07:0003189:352
	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположиться объект капитального строительства	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, проведено работ сохранения 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 имущественного 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):	31 134,0
	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 автостоянке – 337 шт.

Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного 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 дождевого водосборного устройства (ДВУ) – 2 080,0 кв. м.		
Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного 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 (класс):		
	Прочность:		
	Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения):		
	Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи		
	Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность:		
	Иные показатели:		

Взамен разрешения на строительство
от 26.12.2016 № 78-013-0362-2016



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

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

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

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

Piskalenko.YF@lsrgroup.ru

РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Дата 13.01.2017 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
	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 (этапа) в соответствии с проектной документацией	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, 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 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	№78-2-1-3-0164-16 от 28.11.2016		
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	78:07:0003189:352		
	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	78:07:0003189		
	Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства			
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 сохранения объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	ООО "Евгений 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 имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:			
	Общая площадь (кв. м):	74 917,0	Площадь участка (кв. м):	25 846
	Объем (куб. м):	267 810,0	в том числе подземной части (куб. м):	60 847,0
	Количество этажей (шт.):	10, 11	Высота (м):	32,7

	Количество подземных этажей (шт.):	2	Вместимость (чел.):	
	Площадь застройки (кв. м):	15 197,0		
	Иные показатели:	Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) - 40 557,0 кв.м. Общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) - 40 256, 0 кв.м. Количество квартир - 699 шт., в том числе: количество 1-комнатных квартир - 319 шт.; количество 2-комнатных квартир - 162 шт.; количество 3-комнатных квартир - 191 шт.; количество 4-комнатных квартир - 19 шт.; количество 5-комнатных квартир - 8 шт. Количество машино-мест - 337 шт.		
5	Адрес (местоположение) объекта:	Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В		
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 2022 года

в соответствии с ПОС

Внесены изменения 08 августа 2022 г.

Действие настоящего разрешения продлено до 01 июня 2024 г.



Начальник Службы

(должность)

(подпись)

В.Г. Болдырев

(расшифровка подписи)

06 декабря 2022 г.

Примечание:
В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом РФ при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или технический заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства должен направить в уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора орган исполнительной власти извещение о начале таких работ (часть 5 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ).



УВАЖАЕМЫЙ ЗАСТРОЙЩИК!

В связи с поступлением от Вас актуализированной редакции раздела проектной документации «Проект организации строительства» в рамках оказания государственной услуги по продлению разрешения на строительство обращаем Ваше внимание на необходимость обращения в Управление государственного строительного надзора Службы с извещением об изменении сроков завершения работ, подлежащих проверке, указанных в программе проверок, в целях внесения изменений в программу проведения проверок.

Указанное извещение должно быть направлено в Службу не позднее чем за 15 дней до установленной в программе проведения проверок даты проведения следующей проверки (по форме, установленной в приложении № 16 к Административному регламенту Службы по исполнению государственной функции по осуществлению регионального государственного строительного надзора в случаях и порядке, установленных действующим законодательством, утвержденному распоряжением Службы от 13.07.2016 № 6-р) посредством подсистемы «Портал «Государственные и муниципальные услуги (функции) в Санкт-Петербурге» Межведомственной автоматизированной информационной системы предоставления в Санкт-Петербурге государственных и муниципальных услуг в электронном виде (www.gu.spb.ru) и интегрированной с Порталом государственной информационной системы Санкт Петербурга «Единая система строительного комплекса Санкт-Петербурга».

В случае ненаправления указанного извещения к Вам могут быть применены меры административного воздействия.

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

№ 78-001025 от 10.01.2024

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

Дата первичного размещения: 15.05.2018

01 О фирменном наименовании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройщика, режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика и адресе электронной почты (при наличии), фамилии, имени, отчестве (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении, если застройщик планирует использовать такое коммерческое обозначение в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства		
1.1 О фирменном наименовании (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: Санкт-Петербург
	1.2.3	Район Субъекта Российской Федерации:
	1.2.4	Вид населенного пункта: г
	1.2.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	1.2.6	Элемент улично-дорожной сети: ул
	1.2.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Казанская
	1.2.8	Тип здания (сооружения): Дом: д36
	1.2.9	Тип помещений:
1.3 О режиме работы застройщика	1.3.1	Рабочие дни недели: пн,вт,ср,чт,пт
	1.3.2	Рабочее время: с 09:00 по 18:00
1.4 О номере телефона, адресе электронной почты (при наличии) и адресе официального сайта застройщика в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"	1.4.1	Номер телефона: +7 (812) 385-61-50
	1.4.2	Адрес электронной почты: gu.lsrestnw@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 (при наличии)	1.5.1	Фамилия: Михальченко
	1.5.2	Имя: Ольга
	1.5.3	Отчество (при наличии): Валерьевна

	1.5.4	Наименование должности: Генеральный директор
	1.5.5	Организационно-правовая форма единоличного исполнительного органа (при наличии): Общество с ограниченной ответственностью
	1.5.6	Полное наименование единоличного исполнительного органа без указания организационно-правовой формы: ЛСР.Недвижимость-Северо-Запад
	1.5.7	Идентификационный номер налогоплательщика единоличного исполнительного органа: 7826090547
1.6 Об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении (при наличии)	1.6.1	Коммерческое обозначение застройщика (при наличии):
02 О государственной регистрации застройщика		
2.1 О государственной регистрации застройщика	2.1.1	Идентификационный номер налогоплательщика: 7826090547
	2.1.2	Основной государственный регистрационный номер: 1027810227884
	2.1.3	Дата регистрации: 20.08.2001
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 и (при наличии) отчества физического лица - учредителя (участника) и процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в высшем органе управления этого юридического лица, а также о физических лицах с указанием фамилии, имени и (при наличии) отчества, которые в конечном счете прямо или 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		
3.1 Об учредителе (участнике) — 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	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838360491
	3.1.4	Процент голосов в высшем органе управления: 99,9985 %
3.2 Об учредителе (участнике) — 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	Процент голосов в высшем органе управления:
	3.2.8	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):
3.3 Об учредителе (участнике) — 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	Процент голосов в высшем органе управления:
	3.3.7	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):
	3.3.8	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):

3.4 О физических лицах, которые 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 (далее – бенефициарный владелец)	3.4.1	Фамилия: Молчанов
	3.4.2	Имя: Егор
	3.4.3	Отчество (при наличии): Андреевич
	3.4.4	Гражданство: Российская Федерация
	3.4.5	Доля учредителя (участника), акций, контролируемых бенефициарным владельцем, в уставном капитале застройщика: 11 %
	3.4.6	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): 196-569-236 35
	3.4.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): 781302479462
	3.4.8	Описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которыми указанное 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)

3.4 (2) О физических лицах, которые 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 (далее – бенефициарный владелец)	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: 56,632 %
	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 которыми указанное 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)

3.4 (2) О физических лицах, которые 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 (далее – бенефициарный владелец)	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: 56,632 %
	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 которыми указанное 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)

	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (3) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX

	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (3) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX

	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (3) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX

	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (3) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX

	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (3) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX

	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (3) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX

	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (13) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX

3.1.1 (14) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (15) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX

3.1.1 (14) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (15) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX

3.1.1 (14) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (15) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX

3.1.1 (14) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (15) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX

3.1.1 (14) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (15) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX

3.1.1 (14) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (15) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX

3.1.1 (23) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (24) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (25) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии):
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):
3.1.1 (26) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX

	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 2
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (27) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX

3.1.1 (28) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (29) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX

	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (30) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX

3.1.1 (31) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (32) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX

3.1.1 (31) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (32) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX

3.1.1 (31) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (32) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX

	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):
3.1.1 (36) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии):
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):
3.1.1 (37) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX

	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (38) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX

	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (38) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX

	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (38) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX

3.1.2 (4) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "ЛСР.Промдевелопмент"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9725142506
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1237700867370
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (5) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: ПЕЙДЖ НОМИНИЗ ЛТД/PAGE NOMINEES LTD
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (4) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "ЛСР.Промдевелопмент"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9725142506
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1237700867370
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (5) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: ПЕЙДЖ НОМИНИЗ ЛТД/PAGE NOMINEES LTD
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (8) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: COMMUNITY GUYS TECHNICAL SERVICES LLC/КОММЮНИТИ ГАЙЗ ТЕХНИКАЛ СЕРВИСЕС Л.Л.С
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (9) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: QUBE Willow Limited/КУБ УИЛЛОУ ЛИМИТЕД
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (10) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: COMMUNITY GUYS TECHNICAL SERVICES LLC/КОММЮНИТИ ГАЙЗ ТЕХНИКАЛ СЕРВИСЕС Л.Л.С
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (9) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: QUBE Willow Limited/КУБ УИЛЛОУ ЛИМИТЕД
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (10) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:

3.1.2 (13) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: QUBE Birch Limited/КУБ БЁРЧ ЛИМИТЕД
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (14) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Специализированный застройщик ЛСР.Автовская
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838111008
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1237800007708
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (13) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: QUBE Birch Limited/КУБ БЁРЧ ЛИМИТЕД
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (14) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Специализированный застройщик ЛСР.Автовская
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838111008
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1237800007708
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (13) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: QUBE Birch Limited/КУБ БЁРЧ ЛИМИТЕД
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (14) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Специализированный застройщик ЛСР.Автовская
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838111008
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1237800007708
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (20) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: ЮГ-РИЭЛТ
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 2320165904
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1082366000970
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (21) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "ЛСР. Перспектива"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 6670496219
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1206600053769
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (22) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Футбольный клуб Ленинградец
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 4704103786
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1184704007740
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (23) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: С и Джи Девелопмент Обджект Лейпциг ГмбХ и Ко.КГ SG Development Objekt Leipzig GmbH-Co KG
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (24) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: СиВЭйтч Тройханд АГ/CWH Treuhand AG
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (25) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: ПЕЙДЖ ДИРЕКТОРС (БВО) ЛИМИТЕД/PAGE DIRECTORS (BVI) Ltd
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (26) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:

	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: ПЭЙДЖ ДИРЕКТОРС ЛИМИТЕД PAGE DIRECTORS LIMITED
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (27) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Макс-Йозефс-Хёз Immobilien-унд Проектэнтвicklungс ГмБХ Max-Josephs-Home Immobilien-und Projektentwicklungs GmbH
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (28) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Комсел лимитед Comcele Limited
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:

	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (29) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: КОАЙ ЛИМИТЕД COEYE LIMITED
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (30) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Клемензенгер-Ринг Фермгенсфервальтунгс ГмБХ/Clemensaenger-Ring Vermögensverwaltungs GmbH
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (29) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: КОАЙ ЛИМИТЕД COEYE LIMITED
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (30) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Клемензенгер-Ринг Ферменсфервальтунгс ГмбХ/Clemensaenger-Ring Vermögensverwaltungs GmbH
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (29) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: КОАЙ ЛИМИТЕД COEYE LIMITED
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (30) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Клемензенгер-Ринг Ферменсфервальтунгс ГмбХ/Clemensaenger-Ring Vermögensverwaltungs GmbH
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (29) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: КОАЙ ЛИМИТЕД СОЕYE LIMITED
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (30) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Клемензенгер-Ринг Фермгенсфервальтунгс ГмбХ/Clemensaenger-Ring Vermögensverwaltungs GmbH
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (29) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: КОАЙ ЛИМИТЕД СОЕYE LIMITED
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (30) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Клемензенгер-Ринг Фермгенсфервальтунгс ГмбХ/Clemensaenger-Ring Vermögensverwaltungs GmbH
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (29) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: КОАЙ ЛИМИТЕД COEYE LIMITED
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (30) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Клемензенгер-Ринг Фермгенсфервальтунгс ГмбХ/Clemensaenger-Ring Vermögensverwaltungs GmbH
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 1
3.1.2 (43) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 6670494980
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1206600041570
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (44) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Специализированный застройщик ЛСР.Простор
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838092161
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1207800075196
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 1
3.1.2 (43) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 6670494980
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1206600041570
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (44) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Специализированный застройщик ЛСР.Простор
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838092161
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1207800075196
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 1
3.1.2 (43) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 6670494980
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1206600041570
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (44) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Специализированный застройщик ЛСР.Простор
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838092161
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1207800075196
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (49) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Горки Лейк"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9725037170
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1207700368402
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (50) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Специализированный застройщик «ЛСР. Лучи»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9725020931
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1197746563992
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (51) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Смольный Квартал»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838345550
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1067847265133
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (52) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Специализированный застройщик «ЛСР»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838082999
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1187847328294
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (53) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Международное творческое объединение "АРХПРОЕКТ"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7703027979
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1037739173515
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (54) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 6672142550
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1026605389667
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (53) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Международное творческое объединение "АРХПРОЕКТ"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7703027979
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1037739173515
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (54) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 6672142550
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1026605389667
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (53) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Международное творческое объединение "АРХПРОЕКТ"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7703027979
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1037739173515
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (54) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 6672142550
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1026605389667
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (53) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Международное творческое объединение "АРХПРОЕКТ"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7703027979
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1037739173515
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (54) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 6672142550
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1026605389667
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (53) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Международное творческое объединение "АРХПРОЕКТ"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7703027979
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1037739173515
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (54) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 6672142550
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1026605389667
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (53) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Международное творческое объединение "АРХПРОЕКТ"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7703027979
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1037739173515
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (54) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 6672142550
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1026605389667
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (53) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Международное творческое объединение "АРХПРОЕКТ"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7703027979
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1037739173515
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (54) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 6672142550
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1026605389667
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (67) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «ЛСР. Бетон»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7806227507
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1167847131946
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (68) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Каллелово»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 4704105230
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1194704010995
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (69) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Ландшафт»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7839427607
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1107847213561
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (70) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «ЛСР. Базовые материалы»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 4703124060
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1114703005273
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (71) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Великан – XXI век»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7725131067
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1037739345258
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (72) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «ЛСР. Краны – Северо-Запад»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7802030563
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1027801539138
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (71) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Великан – XXI век»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7725131067
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1037739345258
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (72) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «ЛСР. Краны – Северо-Запад»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7802030563
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1027801539138
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (75) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Публичное акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Группа ЛСР
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838360491
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 5067847227300
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 1
3.1.2 (76) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "ЛСР.Прогресс"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9725122186
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1237700295403
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (75) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Публичное акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Группа ЛСР
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838360491
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 5067847227300
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 1
3.1.2 (76) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "ЛСР.Прогресс"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9725122186
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1237700295403
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (75) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Публичное акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Группа ЛСР
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838360491
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 5067847227300
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 1
3.1.2 (76) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "ЛСР.Прогресс"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9725122186
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1237700295403
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (75) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Публичное акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Группа ЛСР
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838360491
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 5067847227300
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 1
3.1.2 (76) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "ЛСР.Прогресс"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9725122186
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1237700295403
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (77) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "ЛСР.Управление недвижимостью"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838095613
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1217800110330
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (78) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «А Плюс Естейт»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838359048
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 5067847178746
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (79) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "ЗИЛ Восток"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9725011006
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1197746328515
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (80) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Специализированный застройщик "Борисовские пруды"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7714983239
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1177746289005
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (81) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "ЛСР.Сочи"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 2366031004
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1212300052689
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (82) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: ЗИЛАРТ Молл
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9725055839
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1217700352594
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (83) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Санаторий "Волна"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 2319002937
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1022302834014
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (84) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Оникс
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9715361227
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1197746543323
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (85) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "ЛСР.Квартал"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9725054786
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1217700324357
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (86) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: ЭКЗЕТЕР ИНТЕРНЕЙШНЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7814123519
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1027807593351
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (87) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Пансионат"Кристалл"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 2319009650
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1022302829614
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (88) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: ЛСР.Капитал-М
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9725139616
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1237700771450
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (89) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Смольный 11"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838095596
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1217800110318
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (90) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Смольный 12"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838095606
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1217800110329
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (91) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Специализированный застройщик "ЛСР.Квартал"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9725054786
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1217700324357
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (92) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Приморская"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7702760573
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1117746333495
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (93) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "ЛСР. Объект"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9725043463
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1217700031658
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (94) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: ЛСР.Коворкинг
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9725061328
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1217700462704
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (95) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: ЛСР.Отельный бизнес
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7843021021
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1227800083290
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (96) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Проектгезелльшафт Байерштрассе 79 мБХ Projektgesellschaft Bayerstrabe 79 mbH
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (97) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: ЭмЭйчДжи Мюнхен Хотелдевелопмент Груп ГмБХ MHG Munich Hotel Development Group GmbH
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (98) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Georgia HotelDevelopment Group LLC
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (99) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью

	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "ЛСР. Энерго"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 4706041951
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1214700001130
	3.1.2.5	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 принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества 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 принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Нежилое здание
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Город Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Город
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: ул
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Пейзажная
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 14; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): Цветной город
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями, автостоянками (гаражами).22-27 этап строительства:25-27 этап строительства
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 25.03.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-15-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (2) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Нежилое здание

	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Город Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Город
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: ул
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Пейзажная
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 4; Корпус: 2; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): Цветной город
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными помещениями, автостоянками (гаражами).28-34 этап строительства:28-30 этап строительства
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 25.03.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-14-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

4.1 (3) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Нежилое здание
	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 улично-дорожной сети: дорога
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Муринская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 10; Корпус: 2; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): Цветной город
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроенными помещениями, многоэтажные автостоянки (гаражи).6-8 этапы строительства

	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 21.04.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-21-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (4) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Нежилое здание
	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 улично-дорожной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Северный
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 129; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенными помещениями, пристроенным многоэтажным гаражом автостоянкой, трансформаторной подстанцией.1-6 этапы:6 этап строительства.Наземная автостоянка.Корпус 12.6
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 16.07.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-35-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (5) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	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 улично-дорожной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Пискаревский
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 165; Корпус: 1; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): Многоквартирный дом (дома) со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка), трансформаторная подстанция по адресу: Санкт-Петербург, проект "Ручьи", участок 111 (Ручьи-7). I-VI этапы строительства: I этап строительства. Многоквартирный дом. Корпус 1.1
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома) со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка), трансформаторная подстанция по адресу: Санкт-Петербург, проект "Ручьи", участок 111 (Ручьи-7). I-VI этапы строительства
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.06.2022
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-03-2022
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

4.1 (6) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	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 улично-дорожной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Северный
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 107; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): Многоквартирный дом (дома) со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка), трансформаторная подстанция по адресу: Санкт-Петербург, проект "Ручьи", участок 111 (Ручьи-7). I-VI этапы строительства: II этап строительства. Многоквартирный дом. Корпус 1.2

	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома) со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка), трансформаторная подстанция по адресу: Санкт-Петербург, проект "Ручьи", участок 111 (Ручьи-7). I-VI этапы строительства
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.06.2022
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-03-2022
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (7) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	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 улично-дорожной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Северный
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 109; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): Многоквартирный дом (дома) со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка), трансформаторная подстанция по адресу: Санкт-Петербург, проект "Ручьи", участок 111 (Ручьи-7). I-VI этапы строительства. III этап строительства. Многоквартирный дом. Корпус 1.3
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома) со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка), трансформаторная подстанция по адресу: Санкт-Петербург, проект "Ручьи", участок 111 (Ручьи-7). I-VI этапы строительства
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.06.2022
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-03-2022
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

4.1 (8) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	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 улично-дорожной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Северный
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 111; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): Многоквартирный дом (дома) со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка), трансформаторная подстанция по адресу: Санкт-Петербург, проект "Ручьи", участок 111 (Ручьи-7). I-VI этапы строительства: IV этап строительства. Многоквартирный дом. Корпус 1.4
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома) со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка), трансформаторная подстанция по адресу: Санкт-Петербург, проект "Ручьи", участок 111 (Ручьи-7). I-VI этапы строительства
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.06.2022
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-03-2022
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (9) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	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 улично-дорожной сети: пр-кт

	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Северный
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 113 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): Многоквартирный дом (дома) со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка), трансформаторная подстанция по адресу: Санкт-Петербург, проект "Ручьи", участок 111 (Ручьи-7). I-VI этапы строительства: V этап строительства. Многоквартирный дом. Корпус 1.5
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома) со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка), трансформаторная подстанция по адресу: Санкт-Петербург, проект "Ручьи", участок 111 (Ручьи-7). I-VI этапы строительства
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.06.2022
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-03-2022
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

4.1 (10) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	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 улично-дорожной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Космонавтов
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 104 ; Корпус: 1 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЗВЕЗДНЫЙ ДУЭТ
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом, подземный гараж (автостоянка) по адресу: Санкт-Петербург, проспект Космонавтов, участок 1, (юго-восточнее пересечения со Свирской ул.)

	4.1.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 03.02.2021
	4.1.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-11-06-2021
	4.1.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (11) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	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 улично-дорожной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Космонавтов
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 106 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЗВЕЗДНЫЙ ДУЭТ
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, подземный гараж по адресу: Санкт-Петербург, проспект Космонавтов, участок 2, (юго-восточнее пересечения со Свирской улицей)
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 03.02.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-11-07-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (12) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Нежилое здание
	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 улично-дорожной сети: ш
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Московское
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 3 ; Корпус: 5 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: "Гостиница" по адресу: г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, д.3, лит.3
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 07.09.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-11-64-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (13) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	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 улично-дорожной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Петровский
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 11 ; Корпус: 2 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 11, литера А
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 10.11.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-13-27-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

4.1 (14) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	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 улично-дорожной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Северный
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 123; Корпус: 2; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома), гараж (автостоянка), 1-5 этап строительства:1 этап строительства.Многоквартирный дом.Корпус 11.1

4.1 (14) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	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 улично-дорожной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Северный
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 123; Корпус: 2; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома), гараж (автостоянка), 1-5 этап строительства:1 этап строительства.Многоквартирный дом.Корпус 11.1

	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 123; Корпус: 3; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома), гараж (автостоянка), 1-5 этап строительства:2 этап строительства.Многоквартирный дом.Корпус 11.2
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-46-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
4.1 (16) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	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 улично-дорожной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Северный
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 123; Корпус: 4; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома), гараж (автостоянка), 1-5 этап строительства.3 этап строительства.Многоквартирный дом.Корпус 11.3
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-46-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

<p>4.1 (17) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию</p>	<p>4.1.1</p>	<p>Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом</p>
	<p>4.1.2</p>	<p>Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург</p>
	<p>4.1.3</p>	<p>Район субъекта Российской Федерации:</p>
	<p>4.1.4</p>	<p>Вид населенного пункта: г</p>
	<p>4.1.5</p>	<p>Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург</p>
	<p>4.1.6</p>	<p>Элемент улично-дорожной сети: пр-кт</p>
	<p>4.1.7</p>	<p>Наименование элемента улично-дорожной сети: Северный</p>
	<p>4.1.8</p>	<p>Тип здания (сооружения): Дом: 123; Корпус: 1; Строение: 1</p>
	<p>4.1.9</p>	<p>Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):</p>
	<p>4.1.10</p>	<p>Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома), гараж (автостоянка), 1-5 этап строительства.4 этап строительства.Многоквартирный дом.Корпус 11.4</p>

	4.1.1.1	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.12.2021
	4.1.1.2	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-46-2021
	4.1.1.3	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
4.1 (18) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	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 улично-дорожной сети: дорога
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Муринская

	4.1.1.1	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.12.2021
	4.1.1.2	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-46-2021
	4.1.1.3	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
4.1 (18) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	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 улично-дорожной сети: дорога
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Муринская

	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: дорога
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Муринская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 12 ; Корпус: 1 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): Цветной город
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроенными помещениями, многоэтажные гаражи. 1-3 этапы строительства. (Участок 326 по ППТ)
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 25.11.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-44-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

4.1 (20) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	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 улично-дорожной сети: набережная
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Чёрной речки
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 5 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): Ривьер Нуар
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроенными помещениями, ДОО и встроенным подземным гаражом

	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 07.09.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-15-77-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (21) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	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 улично-дорожной сети: переулок
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Красногвардейский
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 14; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): Ривьер Нуар
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроенными помещениями, ДОО и встроенным подземным гаражом
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 07.09.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-15-77-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (22) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	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 улично-дорожной сети: набережная
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Черной реки
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 3 ; Корпус: 2 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): Ривьер Нуар
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенными помещениями
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 08.09.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-15-78-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (23) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	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 улично-дорожной сети: проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Пискаревский
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 145 ; Корпус: 3 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома) со встроенными помещениями, гараж (автостоянка), трансформаторная подстанция.1-5 этап строительства.корпус 8.1.1 этап строительства
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 02.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-45-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

4.1 (24) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	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 улично-дорожной сети: проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Пискаревский
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 145; Корпус: 6; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома) со встроенными помещениями, гараж (автостоянка), трансформаторная подстанция.1-5 этап строительства:2 этап строительства.Многоквартирный дом.Корпус 8.2
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 02.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-45-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
4.1 (25) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	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 улично-дорожной сети: проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Пискаревский

	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 145; Корпус: 5; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома) со встроенными помещениями, гараж (автостоянка), трансформаторная подстанция.1-5 этап строительства:3 этап строительства.Многоквартирный дом.Корпус 8.3
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 02.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-45-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
4.1 (26) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	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 улично-дорожной сети: проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Пискаревский
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 145; Корпус: 4; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома) со встроенными помещениями, гараж (автостоянка), трансформаторная подстанция.1-5 этап строительства:4 этап строительства.Многоквартирный дом.Корпус 8.4
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 02.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-45-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

4.1 (27) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	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 улично-дорожной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Северный
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 123; Корпус: 2; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома), гараж (авгостоянка), 1-5 этап строительства:1 этап строительства.Многоквартирный дом.Корпус 11.1

4.1 (28) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-46-2021
	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
	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 улично-дорожной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Северный

	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 123; Корпус: 3; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома), гараж (автостоянка), 1-5 этап строительства:2 этап строительства.Многоквартирный дом.Корпус 11.2
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-46-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
4.1 (29) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	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 улично-дорожной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Северный
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 123; Корпус: 4; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома), гараж (автостоянка), 1-5 этап строительства:3 этап строительства.Многоквартирный дом.Корпус 11.3
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-46-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

4.1 (30) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	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 улично-дорожной сети: проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Северный
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 123; Корпус: 1; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома), гараж (авгостоянка), 1-5 этап строительства:4 этап строительства.Многоквартирный дом.Корпус 11.4

4.1 (31) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-46-2021
	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
	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 улично-дорожной сети: набережная
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Реки Каменки

	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-46-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
4.1 (31) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	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 улично-дорожной сети: набережная
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Реки Каменки

	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: набережная
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Реки Каменки
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 19; Корпус: 1; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроенными помещениями, многоэтажный гараж (автостоянка).I-V этапы строительства:II этап строительства.Корпус 14.1
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 30.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-15-128-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

4.1 (33) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	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 улично-дорожной сети: набережная
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Реки Каменки
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 19; Корпус: 3; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроенными помещениями, многоэтажный гараж (автостоянка).I-V этапы строительства:III этап строительства.Корпус 14.2

4.1 (34) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 30.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-15-128-2021
	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
	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 улично-дорожной сети: набережная	
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Реки Каменки	

	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 19; Корпус: 4; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроенными помещениями, многоэтажный гараж (автостоянка).I-V этапы строительства.IV этап строительства.Корпус 14.3
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 30.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-15-128-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
4.1 (35) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Нежилое здание
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 19; Корпус: 4; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроенными помещениями, многоэтажный гараж (автостоянка).I-V этапы строительства.IV этап строительства.Корпус 14.3
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 30.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-15-128-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
4.1 (35) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Нежилое здание
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г

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	Идентификационный 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
5.2 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	Идентификационный номер налогоплательщика некоммерческой организации:
	5.2.3	Организационно-правовая форма некоммерческой организации, членом которой является застройщик:
06 О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату		

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	Идентификационный 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
5.2 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	Идентификационный номер налогоплательщика некоммерческой организации:
	5.2.3	Организационно-правовая форма некоммерческой организации, членом которой является застройщик:
06 О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату		

	7.1.2	Наличие либо отсутствие процедуры ликвидации юридического лица – застройщика: Не проводятся
	7.1.3	Наличие либо отсутствие решения 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	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания юридического лица – застройщика: Отсутствует
	7.1.5	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, сведений 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: Отсутствуют
	7.1.6	Наличие либо отсутствие 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, сведений 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: Отсутствуют

	7.1.7	Наличие либо отсутствие 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, сведений о юридическом лице – застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица): Отсутствуют
	7.1.8	Наличие либо отсутствие недоимки по налогам, сборам, задолженности 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	Наличие либо отсутствие поданного заявления об обжаловании указанных в пункте 7.1.8 недоимки, задолженности застройщиков в установленном порядке:
	7.1.10	Наличие либо отсутствие решения по указанному в пункте 7.1.9 заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации:
	7.1.11	Наличие либо отсутствие судимости 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 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	Наличие либо отсутствие ограничения в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и (или) административного наказания в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного 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 53 статьи 25 Федерального закона от 29 июля 2017 г. №218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"	7.2	Организационно-правовая форма поручителя:
	7.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы поручителя:
	7.2	Идентификационный номер налогоплательщика:
	7.2	Дата договора поручительства:
	7.2	Номер договора поручительства:
	7.2.1	Соответствие размера 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):
	7.2.2	Наличие либо отсутствие процедуры ликвидации юридического лица – поручителя:

	7.1.12	Наличие либо отсутствие ограничения в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и (или) административного наказания в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного 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 53 статьи 25 Федерального закона от 29 июля 2017 г. №218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"	7.2	Организационно-правовая форма поручителя:
	7.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы поручителя:
	7.2	Идентификационный номер налогоплательщика:
	7.2	Дата договора поручительства:
	7.2	Номер договора поручительства:
	7.2.1	Соответствие размера 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):
	7.2.2	Наличие либо отсутствие процедуры ликвидации юридического лица – поручителя:

	7.2.3	Наличие либо отсутствие решения 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	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания юридического лица – поручителя:
	7.2.5	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, сведений 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:
	7.2.6	Наличие либо отсутствие 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, сведений 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:
	7.2.7	Наличие либо отсутствие 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, сведений о юридическом лице – поручителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица):

	7.2.8	Наличие либо отсутствие недоимки по налогам, сборам, задолженности 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:
	7.2.9	Наличие либо отсутствие поданного заявления об обжаловании указанных в пункте 7.2.8 недоимки, задолженности поручителя в установленном порядке:
	7.2.10	Наличие либо отсутствие решения по указанному в пункте 7.2.9 заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации:
	7.2.11	Наличие либо отсутствие судимости 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 лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя:
	7.2.12	Наличие либо отсутствие ограничения в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и (или) административного наказания в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа поручителя, и главного бухгалтера поручителя или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя:
08 Иная не противоречащая законодательству Российской Федерации информация о застройщике		
8.1 Иная информация о застройщике	8.1.1	Иная информация о застройщике:

09 О видах строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположении и характеристиках, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений		
9.1 О количестве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация	9.1.1	Количество многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация: 1
	9.1.2	Обоснование строительства нескольких многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство:
9.2 О видах строящихся в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположении и характеристиках	9.2.1	Вид строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: Многоквартирный дом
	9.2.2	Наименование объекта: Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением
	9.2.3	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	9.2.4	Район субъекта Российской Федерации:
	9.2.5	Вид населенного пункта: г
	9.2.6	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	9.2.7	Округ в населенном пункте:
	9.2.8	Район в населенном пункте:
	9.2.9	Вид обозначения улицы: пр-кт
	9.2.10	Наименование улицы: Петровский
	9.2.11	Дом: 9
		9.2.12
	9.2.13	Корпус:
	9.2.14	Строение:
	9.2.15	Владение:
	9.2.16	Блок-секция:
	9.2.17	Уточнение адреса:
	9.2.18	Назначение объекта: Жилое
	9.2.19	Минимальное кол-во этажей: 10
	9.2.20	Максимальное кол-во этажей: 11
	9.2.21	Общая площадь объекта: 74 917 м2
	9.2.22	Материал наружных стен и каркаса объекта: иной вид материалов наружных стен и каркасов (Монолитный железобетон)
	9.2.23	Материал перекрытий: монолитные железобетонные
	9.2.24	Класс энергетической эффективности: А
9.3 О сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений	9.3.1	Сумма общей площади всех жилых помещений: 40 557,00 м2
	9.3.2	Сумма общей площади всех нежилых помещений: 14 775,37 м2
	9.3.3	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений: 55 332,37 м2
9.4 О дополнительных характеристиках строящихся в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	9.4.1	Общее количество пассажирских лифтов: 0

	9.4.2	Общее количество грузовых лифтов (грузоподъемностью не менее 1000 кг): 13
	9.4.3	Общее количество грузопассажирских лифтов: 13
	9.4.4	Общее количество инвалидных подъемников: 5

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, о генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда		
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	Идентификационный 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	Идентификационный 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	Идентификационный 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	Идентификационный 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: 78-2-1-3-0164-16
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью
	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	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы 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) экспертизы результатов инженерных изысканий: 01.08.2018
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 78-2-1-3-0124-18
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью
	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	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 7811535641
10.4 (3) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 23.11.2020
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 78-2-1-2-059634-2020
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью

	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	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 7811535641
10.4 (4) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 06.09.2022
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 78-2-1-2-063989-2022
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью
	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	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 7811535641
10.4 (5) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 20.06.2022
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 78-2-1-2-039492-2022
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью
	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	Идентификационный 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	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы:
10.6 Об индивидуализирующем объект, группу объектов капитального строительства коммерческом обозначении (при наличии)		

	10.6.1	Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов (при наличии): "NEVA HAUS"
10.7 О генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенного с застройщиком	10.7.1	Организационно-правовая форма организации, выполняющей работы в качестве генерального подрядчика: Общество с ограниченной ответственностью
	10.7.2	Полное наименование организации, выполняющей работы в качестве генерального подрядчика, без указания организационно-правовой формы: ЛСР-Строй
	10.7.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:
	10.7.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:
	10.7.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:
	10.7.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика: 7838450579
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
11.1 (2) 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
11.1 (3) 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
11.1 (4) 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: 01.06.2024
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство: 06.12.2022
	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) 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 или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок: Договор купли-продажи недвижимого имущества
	12.1.3	Номер договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, определяющего права застройщика на земельный участок: 5
	12.1.4	Дата подписания договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, определяющего права застройщика на земельный участок: 01.10.2016
	12.1.5	Дата государственной регистрации договора или иного документа, 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 или иной документ:
	12.1.8	Наименование уполномоченного органа, предоставившего земельный участок в собственность:
	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 (при наличии):
	12.2.7	Идентификационный 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 земельного участка	12.3.1	Кадастровый номер земельного участка: 78:07:0003189:352
	12.3.2	Площадь земельного участка: 25 846,00 м²
13 О планируемых элементах благоустройства территории и предельных параметрах разрешенного строительства		
13.1 Об элементах благоустройства территории	13.1.1	Наличие планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров:
	13.1.1.1	Наличие планируемых проездов: Имеются
	13.1.1.2	Наличие велосипедных дорожек: Отсутствуют
	13.1.1.3	Наличие пешеходных переходов: Отсутствуют
	13.1.1.4	Наличие тротуаров: Имеются
	13.1.2	Наличие парковочного пространства вне объекта строительства (расположение, планируемое количество машино-мест):
	13.1.2.1	Планируемое количество гостевых машино-мест на объекте строительства: 34
	13.1.2.2	Планируемое количество гостевых машино-мест вне объекта строительства: 0

	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):
	13.1.3.1.1	Количество детских площадок: 1
	13.1.3.1.2	Расположение и описание игрового оборудования детских площадок: Проектом не предусмотрено
	13.1.3.2.1	Количество спортивных площадок: 4
	13.1.3.2.2	Расположение и описание спортивного оборудования спортивных площадок: Проектом не предусмотрено
	13.1.4	Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов (расположение относительно объекта строительства):
	13.1.4.1	Количество площадок для расположения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов: 0
	13.1.4.2	Расположение и расчетное количество контейнеров для сбора твердых бытовых отходов относительно объекта строительства:
	13.1.5	Описание планируемых мероприятий по озеленению: Территория благоустраивается путем устройства партерных газонов, посадок деревьев, декоративных кустарников, с элементами ландшафтного дизайна. Предусмотрено устройство внутренних озелененных дворов в корп. 1 и 2 с устройством газонов и цветников, посадкой низкорослых кустарников
	13.1.6	Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц:
	13.1.6.1	Наличие понижающих площадок (понижение бордюрного камня): Имеются
	13.1.6.2	Наличие пандуса: Отсутствует

	13.1.6.3	Описание иных мероприятий по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц: На путях движения маломобильных лиц предусмотрено понижение бортового камня, перепад высот в местах съездов на проезжую часть не превышает 0,015 м. Входы в жилые секции корп. 1 и 2 предусмотрены во внутренних дворах с уровня входных площадок на отм. -0,014 м. Вестибюльные входные группы корп. 1 и 2 ориентированы на внутренний благоустроенный двор. Для доступа во внутреннюю дворовую часть в арках предусмотрено устройство лестниц, оборудованных наружными подъемниками с наклонным перемещением платформы. Для доступа в ДОУ - входная площадка с пандусом. Наружный вход в корпус 3 обеспечен тамбуром, лестница на входе оборудована подъемником с наклонным перемещением платформы. Все проезды и площадки запроектированы с соблюдением требуемых нормативных разрывов, габаритов, радиусов и уклонов. Для личного транспорта маломобильных лиц предусмотрены специализированные машиноместа. Предусмотрена установка цветографических указателей. Входные двери имеют ширину не менее 1,2м
	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 25.05.2018 г. Освещение придомой территории выполняется светильниками ЖКУ 02-150, устанавливаемыми на фасадах зданий и металлических опорах. Уровни искусственной освещенности запроектированы в соответствии с сан.правилами
	13.1.8	Описание иных планируемых элементов благоустройства: Создание максимально комфортной прогулочной прибрежной зоны отдыха
13.2 О предельных параметрах разрешенного строительства	13.2.1	Размер минимального отступа от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: 10 м
	13.2.2	Минимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: 27.8 м
	13.2.3	Максимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: 32.7 м
	13.2.4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка: 58 %

14 О планируемом подключении (технологическом присоединении) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения и сетям связи, 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 субъекта 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	Идентификационный 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: 48-27-15762/16-2-7-BC
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение 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 субъекта 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	Идентификационный 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: 48-27-15762/16-2-7-BO
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение 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: «Петербург теплоэнерго»

	14.1.4	Идентификационный 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: 02/17-11-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: 7 533 045,31 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	Идентификационный 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: 02/17-19-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: 7 533 045,31 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	Идентификационный 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: 02/17-13-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: 6 853 836,3 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	Идентификационный 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: 02/17-15-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: 6 853 836,3 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	Идентификационный 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: 02/17-17-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: 1 336 682,85 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		Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7838024362	

	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	Идентификационный 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: 02/17-17-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: 1 336 682,85 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	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7838024362

	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	Идентификационный 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: 02/17-17-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: 1 336 682,85 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	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7838024362

14.1 (11) 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: 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	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7803002209
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 04.12.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: ОД-СП6-23459-17/31274-Э-17
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 31.12.2023
	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	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
	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	Идентификационный 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	Идентификационный 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	Идентификационный 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	Идентификационный 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 и нежилых помещений, а также об их характеристиках, о наличии и площади частей жилого и нежилого помещения							
15.1 О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых и нежилых помещений		15.1.1	Количество жилых помещений: 699				
		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 О характеристиках жилых помещений		15.2.1					
Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь (кв.м)	Количество комнат	Общая жилая площадь (кв.м)	Высота потолков (м)
1 (корпус 1)	Квартира	1	1	57.80	2	26.50	2.98
2 (корпус 1)	Квартира	1	1	89.50	2	36.20	2.98
3 (корпус 1)	Квартира	1	1	140.60	4	92.30	2.98
4 (корпус 1)	Квартира	2	1	57.80	2	26.50	2.98
5 (корпус 1)	Квартира	2	1	216.30	5	140.80	2.98
6 (корпус 1)	Квартира	2	1	89.00	2	34.50	2.98
7 (корпус 1)	Квартира	3	1	38.20	2	23.20	2.98
8 (корпус 1)	Квартира	3	1	79.20	3	53.70	2.98
9 (корпус 1)	Квартира	3	1	47.50	2	32.00	2.98
10 (корпус 1)	Квартира	3	1	49.60	2	32.20	2.98
11 (корпус 1)	Квартира	4	1	79.20	3	53.70	2.98
12 (корпус 1)	Квартира	4	1	115.70	3	72.40	2.98
13 (корпус 1)	Квартира	3	1	115.80	3	72.40	2.98
14 (корпус 1)	Квартира	3	1	75.10	3	49.40	2.98
15 (корпус 1)	Квартира	3	1	40.20	1	12.30	2.98
16 (корпус 1)	Квартира	4	1	38.00	2	23.20	2.98
17 (корпус 1)	Квартира	5	1	47.20	2	32.00	2.98
18 (корпус 1)	Квартира	4	1	49.50	2	32.20	2.98
19 (корпус 1)	Квартира	4	1	48.10	2	32.00	2.98
20 (корпус 1)	Квартира	4	1	75.60	3	49.40	2.98
21 (корпус 1)	Квартира	4	1	41.20	1	12.30	2.98
22 (корпус 1)	Квартира	5	1	38.00	2	23.20	2.98
23 (корпус 1)	Квартира	5	1	79.00	3	53.70	2.98
24 (корпус 1)	Квартира	5	1	49.50	2	32.20	2.98
25 (корпус 1)	Квартира	7	1	47.00	2	32.00	2.98
26 (корпус 1)	Квартира	5	1	115.50	3	72.40	2.98
27 (корпус 1)	Квартира	5	1	75.10	3	49.40	2.98
28 (корпус 1)	Квартира	5	1	41.00	1	12.20	2.98
29 (корпус 1)	Квартира	6	1	37.70	2	23.20	2.98
30 (корпус 1)	Квартира	6	1	78.90	3	53.70	2.98
31 (корпус 1)	Квартира	6	1	49.50	2	32.20	2.98
32 (корпус 1)	Квартира	6	1	115.40	3	72.40	2.98
33 (корпус 1)	Квартира	1	6	94.40	3	45.50	2.98
34 (корпус 1)	Квартира-студия	1	6	23.60	1	11.60	2.98
35 (корпус 1)	Квартира-студия	1	6	23.70	1	11.60	2.98
36 (корпус 1)	Квартира	6	1	47.20	2	32.00	2.98
37 (корпус 1)	Квартира-студия	2	6	23.40	1	11.60	2.98
38 (корпус 1)	Квартира	6	1	75.20	3	49.40	2.98

39 (корпус 1)	Квартира	6	1	41.00	1	12.30	2.98
40 (корпус 1)	Квартира	7	1	37.70	2	23.20	2.98
41 (корпус 1)	Квартира-студия	3	6	23.30	1	11.60	2.98
42 (корпус 1)	Квартира	4	6	42.10	2	26.90	2.98
43 (корпус 1)	Квартира	7	1	78.80	3	53.70	2.98
44 (корпус 1)	Квартира	7	1	49.50	2	32.20	2.98
45 (корпус 1)	Квартира	7	1	115.00	3	72.40	2.98
46 (корпус 1)	Квартира	7	1	75.10	3	49.40	2.98
47 (корпус 1)	Квартира	7	1	40.20	1	12.30	2.98
48 (корпус 1)	Квартира	8	1	37.70	2	23.20	2.98
49 (корпус 1)	Квартира	8	1	78.70	3	53.70	2.98
50 (корпус 1)	Квартира-студия	6	6	23.30	1	11.60	2.98
51 (корпус 1)	Квартира	8	1	49.50	2	32.20	2.98
52 (корпус 1)	Квартира	8	1	114.90	3	72.40	2.98
53 (корпус 1)	Квартира	8	1	46.90	2	32.00	2.98
54 (корпус 1)	Квартира	8	6	43.00	2	27.50	2.98
55 (корпус 1)	Квартира	8	1	74.90	3	49.40	2.98
56 (корпус 1)	Квартира	8	1	41.00	1	12.30	2.98
57 (корпус 1)	Квартира	9	1	133.60	4	75.20	3.80
58 (корпус 1)	Квартира	9	1	112.70	3	56.50	3.80
59 (корпус 1)	Квартира	9	1	46.90	2	32.00	3.80
60 (корпус 1)	Квартира	1	5	79.20	3	50.40	2.98
61 (корпус 1)	Квартира-студия	1	5	35.50	1	17.80	2.98
62 (корпус 1)	Квартира-студия	1	5	23.90	1	11.90	2.98
63 (корпус 1)	Квартира	2	5	78.90	3	50.40	2.98
64 (корпус 1)	Квартира	9	1	74.80	3	49.40	3.80
65 (корпус 1)	Квартира	9	1	41.00	1	12.30	3.80
66 (корпус 1)	Квартира-студия	2	5	23.60	1	11.80	2.98
67 (корпус 1)	Квартира-студия	1	2	23.80	1	10.60	2.98
68 (корпус 1)	Квартира-студия	1	2	23.60	1	10.30	2.98
69 (корпус 1)	Квартира	3	5	75.20	2	32.30	2.98
70 (корпус 1)	Квартира-студия	1	2	24.30	1	10.60	2.98
71 (корпус 1)	Квартира	1	2	77.30	2	32.70	2.98
72 (корпус 1)	Квартира	1	2	64.20	2	45.80	2.98
73 (корпус 1)	Квартира	1	2	173.20	4	90.10	2.98
74 (корпус 1)	Квартира	2	2	43.00	1	13.60	2.98
75 (корпус 1)	Квартира	5	5	78.50	3	50.40	2.98
76 (корпус 1)	Квартира-студия	2	2	23.90	1	10.60	2.98
77 (корпус 1)	Квартира	2	2	48.50	1	15.20	2.98
78 (корпус 1)	Квартира	2	2	76.80	2	32.70	2.98
79 (корпус 1)	Квартира	6	5	47.10	1	17.90	2.98
80 (корпус 1)	Квартира	2	2	64.00	2	45.80	2.98
81 (корпус 1)	Квартира	2	2	173.10	4	90.10	2.98
82 (корпус 1)	Квартира	3	2	76.30	3	51.90	2.98
83 (корпус 1)	Квартира	7	5	74.80	2	32.30	2.98
84 (корпус 1)	Квартира	3	2	43.80	1	13.30	2.98
85 (корпус 1)	Квартира	3	2	48.10	1	15.20	2.98
86 (корпус 1)	Квартира	3	2	76.10	2	32.40	2.98
87 (корпус 1)	Квартира	3	2	63.90	2	45.80	2.98
88 (корпус 1)	Квартира	3	2	173.00	4	89.90	2.98
89 (корпус 1)	Квартира	4	2	76.20	3	51.90	2.98
90 (корпус 1)	Квартира-студия	1	4	23.90	1	11.90	2.98

91 (корпус 1)	Квартира-студия	1	4	23.90	1	11.90	2.98
92 (корпус 1)	Квартира-студия	1	4	23.90	1	11.90	2.98
93 (корпус 1)	Квартира	4	2	43.60	1	13.30	2.98
94 (корпус 1)	Квартира-студия	4	2	23.60	1	10.60	2.98
95 (корпус 1)	Квартира-студия	2	4	23.90	1	11.90	2.98
96 (корпус 1)	Квартира	4	2	76.30	2	32.40	2.98
97 (корпус 1)	Квартира	4	2	63.90	2	45.80	2.98
98 (корпус 1)	Квартира-студия	3	4	23.90	1	11.90	2.98
99 (корпус 1)	Квартира	4	2	172.10	4	89.90	2.98
100 (корпус 1)	Квартира	5	2	43.00	1	13.30	2.98
101 (корпус 1)	Квартира	4	4	70.40	3	45.60	2.98
102 (корпус 1)	Квартира-студия	5	2	23.50	1	10.60	2.98
103 (корпус 1)	Квартира	5	2	48.00	1	15.20	2.98
104 (корпус 1)	Квартира	5	2	76.30	2	32.40	2.98
105 (корпус 1)	Квартира	5	2	63.70	2	45.80	2.98
106 (корпус 1)	Квартира	5	2	172.70	4	89.80	2.98
107 (корпус 1)	Квартира	6	2	75.80	3	51.90	2.98
108 (корпус 1)	Квартира	6	2	43.40	1	13.30	2.98
109 (корпус 1)	Квартира-студия	6	2	23.40	1	10.60	2.98
110 (корпус 1)	Квартира	6	2	48.00	1	15.20	2.98
111 (корпус 1)	Квартира	6	2	76.00	2	32.40	2.98
112 (корпус 1)	Квартира	6	2	63.60	2	45.80	2.98
113 (корпус 1)	Квартира	6	2	172.60	4	89.80	2.98
114 (корпус 1)	Квартира-студия	7	4	23.90	1	11.90	2.98
115 (корпус 1)	Квартира	7	2	75.80	3	51.90	2.98
116 (корпус 1)	Квартира	8	4	70.40	3	45.30	2.98
117 (корпус 1)	Квартира	7	2	43.40	1	13.30	2.98
118 (корпус 1)	Квартира-студия	8	4	23.90	1	11.90	2.98
119 (корпус 1)	Квартира	9	4	70.40	3	45.30	3.80
120 (корпус 1)	Квартира-студия	7	2	23.30	1	10.60	2.98
121 (корпус 1)	Квартира	7	2	47.90	1	15.20	2.98
122 (корпус 1)	Квартира	1	3	73.90	3	47.00	2.98
123 (корпус 1)	Квартира	1	3	47.70	2	26.70	2.98
124 (корпус 1)	Квартира	7	2	76.00	2	32.40	2.98

125 (корпус 1)	Квартира	7	2	63.50	2	45.80	2.98
126 (корпус 1)	Квартира	7	2	172.40	4	89.70	2.98
127 (корпус 1)	Квартира	8	2	75.70	3	51.90	2.98
128 (корпус 1)	Квартира	8	2	43.20	1	13.30	2.98
129 (корпус 1)	Квартира-студия	8	2	23.20	1	10.60	2.98
130 (корпус 1)	Квартира-студия	3	3	23.30	1	12.10	2.98
131 (корпус 1)	Квартира	4	3	76.00	3	52.10	2.98
132 (корпус 1)	Квартира	8	2	47.80	1	15.20	2.98
133 (корпус 1)	Квартира	8	2	76.00	2	32.40	2.98
134 (корпус 1)	Квартира	8	2	63.30	2	45.80	2.98
135 (корпус 1)	Квартира	5	3	42.70	2	28.80	2.98
136 (корпус 1)	Квартира	8	2	172.10	4	89.70	2.98
137 (корпус 1)	Квартира	6	3	76.00	3	52.20	2.98
138 (корпус 1)	Квартира	9	2	75.70	3	51.90	3.80
139 (корпус 1)	Квартира	9	2	43.20	1	13.30	3.80
140 (корпус 1)	Квартира-студия	9	2	23.20	1	10.60	3.80

141 (корпус 1)	Квартира	9	2	47.80	1	15.20	3.80
142 (корпус 1)	Квартира-студия	7	3	23.30	1	12.10	2.98
143 (корпус 1)	Квартира	9	2	107.20	3	54.00	3.80
144 (корпус 1)	Квартира	9	2	154.80	4	71.10	3.80
145 (корпус 1)	Квартира-студия	1	3	24.30	1	11.60	2.98
146 (корпус 1)	Квартира	1	3	95.00	3	49.60	2.98
147 (корпус 1)	Квартира	9	3	42.80	2	28.80	3.80
148 (корпус 1)	Квартира	2	3	76.50	3	53.30	2.98
149 (корпус 1)	Квартира	2	3	43.00	2	28.70	2.98
150 (корпус 1)	Квартира-студия	2	3	23.40	1	12.10	2.98
151 (корпус 1)	Квартира	1	2	48.80	1	15.20	2.98
152 (корпус 1)	Квартира	2	2	76.90	3	51.50	2.98
153 (корпус 1)	Квартира-студия	2	3	23.40	1	11.60	2.98
154 (корпус 1)	Квартира	2	3	94.60	3	49.60	2.98
155 (корпус 1)	Квартира	3	3	76.20	3	52.10	2.98
156 (корпус 1)	Квартира	3	3	42.80	2	28.70	2.98

157 (корпус 1)	Квартира-студия	3	2	23.60	1	10.60	2.98
158 (корпус 1)	Квартира-студия	3	3	23.30	1	11.60	2.98
159 (корпус 1)	Квартира	3	3	93.60	3	49.60	2.98
160 (корпус 1)	Квартира	4	3	42.70	2	28.70	2.98
161 (корпус 1)	Квартира	4	2	48.10	1	15.20	2.98
162 (корпус 1)	Квартира	5	2	76.10	3	51.90	2.98
163 (корпус 1)	Квартира-студия	4	3	23.30	1	12.10	2.98
164 (корпус 1)	Квартира-студия	4	3	23.30	1	11.60	2.98
165 (корпус 1)	Квартира	4	3	94.30	3	49.60	2.98
166 (корпус 1)	Квартира	5	3	75.90	3	52.10	2.98
167 (корпус 1)	Квартира-студия	5	3	23.70	1	12.20	2.98
168 (корпус 1)	Квартира-студия	5	3	23.30	1	11.60	2.98
169 (корпус 1)	Квартира	5	3	94.20	3	49.60	2.98
170 (корпус 1)	Квартира	6	3	42.70	2	28.80	2.98
171 (корпус 1)	Квартира-студия	6	3	23.30	1	12.10	2.98
172 (корпус 1)	Квартира-студия	6	3	23.30	1	11.60	2.98
173 (корпус 1)	Квартира	6	3	93.80	3	49.60	2.98
174 (корпус 1)	Квартира	7	3	75.60	3	52.20	2.98
175 (корпус 1)	Квартира	7	3	42.70	2	28.80	2.98
176 (корпус 1)	Квартира-студия	7	3	23.30	1	11.60	2.98
177 (корпус 1)	Квартира	7	3	93.60	3	49.60	2.98
178 (корпус 1)	Квартира	8	3	75.50	3	52.20	2.98
179 (корпус 1)	Квартира	8	3	42.60	2	28.80	2.98
180 (корпус 1)	Квартира-студия	8	3	23.30	1	12.10	2.98
181 (корпус 1)	Квартира-студия	8	3	23.30	1	11.60	2.98
182 (корпус 1)	Квартира	8	3	93.70	3	49.60	2.98
183 (корпус 1)	Квартира	9	3	75.40	3	52.10	3.80
184 (корпус 1)	Квартира-студия	9	3	23.70	1	12.10	3.80
185 (корпус 1)	Квартира-студия	9	3	23.30	1	11.60	3.80
186 (корпус 1)	Квартира	9	3	93.70	3	49.60	3.80
187 (корпус 1)	Квартира-студия	1	4	24.00	1	11.70	2.98
188 (корпус 1)	Квартира	1	4	75.70	2	32.00	2.98

189 (корпус 1)	Квартира-студия	1	4	28.80	1	15.60	2.98
190 (корпус 1)	Квартира-студия	1	4	29.10	1	15.30	2.98
191 (корпус 1)	Квартира	1	4	98.10	3	51.50	2.98
192 (корпус 1)	Квартира	2	4	71.50	3	45.00	2.98
193 (корпус 1)	Квартира-студия	2	4	23.90	1	11.90	2.98
194 (корпус 1)	Квартира-студия	2	4	23.90	1	11.90	2.98
195 (корпус 1)	Квартира	2	4	75.80	2	32.20	2.98
196 (корпус 1)	Квартира-студия	2	4	28.70	1	16.30	2.98
197 (корпус 1)	Квартира	2	4	47.10	2	32.70	2.98
198 (корпус 1)	Квартира	2	4	78.90	3	55.10	2.98
199 (корпус 1)	Квартира	3	4	70.70	3	45.30	2.98
200 (корпус 1)	Квартира-студия	3	4	23.90	1	11.90	2.98
201 (корпус 1)	Квартира-студия	3	4	23.90	1	11.90	2.98
202 (корпус 1)	Квартира	3	4	75.50	2	32.20	2.98
203 (корпус 1)	Квартира-студия	3	4	29.10	1	16.30	2.98
204 (корпус 1)	Квартира	3	4	46.80	2	32.70	2.98

205 (корпус 1)	Квартира	3	4	78.60	3	54.50	2.98
206 (корпус 1)	Квартира-студия	4	4	23.90	1	11.90	2.98
207 (корпус 1)	Квартира-студия	4	4	23.90	1	11.90	2.98
208 (корпус 1)	Квартира-студия	4	4	23.90	1	11.90	2.98
209 (корпус 1)	Квартира	4	4	75.50	2	32.20	2.98
210 (корпус 1)	Квартира-студия	4	4	29.10	1	16.30	2.98
211 (корпус 1)	Квартира	4	4	46.80	2	32.70	2.98
212 (корпус 1)	Квартира	4	4	78.50	3	54.50	2.98
213 (корпус 1)	Квартира	5	4	70.50	3	45.50	2.98
214 (корпус 1)	Квартира-студия	5	4	23.90	1	11.90	2.98
215 (корпус 1)	Квартира-студия	5	4	23.90	1	11.90	2.98
216 (корпус 1)	Квартира-студия	5	4	23.90	1	11.90	2.98
217 (корпус 1)	Квартира	5	4	75.10	2	32.20	2.98
218 (корпус 1)	Квартира-студия	5	4	29.10	1	16.30	2.98
219 (корпус 1)	Квартира	5	4	46.80	2	32.70	2.98
220 (корпус 1)	Квартира	5	4	78.50	3	54.50	2.98

221 (корпус 1)	Квартира	6	4	70.30	3	45.40	2.98
222 (корпус 1)	Квартира-студия	6	4	23.90	1	11.90	2.98
223 (корпус 1)	Квартира-студия	6	4	23.90	1	11.90	2.98
224 (корпус 1)	Квартира-студия	6	4	23.90	1	11.90	2.98
225 (корпус 1)	Квартира	6	4	75.10	2	32.20	2.98
226 (корпус 1)	Квартира-студия	6	4	29.10	1	16.30	2.98
227 (корпус 1)	Квартира	6	4	46.80	2	32.70	2.98
228 (корпус 1)	Квартира	6	4	78.50	3	54.50	2.98
229 (корпус 1)	Квартира	7	4	70.20	3	45.30	2.98
230 (корпус 1)	Квартира-студия	7	4	23.90	1	11.90	2.98
231 (корпус 1)	Квартира-студия	7	4	23.90	1	11.90	2.98
232 (корпус 1)	Квартира	7	4	75.20	2	32.20	2.98
233 (корпус 1)	Квартира-студия	7	4	28.70	1	16.30	2.98
234 (корпус 1)	Квартира	7	4	46.80	2	32.70	2.98
235 (корпус 1)	Квартира	7	4	78.10	3	54.50	2.98
236 (корпус 1)	Квартира-студия	8	4	23.90	1	11.90	2.98
237 (корпус 1)	Квартира-студия	8	4	23.90	1	11.90	2.98
238 (корпус 1)	Квартира	8	4	74.90	2	32.20	2.98
239 (корпус 1)	Квартира-студия	8	4	29.10	1	16.30	2.98
240 (корпус 1)	Квартира	8	4	47.10	2	32.70	2.98
241 (корпус 1)	Квартира	8	4	78.60	3	54.50	2.98
242 (корпус 1)	Квартира-студия	9	4	23.90	1	11.90	3.80
243 (корпус 1)	Квартира-студия	9	4	23.90	1	11.90	3.80
244 (корпус 1)	Квартира-студия	9	4	23.90	1	11.90	3.80
245 (корпус 1)	Квартира	9	4	74.90	2	32.20	3.80
246 (корпус 1)	Квартира-студия	9	4	29.10	1	16.30	3.80
247 (корпус 1)	Квартира	9	4	46.80	2	32.70	3.80
248 (корпус 1)	Квартира	9	4	78.10	3	54.50	3.80
249 (корпус 1)	Квартира	1	5	48.20	1	18.00	2.98
250 (корпус 1)	Квартира-студия	1	5	23.90	1	11.90	2.98
251 (корпус 1)	Квартира-студия	1	5	23.60	1	11.60	2.98
252 (корпус 1)	Квартира	2	5	48.00	1	17.90	2.98

253 (корпус 1)	Квартира-студия	2	5	29.10	1	15.80	2.98
254 (корпус 1)	Квартира	2	5	75.80	2	32.50	2.98
255 (корпус 1)	Квартира-студия	2	5	23.90	1	11.90	2.98
256 (корпус 1)	Квартира-студия	2	5	23.90	1	11.90	2.98
257 (корпус 1)	Квартира	2	5	71.00	2	35.00	2.98
258 (корпус 1)	Квартира	3	5	78.90	3	50.40	2.98
259 (корпус 1)	Квартира	3	5	47.10	1	17.90	2.98
260 (корпус 1)	Квартира-студия	3	5	29.10	1	15.80	2.98
261 (корпус 1)	Квартира-студия	3	5	23.90	1	11.90	2.98
262 (корпус 1)	Квартира-студия	3	5	23.90	1	11.90	2.98
263 (корпус 1)	Квартира-студия	3	5	23.90	1	11.90	2.98
264 (корпус 1)	Квартира	3	5	70.90	2	35.90	2.98
265 (корпус 1)	Квартира	4	5	78.80	3	50.40	2.98
266 (корпус 1)	Квартира	4	5	47.10	1	17.90	2.98
267 (корпус 1)	Квартира-студия	4	5	29.10	1	15.80	2.98
268 (корпус 1)	Квартира	4	5	75.10	2	32.40	2.98

269 (корпус 1)	Квартира-студия	4	5	23.90	1	11.90	2.98
270 (корпус 1)	Квартира-студия	4	5	23.90	1	11.90	2.98
271 (корпус 1)	Квартира-студия	4	5	23.90	1	11.90	2.98
272 (корпус 1)	Квартира	4	5	70.60	2	35.80	2.98
273 (корпус 1)	Квартира	5	5	48.00	1	17.90	2.98
274 (корпус 1)	Квартира-студия	5	5	29.10	1	15.80	2.98
275 (корпус 1)	Квартира	5	5	75.10	2	32.40	2.98
276 (корпус 1)	Квартира-студия	5	5	23.90	1	11.90	2.98
277 (корпус 1)	Квартира-студия	5	5	23.90	1	11.90	2.98
278 (корпус 1)	Квартира-студия	5	5	23.90	1	11.90	2.98
279 (корпус 1)	Квартира	5	5	70.60	2	35.80	2.98
280 (корпус 1)	Квартира	6	5	78.50	3	50.40	2.98
281 (корпус 1)	Квартира-студия	6	5	29.00	1	15.80	2.98
282 (корпус 1)	Квартира	6	5	75.10	2	32.30	2.98
283 (корпус 1)	Квартира-студия	6	5	23.90	1	11.90	2.98
284 (корпус 1)	Квартира-студия	6	5	23.90	1	11.90	2.98

285 (корпус 1)	Квартира-студия	6	5	23.90	1	11.90	2.98
286 (корпус 1)	Квартира	6	5	70.20	2	35.70	2.98
287 (корпус 1)	Квартира	7	5	78.50	3	50.40	2.98
288 (корпус 1)	Квартира	7	5	47.20	1	17.90	2.98
289 (корпус 1)	Квартира-студия	7	5	29.10	1	15.80	2.98
290 (корпус 1)	Квартира-студия	7	5	23.90	1	11.90	2.98
291 (корпус 1)	Квартира-студия	7	5	23.90	1	11.90	2.98
292 (корпус 1)	Квартира-студия	7	5	23.90	1	11.90	2.98
293 (корпус 1)	Квартира	7	5	70.00	2	35.70	2.98
294 (корпус 1)	Квартира	8	5	78.50	3	50.40	2.98
295 (корпус 1)	Квартира	8	5	47.10	1	17.90	2.98
296 (корпус 1)	Квартира-студия	8	5	29.10	1	15.80	2.98
297 (корпус 1)	Квартира	8	5	74.90	2	32.30	2.98
298 (корпус 1)	Квартира-студия	8	5	23.90	1	11.90	2.98
299 (корпус 1)	Квартира-студия	8	5	23.90	1	11.90	2.98
300 (корпус 1)	Квартира-студия	8	5	23.90	1	11.90	2.98
301 (корпус 1)	Квартира	8	5	70.10	2	35.60	2.98
302 (корпус 1)	Квартира	9	5	78.40	3	50.40	3.80
303 (корпус 1)	Квартира	9	5	47.10	1	17.90	3.80
304 (корпус 1)	Квартира-студия	9	5	29.10	1	15.80	3.80
305 (корпус 1)	Квартира	9	5	74.80	2	32.30	3.80
306 (корпус 1)	Квартира-студия	9	5	23.90	1	11.90	3.80
307 (корпус 1)	Квартира-студия	9	5	23.90	1	11.90	3.80
308 (корпус 1)	Квартира-студия	9	5	23.90	1	11.90	3.80
309 (корпус 1)	Квартира	9	5	70.10	2	35.60	3.80
310 (корпус 1)	Квартира	1	6	46.60	1	14.00	2.98
311 (корпус 1)	Квартира	1	6	51.20	2	32.10	2.98
312 (корпус 1)	Квартира	2	6	44.00	2	27.50	2.98
313 (корпус 1)	Квартира	2	6	43.40	2	27.70	2.98
314 (корпус 1)	Квартира-студия	2	6	23.70	1	11.60	2.98
315 (корпус 1)	Квартира	2	6	43.30	1	14.10	2.98
316 (корпус 1)	Квартира	2	6	76.50	3	51.90	2.98

317 (корпус 1)	Квартира	3	6	43.70	2	27.50	2.98
318 (корпус 1)	Квартира	3	6	43.30	2	27.70	2.98
319 (корпус 1)	Квартира-студия	3	6	23.40	1	11.60	2.98
320 (корпус 1)	Квартира	3	6	42.80	1	14.10	2.98
321 (корпус 1)	Квартира	3	6	76.00	3	51.90	2.98
322 (корпус 1)	Квартира	4	6	43.00	2	27.70	2.98
323 (корпус 1)	Квартира-студия	4	6	23.40	1	11.60	2.98
324 (корпус 1)	Квартира-студия	4	6	23.40	1	11.60	2.98
325 (корпус 1)	Квартира	4	6	42.90	1	14.10	2.98
326 (корпус 1)	Квартира	4	6	76.10	3	51.90	2.98
327 (корпус 1)	Квартира	5	6	43.60	2	27.50	2.98
328 (корпус 1)	Квартира	5	6	43.10	2	27.70	2.98
329 (корпус 1)	Квартира-студия	5	6	23.30	1	11.60	2.98
330 (корпус 1)	Квартира-студия	5	6	23.30	1	11.60	2.98
331 (корпус 1)	Квартира	5	6	42.90	1	14.10	2.98
332 (корпус 1)	Квартира	5	6	76.00	3	51.90	2.98
333 (корпус 1)	Квартира	6	6	43.60	2	27.50	2.98
334 (корпус 1)	Квартира	6	6	43.10	2	27.70	2.98
335 (корпус 1)	Квартира-студия	6	6	23.40	1	11.60	2.98
336 (корпус 1)	Квартира	6	6	42.90	1	14.10	2.98
337 (корпус 1)	Квартира	6	6	76.00	3	51.70	2.98
338 (корпус 1)	Квартира	7	6	43.00	2	27.50	2.98
339 (корпус 1)	Квартира	7	6	43.00	2	27.70	2.98
340 (корпус 1)	Квартира-студия	7	6	23.40	1	11.60	2.98
341 (корпус 1)	Квартира-студия	7	6	23.30	1	11.60	2.98
342 (корпус 1)	Квартира	7	6	42.80	1	14.10	2.98
343 (корпус 1)	Квартира	7	6	75.60	3	51.70	2.98
344 (корпус 1)	Квартира	8	6	41.30	2	27.10	2.98
345 (корпус 1)	Квартира-студия	8	6	23.40	1	11.60	2.98
346 (корпус 1)	Квартира-студия	8	6	23.30	1	11.60	2.98
347 (корпус 1)	Квартира	8	6	42.70	1	14.10	2.98
348 (корпус 1)	Квартира	8	6	75.60	3	51.70	2.98

349 (корпус 1)	Квартира	9	6	43.00	2	27.50	3.80
350 (корпус 1)	Квартира	9	6	42.90	2	27.70	2.98
351 (корпус 1)	Квартира-студия	9	6	23.40	1	11.60	3.80
352 (корпус 1)	Квартира-студия	9	6	23.30	1	11.60	3.80
353 (корпус 1)	Квартира	9	6	42.70	1	14.10	3.80
354 (корпус 1)	Квартира	9	6	75.60	3	51.60	3.80
1 (корпус 2)	Квартира	1	1	144.20	3	84.10	2.98
2 (корпус 2)	Квартира	1	1	146.90	3	62.20	2.98
3 (корпус 2)	Квартира	2	1	150.40	3	81.00	2.98
4 (корпус 2)	Квартира	2	1	140.30	3	56.70	2.98
5 (корпус 2)	Квартира	2	1	73.10	3	49.90	2.98
6 (корпус 2)	Квартира	3	1	62.70	3	42.10	2.98
7 (корпус 2)	Квартира	3	1	76.50	3	55.40	2.98
8 (корпус 2)	Квартира	3	1	163.40	5	110.80	2.98
9 (корпус 2)	Квартира	3	1	74.10	2	33.20	2.98
10 (корпус 2)	Квартира	4	1	76.80	3	55.40	2.98
11 (корпус 2)	Квартира	3	1	70.70	3	48.20	2.98
12 (корпус 2)	Квартира	4	1	62.20	3	42.10	2.98
13 (корпус 2)	Квартира	4	1	165.00	5	110.60	2.98
14 (корпус 2)	Квартира	5	1	163.00	5	110.50	2.98
15 (корпус 2)	Квартира	4	1	74.10	2	33.20	2.98
16 (корпус 2)	Квартира	6	1	76.40	3	55.40	2.98
17 (корпус 2)	Квартира	4	1	71.30	3	48.20	2.98
18 (корпус 2)	Квартира	5	1	62.10	3	42.10	2.98
19 (корпус 2)	Квартира	5	1	76.60	3	55.40	2.98
20 (корпус 2)	Квартира	7	1	162.40	5	110.30	2.98
21 (корпус 2)	Квартира	5	1	74.10	2	33.20	2.98
22 (корпус 2)	Квартира	5	1	70.70	3	48.20	2.98
23 (корпус 2)	Квартира	6	1	62.00	3	42.10	2.98
24 (корпус 2)	Квартира	6	1	165.00	5	110.40	2.98
25 (корпус 2)	Квартира	6	1	74.00	2	33.20	2.98
26 (корпус 2)	Квартира	6	1	70.90	3	48.20	2.98
27 (корпус 2)	Квартира	7	1	61.90	3	42.10	2.98
28 (корпус 2)	Квартира	7	1	76.20	3	55.40	2.98
29 (корпус 2)	Квартира	3	6	46.10	1	15.80	2.98
30 (корпус 2)	Квартира	3	6	73.00	3	50.80	2.98
31 (корпус 2)	Квартира	7	1	74.10	2	33.20	2.98
32 (корпус 2)	Квартира	7	1	70.70	3	48.10	2.98
33 (корпус 2)	Квартира	4	6	46.10	1	15.80	2.98
34 (корпус 2)	Квартира	8	1	61.90	3	42.10	2.98
35 (корпус 2)	Квартира	8	1	76.10	3	55.40	2.98
36 (корпус 2)	Квартира	5	6	75.60	2	32.00	2.98
37 (корпус 2)	Квартира	8	1	162.40	5	110.20	2.98
38 (корпус 2)	Квартира	8	1	73.80	2	33.20	2.98
39 (корпус 2)	Квартира	8	1	70.50	3	48.10	2.98
40 (корпус 2)	Квартира	9	1	61.80	3	42.10	3.80
41 (корпус 2)	Квартира	6	6	46.10	1	15.80	2.98
42 (корпус 2)	Квартира	9	1	76.10	3	55.40	3.80
43 (корпус 2)	Квартира	9	1	162.30	5	110.10	3.80
44 (корпус 2)	Квартира	9	1	73.70	2	33.20	3.80
45 (корпус 2)	Квартира	9	1	70.50	3	48.10	3.80
46 (корпус 2)	Квартира	7	6	73.00	3	50.80	2.98
47 (корпус 2)	Квартира	8	6	49.80	2	33.00	2.98
48 (корпус 2)	Квартира	8	6	75.60	2	32.00	2.98
49 (корпус 2)	Квартира	1	2	147.70	3	72.20	2.98

50 (корпус 2)	Квартира	1	2	73.30	2	36.10	2.98
51 (корпус 2)	Квартира	1	2	121.60	3	54.20	2.98
52 (корпус 2)	Квартира	2	2	146.40	3	72.70	2.98
53 (корпус 2)	Квартира	2	2	72.70	2	35.90	2.98
54 (корпус 2)	Квартира	9	6	73.00	3	50.80	3.80
55 (корпус 2)	Квартира	2	2	146.20	3	71.30	2.98
56 (корпус 2)	Квартира	3	2	146.50	4	91.10	2.98
57 (корпус 2)	Квартира	3	2	72.60	2	35.90	2.98
58 (корпус 2)	Квартира	4	5	74.20	3	50.80	2.98
59 (корпус 2)	Квартира	3	2	37.00	2	25.40	2.98
60 (корпус 2)	Квартира	4	2	146.20	4	91.10	2.98
61 (корпус 2)	Квартира	4	2	72.50	2	35.90	2.98
62 (корпус 2)	Квартира	4	2	100.40	3	58.80	2.98
63 (корпус 2)	Квартира	4	2	37.30	2	25.40	2.98
64 (корпус 2)	Квартира	6	5	72.40	3	50.80	2.98
65 (корпус 2)	Квартира	5	2	146.10	4	91.10	2.98
66 (корпус 2)	Квартира	5	2	72.40	2	35.90	2.98
67 (корпус 2)	Квартира	5	2	37.00	2	25.40	2.98
68 (корпус 2)	Квартира	7	5	47.80	1	16.90	2.98
69 (корпус 2)	Квартира	6	2	145.90	4	91.10	2.98
70 (корпус 2)	Квартира	8	5	73.00	3	50.80	2.98
71 (корпус 2)	Квартира	6	2	72.40	2	35.90	2.98
72 (корпус 2)	Квартира	6	2	100.30	3	58.80	2.98
73 (корпус 2)	Квартира	6	2	37.10	2	25.40	2.98
74 (корпус 2)	Квартира	7	2	145.80	4	91.10	2.98
75 (корпус 2)	Квартира	9	5	64.30	3	46.20	3.80
76 (корпус 2)	Квартира	7	2	72.00	2	35.90	2.98
77 (корпус 2)	Квартира	7	2	100.10	3	58.80	2.98
78 (корпус 2)	Квартира	7	2	37.10	2	25.40	2.98
79 (корпус 2)	Квартира	3	4	82.20	2	40.20	2.98

80 (корпус 2)	Квартира	8	2	145.40	4	91.10	2.98
81 (корпус 2)	Квартира	8	2	71.90	2	35.90	2.98
82 (корпус 2)	Квартира	4	4	75.00	2	30.60	2.98
83 (корпус 2)	Квартира	8	2	100.10	3	58.80	2.98
84 (корпус 2)	Квартира	8	2	36.70	2	25.40	2.98
85 (корпус 2)	Квартира	9	2	145.40	4	91.10	3.80
86 (корпус 2)	Квартира	9	2	71.90	2	35.90	3.80
87 (корпус 2)	Квартира	9	2	100.10	3	58.80	3.80
88 (корпус 2)	Квартира	9	2	36.70	2	25.40	3.80
89 (корпус 2)	Квартира	2	3	69.70	3	48.10	2.98
90 (корпус 2)	Квартира	6	4	75.00	2	30.60	2.98
91 (корпус 2)	Квартира	2	3	49.10	1	15.90	2.98
92 (корпус 2)	Квартира-студия	2	3	27.10	1	12.10	2.98
93 (корпус 2)	Квартира-студия	7	4	23.10	1	10.80	2.98
94 (корпус 2)	Квартира	2	3	43.90	2	29.30	2.98
95 (корпус 2)	Квартира	2	3	112.30	3	59.00	2.98
96 (корпус 2)	Квартира	8	4	73.00	3	50.80	2.98
97 (корпус 2)	Квартира	3	3	69.30	3	48.10	2.98
98 (корпус 2)	Квартира	3	3	48.70	1	16.80	2.98
99 (корпус 2)	Квартира-студия	3	3	26.20	1	12.20	2.98
100 (корпус 2)	Квартира	3	3	43.10	2	29.20	2.98
101 (корпус 2)	Квартира	3	3	155.20	3	73.00	2.98
102 (корпус 2)	Квартира	4	3	48.00	1	16.80	2.98
103 (корпус 2)	Квартира-студия	4	3	26.90	1	12.20	2.98

104 (корпус 2)	Квартира	1	3	148.40	4	85.30	2.98
105 (корпус 2)	Квартира	1	3	79.70	2	36.90	2.98
106 (корпус 2)	Квартира	4	3	43.60	2	29.10	2.98
107 (корпус 2)	Квартира	4	3	111.70	3	60.70	2.98
108 (корпус 2)	Квартира	4	3	155.00	3	73.00	2.98
109 (корпус 2)	Квартира	2	3	156.40	3	59.30	2.98
110 (корпус 2)	Квартира	5	3	69.00	3	48.10	2.98
111 (корпус 2)	Квартира	3	3	112.90	3	60.70	2.98
112 (корпус 2)	Квартира	5	3	48.30	1	16.80	2.98
113 (корпус 2)	Квартира	4	3	68.60	3	48.10	2.98
114 (корпус 2)	Квартира-студия	5	3	26.20	1	12.20	2.98
115 (корпус 2)	Квартира	5	3	43.10	2	29.00	2.98
116 (корпус 2)	Квартира	5	3	154.90	3	73.00	2.98
117 (корпус 2)	Квартира	5	3	112.90	3	60.70	2.98
118 (корпус 2)	Квартира	6	3	69.00	3	48.10	2.98
119 (корпус 2)	Квартира	6	3	48.20	1	16.80	2.98
120 (корпус 2)	Квартира-студия	6	3	26.70	1	12.20	2.98
121 (корпус 2)	Квартира	6	3	43.20	2	28.90	2.98
122 (корпус 2)	Квартира	6	3	111.60	3	60.70	2.98
123 (корпус 2)	Квартира	6	3	154.60	3	73.00	2.98
124 (корпус 2)	Квартира	7	3	69.00	3	48.10	2.98
125 (корпус 2)	Квартира	7	3	47.90	1	16.80	2.98
126 (корпус 2)	Квартира-студия	7	3	26.60	1	12.20	2.98
127 (корпус 2)	Квартира	7	3	43.20	2	28.90	2.98
128 (корпус 2)	Квартира	9	3	68.60	3	48.10	3.80
129 (корпус 2)	Квартира	7	3	111.60	3	60.70	2.98
130 (корпус 2)	Квартира	7	3	154.40	3	73.00	2.98
131 (корпус 2)	Квартира	8	3	68.90	3	48.10	2.98
132 (корпус 2)	Квартира	8	3	47.90	1	16.80	2.98
133 (корпус 2)	Квартира-студия	8	3	26.50	1	12.20	2.98
134 (корпус 2)	Квартира	8	3	43.10	2	28.80	2.98
135 (корпус 2)	Квартира	8	3	111.50	3	60.70	2.98

136 (корпус 2)	Квартира	8	3	154.30	3	73.00	2.98
137 (корпус 2)	Квартира	9	3	48.00	1	16.80	3.80
138 (корпус 2)	Квартира-студия	9	3	26.50	1	12.20	3.80
139 (корпус 2)	Квартира	3	2	101.60	3	58.80	2.98
140 (корпус 2)	Квартира	9	3	42.90	2	28.70	3.80
141 (корпус 2)	Квартира	9	3	111.50	3	60.70	3.80
142 (корпус 2)	Квартира	9	3	154.30	3	73.00	3.80
143 (корпус 2)	Квартира	3	4	73.80	3	50.80	2.98
144 (корпус 2)	Квартира	3	4	46.70	1	15.80	2.98
145 (корпус 2)	Квартира	5	2	101.60	3	58.80	2.98
146 (корпус 2)	Квартира-студия	3	4	23.20	1	10.80	2.98
147 (корпус 2)	Квартира-студия	3	4	24.30	1	11.30	2.98
148 (корпус 2)	Квартира	3	4	75.10	2	30.60	2.98
149 (корпус 2)	Квартира-студия	3	4	29.30	1	14.80	2.98
150 (корпус 2)	Квартира	4	4	73.50	3	50.80	2.98
151 (корпус 2)	Квартира	4	4	46.40	1	15.80	2.98

152 (корпус 2)	Квартира-студия	4	4	23.20	1	10.80	2.98
153 (корпус 2)	Квартира-студия	4	4	24.30	1	11.30	2.98
154 (корпус 2)	Квартира-студия	4	4	30.20	1	14.80	2.98
155 (корпус 2)	Квартира	4	4	82.60	2	40.20	2.98
156 (корпус 2)	Квартира	5	4	73.50	3	50.80	2.98
157 (корпус 2)	Квартира	5	4	46.30	1	15.80	2.98
158 (корпус 2)	Квартира-студия	5	4	23.20	1	10.80	2.98
159 (корпус 2)	Квартира-студия	5	4	24.30	1	11.30	2.98
160 (корпус 2)	Квартира	5	4	74.90	2	30.60	2.98
161 (корпус 2)	Квартира-студия	5	4	29.30	1	14.80	2.98
162 (корпус 2)	Квартира	5	4	82.20	2	40.20	2.98
163 (корпус 2)	Квартира	6	4	73.30	3	50.80	2.98
164 (корпус 2)	Квартира	6	4	46.20	1	15.80	2.98
165 (корпус 2)	Квартира-студия	6	4	23.20	1	10.80	2.98
166 (корпус 2)	Квартира-студия	6	4	24.30	1	11.30	2.98
167 (корпус 2)	Квартира-студия	6	4	30.20	1	14.80	2.98

168 (корпус 2)	Квартира	6	4	82.10	2	40.20	2.98
169 (корпус 2)	Квартира	7	4	73.30	3	50.80	2.98
170 (корпус 2)	Квартира	7	4	46.70	1	15.80	2.98
171 (корпус 2)	Квартира-студия	7	4	24.30	1	11.30	2.98
172 (корпус 2)	Квартира	7	4	75.20	2	30.60	2.98
173 (корпус 2)	Квартира-студия	7	4	29.30	1	14.80	2.98
174 (корпус 2)	Квартира	7	4	82.50	2	40.20	2.98
175 (корпус 2)	Квартира	8	4	46.00	1	15.80	2.98
176 (корпус 2)	Квартира-студия	8	4	23.20	1	10.80	2.98
177 (корпус 2)	Квартира-студия	8	4	24.30	1	11.30	2.98
178 (корпус 2)	Квартира	8	4	74.60	2	30.60	2.98
179 (корпус 2)	Квартира-студия	8	4	29.30	1	14.80	2.98
180 (корпус 2)	Квартира	8	4	81.80	2	40.20	2.98
181 (корпус 2)	Квартира	9	4	73.10	3	50.80	3.80
182 (корпус 2)	Квартира	9	4	45.90	1	15.80	3.80
183 (корпус 2)	Квартира-студия	9	4	23.20	1	10.80	3.80
184 (корпус 2)	Квартира-студия	9	4	24.30	1	11.30	3.80
185 (корпус 2)	Квартира	9	4	74.50	2	30.60	3.80
186 (корпус 2)	Квартира-студия	9	4	29.30	1	14.80	3.80
187 (корпус 2)	Квартира	9	4	81.70	2	40.20	3.80
188 (корпус 2)	Квартира	3	5	73.70	3	50.80	2.98
189 (корпус 2)	Квартира	3	5	48.40	1	16.90	2.98
190 (корпус 2)	Квартира-студия	3	5	23.00	1	10.70	2.98
191 (корпус 2)	Квартира-студия	3	5	22.70	1	10.60	2.98
192 (корпус 2)	Квартира-студия	3	5	23.20	1	11.30	2.98
193 (корпус 2)	Квартира	3	5	64.70	3	46.20	2.98
194 (корпус 2)	Квартира	4	5	47.80	1	16.90	2.98
195 (корпус 2)	Квартира-студия	4	5	23.00	1	10.70	2.98
196 (корпус 2)	Квартира-студия	4	5	22.70	1	10.60	2.98
197 (корпус 2)	Квартира-студия	4	5	23.20	1	11.30	2.98
198 (корпус 2)	Квартира	4	5	64.40	3	46.20	2.98
199 (корпус 2)	Квартира	5	5	73.50	3	50.80	2.98

200 (корпус 2)	Квартира	5	5	48.00	1	16.90	2.98
201 (корпус 2)	Квартира-студия	5	5	23.00	1	10.70	2.98
202 (корпус 2)	Квартира-студия	5	5	22.70	1	10.60	2.98
203 (корпус 2)	Квартира-студия	5	5	23.20	1	11.30	2.98
204 (корпус 2)	Квартира	5	5	64.40	3	46.20	2.98
205 (корпус 2)	Квартира	6	5	47.80	1	16.90	2.98
206 (корпус 2)	Квартира-студия	6	5	23.00	1	10.70	2.98
207 (корпус 2)	Квартира-студия	6	5	22.70	1	10.60	2.98
208 (корпус 2)	Квартира-студия	6	5	23.20	1	11.30	2.98
209 (корпус 2)	Квартира	6	5	64.40	3	46.20	2.98
210 (корпус 2)	Квартира	7	5	73.30	3	50.80	2.98
211 (корпус 2)	Квартира-студия	7	5	22.40	1	10.70	2.98
212 (корпус 2)	Квартира-студия	7	5	22.70	1	10.60	2.98
213 (корпус 2)	Квартира-студия	7	5	23.20	1	11.30	2.98
214 (корпус 2)	Квартира	7	5	64.40	3	46.20	2.98
215 (корпус 2)	Квартира	8	5	46.10	1	16.90	2.98

216 (корпус 2)	Квартира-студия	8	5	23.00	1	10.70	2.98
217 (корпус 2)	Квартира-студия	8	5	22.70	1	10.60	2.98
218 (корпус 2)	Квартира-студия	8	5	23.20	1	11.30	2.98
219 (корпус 2)	Квартира	8	5	64.30	3	46.20	2.98
220 (корпус 2)	Квартира	9	5	73.10	3	50.80	3.80
221 (корпус 2)	Квартира	9	5	47.60	1	16.90	3.80
222 (корпус 2)	Квартира-студия	9	5	23.00	1	10.70	3.80
223 (корпус 2)	Квартира-студия	9	5	22.70	1	10.60	3.80
224 (корпус 2)	Квартира-студия	9	5	23.10	1	11.30	3.80
225 (корпус 2)	Квартира	3	6	50.00	2	33.00	2.98
226 (корпус 2)	Квартира-студия	3	6	30.20	1	12.70	2.98
227 (корпус 2)	Квартира-студия	3	6	28.90	1	14.80	2.98
228 (корпус 2)	Квартира	3	6	75.50	2	32.00	2.98
229 (корпус 2)	Квартира-студия	3	6	23.80	1	11.30	2.98
230 (корпус 2)	Квартира-студия	3	6	23.20	1	10.80	2.98
231 (корпус 2)	Квартира	4	6	49.80	2	33.00	2.98

232 (корпус 2)	Квартира-студия	4	6	29.80	1	12.70	2.98
233 (корпус 2)	Квартира-студия	4	6	28.90	1	14.80	2.98
234 (корпус 2)	Квартира	4	6	75.40	2	32.00	2.98
235 (корпус 2)	Квартира-студия	4	6	24.30	1	11.30	2.98
236 (корпус 2)	Квартира-студия	4	6	23.20	1	10.80	2.98
237 (корпус 2)	Квартира	4	6	73.50	3	50.80	2.98
238 (корпус 2)	Квартира	5	6	49.70	2	33.00	2.98
239 (корпус 2)	Квартира-студия	5	6	29.70	1	12.70	2.98
240 (корпус 2)	Квартира-студия	5	6	30.20	1	14.80	2.98
241 (корпус 2)	Квартира-студия	5	6	24.30	1	11.30	2.98
242 (корпус 2)	Квартира-студия	5	6	23.20	1	10.80	2.98
243 (корпус 2)	Квартира	5	6	46.30	1	15.80	2.98
244 (корпус 2)	Квартира	5	6	73.50	3	50.80	2.98
245 (корпус 2)	Квартира	6	6	49.60	2	33.00	2.98
246 (корпус 2)	Квартира-студия	6	6	29.40	1	12.70	2.98
247 (корпус 2)	Квартира-студия	6	6	28.90	1	14.80	2.98
248 (корпус 2)	Квартира	6	6	75.30	2	32.00	2.98
249 (корпус 2)	Квартира-студия	6	6	24.30	1	11.30	2.98
250 (корпус 2)	Квартира-студия	6	6	23.20	1	10.80	2.98
251 (корпус 2)	Квартира	6	6	73.30	3	50.80	2.98
252 (корпус 2)	Квартира	7	6	49.50	2	33.00	2.98
253 (корпус 2)	Квартира-студия	7	6	29.30	1	12.70	2.98
254 (корпус 2)	Квартира-студия	7	6	28.90	1	14.80	2.98
255 (корпус 2)	Квартира	7	6	75.60	2	32.00	2.98
256 (корпус 2)	Квартира-студия	7	6	24.30	1	11.30	2.98
257 (корпус 2)	Квартира-студия	7	6	23.20	1	10.80	2.98
258 (корпус 2)	Квартира	7	6	46.10	1	15.80	2.98
259 (корпус 2)	Квартира-студия	8	6	29.10	1	12.70	2.98
260 (корпус 2)	Квартира-студия	8	6	30.20	1	14.80	2.98
261 (корпус 2)	Квартира-студия	8	6	24.30	1	11.30	2.98
262 (корпус 2)	Квартира-студия	8	6	23.20	1	10.80	2.98
263 (корпус 2)	Квартира	8	6	46.00	1	15.80	2.98

264 (корпус 2)	Квартира	8	6	73.10	3	50.80	2.98
265 (корпус 2)	Квартира	9	6	49.30	2	33.00	3.80
266 (корпус 2)	Квартира-студия	9	6	29.20	1	12.70	3.80
267 (корпус 2)	Квартира-студия	9	6	28.90	1	14.80	3.80
268 (корпус 2)	Квартира	9	6	74.80	2	32.00	3.80
269 (корпус 2)	Квартира-студия	9	6	24.30	1	11.30	3.80
270 (корпус 2)	Квартира-студия	9	6	23.20	1	10.80	3.80
271 (корпус 2)	Квартира	9	6	46.10	1	15.80	3.80
1 (корпус 3)	Квартира	1	1	50.30	1	14.40	2.98
2 (корпус 3)	Квартира	1	1	107.30	2	43.40	2.98
3 (корпус 3)	Квартира	1	1	100.70	2	38.40	2.98
4 (корпус 3)	Квартира	1	1	53.20	1	16.10	2.98
5 (корпус 3)	Квартира	2	1	52.80	1	16.10	2.98
6 (корпус 3)	Квартира-студия	2	1	27.00	1	13.60	2.98
7 (корпус 3)	Квартира	2	1	131.40	3	58.30	2.98
8 (корпус 3)	Квартира	2	1	98.40	2	36.90	2.98
9 (корпус 3)	Квартира-студия	2	1	27.00	1	13.10	2.98
10 (корпус 3)	Квартира-студия	2	1	27.00	1	13.60	2.98
11 (корпус 3)	Квартира-студия	2	1	26.80	1	13.10	2.98
12 (корпус 3)	Квартира	2	1	52.40	1	16.10	2.98
13 (корпус 3)	Квартира	3	1	131.00	3	58.20	2.98
14 (корпус 3)	Квартира	3	1	52.40	1	16.10	2.98
15 (корпус 3)	Квартира-студия	3	1	26.60	1	13.60	2.98
16 (корпус 3)	Квартира-студия	3	1	26.60	1	13.10	2.98
17 (корпус 3)	Квартира	3	1	98.00	2	36.90	2.98
18 (корпус 3)	Квартира-студия	3	1	26.70	1	13.10	2.98
19 (корпус 3)	Квартира-студия	3	1	26.60	1	13.60	2.98
20 (корпус 3)	Квартира	3	1	52.30	1	16.10	2.98
21 (корпус 3)	Квартира	4	1	52.30	1	16.10	2.98
22 (корпус 3)	Квартира	4	1	52.60	1	16.10	2.98
23 (корпус 3)	Квартира-студия	4	1	26.40	1	13.10	2.98
24 (корпус 3)	Квартира-студия	5	1	26.20	1	13.60	2.98
25 (корпус 3)	Квартира	4	1	75.00	3	36.10	2.98
26 (корпус 3)	Квартира	4	1	75.60	3	36.30	2.98
27 (корпус 3)	Квартира-студия	4	1	26.50	1	13.10	2.98
28 (корпус 3)	Квартира-студия	4	1	26.30	1	13.60	2.98
29 (корпус 3)	Квартира	4	1	74.40	3	54.40	2.98
30 (корпус 3)	Квартира-студия	4	1	26.40	1	13.60	2.98
31 (корпус 3)	Квартира	7	1	52.30	1	16.10	2.98
32 (корпус 3)	Квартира	5	1	52.20	1	16.10	2.98
33 (корпус 3)	Квартира-студия	5	1	26.10	1	13.10	2.98

34 (корпус 3)	Квартира	5	1	75.10	3	36.10	2.98
35 (корпус 3)	Квартира	5	1	73.00	3	53.80	2.98
36 (корпус 3)	Квартира	5	1	75.30	3	36.30	2.98
37 (корпус 3)	Квартира-студия	5	1	26.40	1	13.10	2.98
38 (корпус 3)	Квартира	8	1	52.10	1	16.10	2.98
39 (корпус 3)	Квартира-студия	5	1	26.20	1	13.60	2.98
40 (корпус 3)	Квартира	5	1	52.00	1	16.10	2.98
41 (корпус 3)	Квартира	6	1	52.00	1	16.10	2.98
42 (корпус 3)	Квартира-студия	6	1	26.10	1	13.60	2.98
43 (корпус 3)	Квартира-студия	6	1	25.90	1	13.10	2.98
44 (корпус 3)	Квартира	6	1	74.80	3	36.10	2.98
45 (корпус 3)	Квартира	6	1	73.80	3	54.40	2.98
46 (корпус 3)	Квартира	6	1	75.20	3	36.30	2.98
47 (корпус 3)	Квартира-студия	6	1	26.20	1	13.10	2.98
48 (корпус 3)	Квартира-студия	6	1	26.10	1	13.60	2.98
49 (корпус 3)	Квартира	6	1	51.90	1	16.10	2.98
50 (корпус 3)	Квартира-студия	7	1	26.20	1	13.60	2.98
51 (корпус 3)	Квартира-студия	7	1	25.90	1	13.10	2.98
52 (корпус 3)	Квартира	7	1	74.70	3	36.10	2.98
53 (корпус 3)	Квартира	7	1	73.50	3	54.40	2.98
54 (корпус 3)	Квартира	7	1	75.10	3	36.30	2.98
55 (корпус 3)	Квартира-студия	7	1	26.00	1	13.10	2.98

56 (корпус 3)	Квартира-студия	7	1	25.90	1	13.60	2.98
57 (корпус 3)	Квартира	7	1	51.70	1	16.10	2.98
58 (корпус 3)	Квартира	8	1	51.50	1	16.10	2.98
59 (корпус 3)	Квартира-студия	8	1	25.80	1	13.60	2.98
60 (корпус 3)	Квартира-студия	8	1	25.80	1	13.10	2.98
61 (корпус 3)	Квартира	8	1	74.20	3	36.10	2.98
62 (корпус 3)	Квартира	8	1	73.20	3	54.40	2.98
63 (корпус 3)	Квартира	8	1	75.10	3	36.30	2.98
64 (корпус 3)	Квартира-студия	8	1	25.90	1	13.10	2.98
65 (корпус 3)	Квартира-студия	8	1	26.10	1	13.60	2.98
66 (корпус 3)	Квартира	9	1	51.50	1	16.10	2.98
67 (корпус 3)	Квартира-студия	9	1	25.70	1	13.60	2.98
68 (корпус 3)	Квартира-студия	9	1	25.80	1	13.10	2.98
69 (корпус 3)	Квартира	9	1	74.10	3	36.10	2.98
70 (корпус 3)	Квартира	9	1	73.00	3	54.40	2.98
71 (корпус 3)	Квартира	9	1	75.10	3	36.30	2.98
72 (корпус 3)	Квартира-студия	9	1	25.70	1	13.10	2.98
73 (корпус 3)	Квартира-студия	9	1	25.70	1	13.60	2.98
74 (корпус 3)	Квартира	9	1	51.50	1	16.10	2.98

15.3 О характеристиках нежилых помещений		15.3.1					
Условный		Этаж	Номер	Площадь	Площадь частей нежилого помещения		Высота

номер	назначение	расположения	подъезда	(кв.м)	Наименование помещения	Площадь (кв.м)	потолков (м)
1-н	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	6	2080.00	Помещение без функционального назначения	25.49	3
					Помещение без функционального назначения	55.34	
					Помещение без функционального назначения	49.63	
					Помещение без функционального назначения	9.82	
					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	50.73	
					Помещение без функционального назначения	40.7	
					Помещение без функционального назначения	5.96	
					Помещение без функционального назначения	10.89	
					Помещение без функционального назначения	1.66	
					Помещение без функционального назначения	16.82	
					Помещение без функционального назначения	50.16	

					Помещение без функционального назначения	51.77	
					Помещение без функционального назначения	6.29	
					Помещение без функционального назначения	10.78	
					Помещение без функционального назначения	5.89	
					Помещение без функционального назначения	16.94	
					Помещение без функционального назначения	10	
					Помещение без функционального назначения	6.33	
					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	11.42	
					Помещение без функционального назначения	5.96	
					Помещение без функционального назначения	15.08	
					Помещение без функционального назначения	6.05	
					Помещение без функционального назначения	4.17	

					Помещение без функционального назначения	6.3	
					Помещение без функционального назначения	6.08	
					Помещение без функционального назначения	12.6	
					Помещение без функционального назначения	7.79	
					Помещение без функционального назначения	7.29	
					Помещение без функционального назначения	6.62	
					Помещение без функционального назначения	6.9	
					Помещение без функционального назначения	2.98	
					Помещение без функционального назначения	2.27	
					Помещение без функционального назначения	3.47	
					Помещение без функционального назначения	9.52	
					Помещение без функционального назначения	5.76	
					Помещение без функционального назначения	3	
					Помещение без функционального назначения	7.73	
					Помещение без функционального назначения	34.78	
					Помещение без функционального назначения	19.18	

					Помещение без функционального назначения	22.62	
					Помещение без функционального назначения	24.3	
					Помещение без функционального назначения	96.61	
					Помещение без функционального назначения	64.06	
					Помещение без функционального назначения	4.4	
					Помещение без функционального назначения	10.4	
					Помещение без функционального назначения	10.93	
					Помещение без функционального назначения	23.13	
					Помещение без функционального назначения	10.24	
					Помещение без функционального назначения	18.78	
					Помещение без функционального назначения	18.58	
					Помещение без функционального назначения	25.16	
					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	50.22	
					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	56.65	
					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	3.87	
					Помещение без функционального назначения	6.15	
					Помещение без функционального назначения	15.74	
					Помещение без функционального назначения	54.9	
					Помещение без функционального назначения	24.55	
					Помещение без функционального назначения	23.42	
					Помещение без функционального назначения	74	
					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	18.59	
					Помещение без функционального назначения	16.53	
					Помещение без функционального назначения	21.4	
					Помещение без функционального назначения	65.89	
					Помещение без функционального назначения	15.71	
					Помещение без функционального назначения	7.29	
					Помещение без функционального назначения	5.22	
					Помещение без функционального назначения	115.9	
2-н	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	6	36.9	Помещение без функционального назначения	8.9	2.98
					Помещение без функционального назначения	4.2	
					Помещение без функционального назначения	5.1	
					Помещение без функционального назначения	18.7	
1-н	Нежилое помещение	-1	-	10000	Автостоянка с общей площадью 12 658,47 кв.м.	10000	2.7
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 О помещениях общего пользования		16.1.1					

№ п/п	Вид помещения	Описание места расположения помещения	Назначение помещения	Площадь (кв.м)
1	Помещение охраны +СУ	автостоянка	вспомогательное помещение	24.32
2	Помещение охраны +СУ	автостоянка	вспомогательное помещение	24.32
3	Помещение для хранения люминесцентных ламп	автостоянка	вспомогательное помещение	5.54
4	ИТП № 3 (Автостоянка)	автостоянка	вспомогательное помещение	23.53
5	ИТП № 4 (Автостоянка)	автостоянка	вспомогательное помещение	23.61
6	Помещение АУВГП	автостоянка	вспомогательное помещение	30.78
7	ЛВ 1.1	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	18.00
8	ЛВ 2.1	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	18.00
9	ЛВ 3.1	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	18.60
10	ЛВ 4.1	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	18.00
11	ЛВ 5.1	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	18.00
12	ЛВ 6.1	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	18.60
13	ЛН 3	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	8.40
14	Технический этаж	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	511.30
15	Технический этаж	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	473.30
16	Технический этаж	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	293.50
17	Технический этаж	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	446.30
18	Технический этаж	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	206.10
19	Технический этаж	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	294.90
20	Коридор	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	4.70
21	ГРЩП	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	17.10
22	ГРЩ 1 Б1 (жил часть)	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	25.60
23	ГРЩ 2 Б1 (жил часть)	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	18.40

24	Венткамера	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	2.50
25	ЛВ 1.1	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	18.00
26	ЛВ 2.1	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	18.00
27	ЛВ 3.1	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	18.60
28	ЛВ 4.1	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	18.00
29	ЛВ 5.1	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	18.00
30	ЛВ 6.1	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	18.60
31	ЛН 3	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	8.40
32	Технический этаж	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	511.30
33	Технический этаж	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	473.30
34	Технический этаж	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	293.50
35	Технический этаж	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	446.30
36	Технический этаж	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	206.10
37	Технический этаж	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	294.90
38	Коридор	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	4.70
39	ГРЩП	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	17.10
40	ГРЩ 1 Б1 (жил часть)	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	25.60
41	ГРЩ 2 Б1 (жил часть)	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	18.40
42	Венткамера	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	2.50
43	Вестибюль	1 этаж, секция 1	место общего пользования	30.00
44	Лифтовой холл	1 этаж, секция 1	место общего пользования	8.30
45	ЛВ 1(тип Н2)	1 этаж, секция 1	место общего пользования	9.80
46	помещение временного накопления отходов	1 этаж, секция 1	место общего пользования	20.50
47	тамбур	1 этаж, секция 1	место общего пользования	26.70
48	Колясочная	1 этаж, секция 1	место общего пользования	4.30
49	с/у	1 этаж, секция 1	место общего пользования	1.40
50	консьерж	1 этаж, секция 1	место общего пользования	11.30
51	Вестибюль	1 этаж, секция 2	место общего пользования	31.00
52	Лифтовой холл	1 этаж, секция 2	место общего пользования	4.90
53	ЛВ 2(тип Н2)	1 этаж, секция 2	место общего пользования	9.80

54	тамбур	1 этаж, секция 2	место общего пользования	45.20
55	Вестибюль	1 этаж, секция 2	место общего пользования	4.60
56	Колясочная	1 этаж, секция 2	место общего пользования	6.90
57	с/у	1 этаж, секция 2	место общего пользования	2.00
58	консьерж	1 этаж, секция 2	место общего пользования	10.00
59	Вестибюль	1 этаж, секция 3	место общего пользования	34.60
60	Лифтовой холл	1 этаж, секция 3	место общего пользования	8.90
61	ЛВ 3(тип Н2)	1 этаж, секция 3	техническое помещение	9.50
62	тамбур	1 этаж, секция 3	место общего пользования	10.50
63	Вестибюль	1 этаж, секция 6	место общего пользования	35.30
64	Лифтовой холл	1 этаж, секция 6	место общего пользования	8.90
65	ЛВ 6(тип Н2)	1 этаж, секция 6	техническое помещение	9.50
66	тамбур	1 этаж, секция 6	место общего пользования	10.50
67	Коридор	1 этаж, секция 4	место общего пользования	40.90
68	Лифтовой холл	1 этаж, секция 4	место общего пользования	8.00
69	ЛВ 4.1	1 этаж, секция 4	техническое помещение	9.70
70	тамбур	1 этаж, секция 4	место общего пользования	16.50
71	Коридор	1 этаж, секция 5	место общего пользования	75.10
72	Лифтовой холл	1 этаж, секция 5	место общего пользования	37.80
73	лв5	1 этаж, секция 5	техническое помещение	8.00
74	Колясочная	1 этаж, секция 5	место общего пользования	18.00
75	консьерж	1 этаж, секция 5	техническое помещение	7.90
76	тамбур	1 этаж, секция 5	место общего пользования	10.20
77	ПУИ	1 этаж, секция 5	техническое помещение	21.50
78	с/у	1 этаж, секция 5	техническое помещение	2.90
79	тамбур	1 этаж, секция 5	место общего пользования	1.80
80	Коридор	2 этаж, секция 1	место общего пользования	31.00
81	Лифтовой холл	2 этаж, секция 1	место общего пользования	8.30
82	лв1	2 этаж, секция 1	место общего пользования	18.00
83	лоджия	2 этаж, секция 1	место общего пользования	3.80

84	Коридор	2 этаж, секция 2	место общего пользования	32.50
85	Лифтовой холл	2 этаж, секция 2	место общего пользования	4.90
86	лв2	2 этаж, секция 2	место общего пользования	18.00
87	лоджия	2 этаж, секция 2	место общего пользования	3.90
88	Коридор	2 этаж, секция 3	место общего пользования	24.00
89	Лифтовой холл	2 этаж, секция 3	место общего пользования	8.90
90	лв	2 этаж, секция 3	место общего пользования	18.60
91	лоджия	2 этаж, секция 3	место общего пользования	5.70
92	Коридор	2 этаж, секция 6	место общего пользования	30.10
93	Лифтовой холл	2 этаж, секция 6	место общего пользования	8.90
94	лв	2 этаж, секция 6	место общего пользования	18.60
95	лоджия	2 этаж, секция 6	место общего пользования	5.70
96	Коридор	2 этаж, секция 4	место общего пользования	35.10
97	Лифтовой холл	2 этаж, секция 4	место общего пользования	8.00
98	лв	2 этаж, секция 4	место общего пользования	18.00
99	лоджия	2 этаж, секция 4	место общего пользования	5.20
100	Коридор	2 этаж, секция 5	место общего пользования	35.00
101	Лифтовой холл	2 этаж, секция 5	место общего пользования	8.00
102	лв	2 этаж, секция 5	место общего пользования	18.00
103	лоджия	2 этаж, секция 5	место общего пользования	4.30
104	Коридор	3 этаж, секция 1	место общего пользования	40.20
105	Лифтовой холл	3 этаж, секция 1	место общего пользования	4.90
106	лв	3 этаж, секция 1	место общего пользования	18.00
107	лоджия	3 этаж, секция 1	место общего пользования	3.80
108	Коридор	3 этаж, секция 2	место общего пользования	32.50
109	Лифтовой холл	3 этаж, секция 2	место общего пользования	4.90
110	лв	3 этаж, секция 2	место общего пользования	18.00
111	лоджия	3 этаж, секция 2	место общего пользования	3.80
112	Коридор	3 этаж, секция 3	место общего пользования	24.00
113	Лифтовой холл	3 этаж, секция 3	место общего пользования	8.90
114	лв	3 этаж, секция 3	место общего пользования	18.60
115	лоджия	3 этаж, секция 3	место общего пользования	5.70
116	Коридор	3 этаж, секция 6	место общего пользования	30.10
117	Лифтовой холл	3 этаж, секция 6	место общего пользования	8.90
118	лв	3 этаж, секция 6	место общего пользования	18.60
119	лоджия	3 этаж, секция 6	место общего пользования	5.70
120	Коридор	3 этаж, секция 4	место общего пользования	35.10
121	Лифтовой холл	3 этаж, секция 4	место общего пользования	8.00
122	лв	3 этаж, секция 4	место общего пользования	18.10
123	лоджия	3 этаж, секция 4	место общего пользования	5.20
124	Коридор	3 этаж, секция 5	место общего пользования	32.30
125	Лифтовой холл	3 этаж, секция 5	место общего пользования	8.00
126	лв	3 этаж, секция 5	место общего пользования	18.00
127	лоджия	3 этаж, секция 5	место общего пользования	4.30
128	Коридор	4 этаж, секция 1	место общего пользования	40.20
129	Лифтовой холл	4 этаж, секция 1	место общего пользования	4.90
130	лв	4 этаж, секция 1	место общего пользования	18.00
131	лоджия	4 этаж, секция 1	место общего пользования	3.80
132	Коридор	4 этаж, секция 2	место общего пользования	32.50
133	Лифтовой холл	4 этаж, секция 2	место общего пользования	4.90
134	лв	4 этаж, секция 2	место общего пользования	18.00
135	лоджия	4 этаж, секция 2	место общего пользования	3.80
136	Коридор	4 этаж, секция 3	место общего пользования	24.00
137	Лифтовой холл	4 этаж, секция 3	место общего пользования	8.90
138	лв	4 этаж, секция 3	место общего пользования	18.60
139	лоджия	4 этаж, секция 3	место общего пользования	5.70
140	Коридор	4 этаж, секция 6	место общего пользования	30.10
141	Лифтовой холл	4 этаж, секция 6	место общего пользования	8.90
142	лв	4 этаж, секция 6	место общего пользования	18.60
143	лоджия	4 этаж, секция 6	место общего пользования	5.70

144	Коридор	5 этаж, секция 1	место общего пользования	40.20
145	Лифтовой холл	5 этаж, секция 1	место общего пользования	4.90
146	лв	5 этаж, секция 1	место общего пользования	18.00
147	лоджия	5 этаж, секция 1	место общего пользования	3.80
148	Коридор	5 этаж, секция 2	место общего пользования	32.50
149	Лифтовой холл	5 этаж, секция 2	место общего пользования	4.90
150	лв	5 этаж, секция 2	место общего пользования	18.00
151	лоджия	5 этаж, секция 2	место общего пользования	3.80
152	Коридор	5 этаж, секция 3	место общего пользования	24.00
153	Лифтовой холл	5 этаж, секция 3	место общего пользования	8.90
154	лв	5 этаж, секция 3	место общего пользования	18.60
155	лоджия	5 этаж, секция 3	место общего пользования	5.70
156	Коридор	5 этаж, секция 6	место общего пользования	30.10
157	Лифтовой холл	5 этаж, секция 6	место общего пользования	8.90
158	лв	5 этаж, секция 6	место общего пользования	18.60
159	лоджия	5 этаж, секция 6	место общего пользования	5.70
160	Лифтовой холл	6 этаж, секция 1	место общего пользования	4.90
161	лв	6 этаж, секция 1	место общего пользования	18.00
162	лоджия	6 этаж, секция 1	место общего пользования	3.80
163	Коридор	6 этаж, секция 2	место общего пользования	32.50
164	Лифтовой холл	6 этаж, секция 2	место общего пользования	4.90
165	лв	6 этаж, секция 2	место общего пользования	18.00
166	лоджия	6 этаж, секция 2	место общего пользования	3.80
167	Коридор	6 этаж, секция 3	место общего пользования	24.00
168	Лифтовой холл	6 этаж, секция 3	место общего пользования	8.90
169	лв	6 этаж, секция 3	место общего пользования	18.60
170	лоджия	6 этаж, секция 3	место общего пользования	5.70
171	Коридор	6 этаж, секция 6	место общего пользования	30.10
172	Лифтовой холл	6 этаж, секция 6	место общего пользования	8.90
173	лв	6 этаж, секция 6	место общего пользования	18.60

174	лоджия	6 этаж, секция 6	место общего пользования	5.70
175	лоджия	7 этаж, секция 1	место общего пользования	3.80
176	Коридор	7 этаж, секция 2	место общего пользования	32.50
177	Лифтовой холл	7 этаж, секция 2	место общего пользования	4.90
178	лв	7 этаж, секция 2	место общего пользования	18.00
179	лоджия	7 этаж, секция 2	место общего пользования	3.80
180	Коридор	7 этаж, секция 3	место общего пользования	24.00
181	Лифтовой холл	7 этаж, секция 3	место общего пользования	8.90
182	лв	7 этаж, секция 3	место общего пользования	18.60
183	лоджия	7 этаж, секция 3	место общего пользования	5.70
184	Коридор	7 этаж, секция 6	место общего пользования	30.10
185	Лифтовой холл	7 этаж, секция 6	место общего пользования	8.90
186	лв	7 этаж, секция 6	место общего пользования	18.60
187	лоджия	7 этаж, секция 6	место общего пользования	5.70
188	лоджия	8 этаж, секция 1	место общего пользования	3.80
189	Коридор	8 этаж, секция 2	место общего пользования	32.50
190	Лифтовой холл	8 этаж, секция 2	место общего пользования	4.90
191	лв	8 этаж, секция 2	место общего пользования	18.00
192	лоджия	8 этаж, секция 2	место общего пользования	3.80
193	Коридор	8 этаж, секция 3	место общего пользования	24.00
194	Лифтовой холл	8 этаж, секция 3	место общего пользования	8.90
195	лв	8 этаж, секция 3	место общего пользования	18.60
196	лоджия	8 этаж, секция 3	место общего пользования	5.70
197	Коридор	8 этаж, секция 6	место общего пользования	30.10
198	Лифтовой холл	8 этаж, секция 6	место общего пользования	8.90
199	лв	8 этаж, секция 6	место общего пользования	18.60
200	лоджия	8 этаж, секция 6	место общего пользования	5.70
201	лоджия	9 этаж, секция 1	место общего пользования	3.80
202	Коридор	9 этаж, секция 2	место общего пользования	32.50
203	Лифтовой холл	9 этаж, секция 2	место общего пользования	4.90

174	лоджия	6 этаж, секция 6	место общего пользования	5.70
175	лоджия	7 этаж, секция 1	место общего пользования	3.80
176	Коридор	7 этаж, секция 2	место общего пользования	32.50
177	Лифтовой холл	7 этаж, секция 2	место общего пользования	4.90
178	лв	7 этаж, секция 2	место общего пользования	18.00
179	лоджия	7 этаж, секция 2	место общего пользования	3.80
180	Коридор	7 этаж, секция 3	место общего пользования	24.00
181	Лифтовой холл	7 этаж, секция 3	место общего пользования	8.90
182	лв	7 этаж, секция 3	место общего пользования	18.60
183	лоджия	7 этаж, секция 3	место общего пользования	5.70
184	Коридор	7 этаж, секция 6	место общего пользования	30.10
185	Лифтовой холл	7 этаж, секция 6	место общего пользования	8.90
186	лв	7 этаж, секция 6	место общего пользования	18.60
187	лоджия	7 этаж, секция 6	место общего пользования	5.70
188	лоджия	8 этаж, секция 1	место общего пользования	3.80
189	Коридор	8 этаж, секция 2	место общего пользования	32.50
190	Лифтовой холл	8 этаж, секция 2	место общего пользования	4.90
191	лв	8 этаж, секция 2	место общего пользования	18.00
192	лоджия	8 этаж, секция 2	место общего пользования	3.80
193	Коридор	8 этаж, секция 3	место общего пользования	24.00
194	Лифтовой холл	8 этаж, секция 3	место общего пользования	8.90
195	лв	8 этаж, секция 3	место общего пользования	18.60
196	лоджия	8 этаж, секция 3	место общего пользования	5.70
197	Коридор	8 этаж, секция 6	место общего пользования	30.10
198	Лифтовой холл	8 этаж, секция 6	место общего пользования	8.90
199	лв	8 этаж, секция 6	место общего пользования	18.60
200	лоджия	8 этаж, секция 6	место общего пользования	5.70
201	лоджия	9 этаж, секция 1	место общего пользования	3.80
202	Коридор	9 этаж, секция 2	место общего пользования	32.50
203	Лифтовой холл	9 этаж, секция 2	место общего пользования	4.90

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, предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства			
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 2022 г.
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 2023 г.
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: 1 квартал 2024 г.
17.2 О сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства в соответствии со статьей 6 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" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2016, N 27, ст. 4237)	17.2.1	Первоначальная дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: 30.06.2023
	17.2.2	Планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: 30.06.2024
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: 7 133 150 483,00 руб.
18.1 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" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 40; 2021, №1, ст. 33)		

18.1 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" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 40; 2021, №1, ст. 33)	18.1.1	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории:
	18.1.1.1	Размер платежа по договору о развитии застроенной территории:
	18.1.2	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории:
	18.1.2.1	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 счета эскроу (в случае размещения таких средств на счетах 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: Не применяется застройщиком
	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	Идентификационный 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 (сокращенное наименование уполномоченного банка (при наличии)), в котором у застройщика открыт расчетный счет: Организационно-правовая форма: Филиал юридического лица
		Наименование банка: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.4.2	Реквизиты расчетного счета застройщика в уполномоченном банке:
		Номер расчетного счета: 40702810535000000896
		Корреспондентский счет: 30101810900000000910
		БИК: 044030910
		ИНН: 7725114488
		КПП: 784243001
		ОГРН: 1027700342890
		ОКПО: 56219207

19.5 Форма привлечения денежных средств	19.5.1	Информация о форме привлечения застройщиком денежных средств граждан-участников строительства: Расчетный счет
19.6 О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 43 587 496,73 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 43 587 496,73 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 24.01.2024
19.6 (2) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 43 587 496,73 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 43 587 496,73 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 24.01.2024
19.6 (3) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 127 298 495,53 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 127 298 495,53 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 29.02.2024
19.6 (4) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 153 083 428,98 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 153 083 428,98 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 28.03.2024
19.6 (5) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 47 880 876,16 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 47 880 876,16 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 19.04.2024
19.6 (6) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 120 836 088,49 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 120 836 088,49 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 30.05.2024
19.6 (7) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 53 314 354,75 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 53 314 354,75 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 28.06.2024
19.6 (8) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 61 763 388,40 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 61 763 388,40 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 30.07.2024
19.6 (9) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 3 555 164,39 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 3 555 164,39 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 27.08.2024
19.6 (10) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 41 462 063,81 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 41 462 063,81 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 20.09.2024
19.6 (11) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 89 835 301,72 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 89 835 301,72 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 30.10.2024
19.6 (12) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 38 760 345,52 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 38 760 345,52 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 26.11.2024
19.6 (13) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 28 203 468,65 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 28 203 468,65 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 30.12.2024
19.6 (14) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 66 674 790,09 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 66 674 790,09 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 31.12.2024
19.6 (15) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 37 000 000,00 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 37 000 000,00 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 31.12.2024
19.6 (16) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 33 274 323,67 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 33 274 323,67 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 31.12.2024
19.6 (17) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 106 646 160,18 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 106 646 160,18 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 31.12.2024
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: 0
	19.7.1.1.1.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 223
	19.7.1.1.1.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 91
	19.7.1.1.2	Нежилые помещения:
	19.7.1.1.2.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0

	19.7.1.1.2.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 1
	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: 11 335,5 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: 10 355 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: 12 658,47 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: 3 719 524 966 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: 101 630 000 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 О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика	21.1.1	Размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика: 6 770 551 399 руб.
---	--------	---

22 Информация об объекте социальной инфраструктуры, затраты на строительство, реконструкцию, на уплату процентов и суммы основного долга, по целевым кредитам (целевым займам) на строительство, реконструкцию которого планируется возмещать частично или полностью за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору

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		
---	--	--

<p>многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2021, N 1, ст. 33) договорах и соглашениях, предусматривающих передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность. О целях затрат застройщика из числа целей, указанных в пунктах 8 - 10 и 12 части 1 статьи 18 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" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2021, N 1, ст. 33), 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>	<p>22.1.1</p>	<p>Наличие договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:</p>
<p>строительства по договору.</p>	<p>22.1.2</p>	<p>Вид объекта социальной инфраструктуры:</p>
	<p>22.1.3</p>	<p>Назначение объекта социальной инфраструктуры:</p>
	<p>22.1.4</p>	<p>Вид договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:</p>
	<p>22.1.5</p>	<p>Дата договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:</p>
	<p>22.1.6</p>	<p>Номер договора, предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:</p>
	<p>22.1.7</p>	<p>Наименование органа, с которым заключен договор, предусматривающий безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:</p>
	<p>22.1.8</p>	<p>Цели затрат застройщика:</p>
<p>23 Иная, не противоречащая законодательству, информация о проекте</p>		
<p>23.1 Иная информация о проекте</p>	<p>23.1.1</p>	<p>Иная информация о проекте: 1. 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. В п. 24 загружен приказ СГСНЭ от 16.11.2022 № 57-22 о внесении изменений в разрешение на строительство в части количества квартир. 2. В связи с техническими ограничениями в разделе 15.3 в части общей площади нежилого помещения (не более 10 000 кв. м.), пом. 1-н на-1 этаже читать с общей площадью 12 658,47 кв. м. Общая площадь всех нежилых помещений равна 14 775,37 кв. м</p>
<p>24 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию</p>		
<p>24.1 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию</p>	<p>24.1.1</p>	
<p>№ Дата</p>	<p>Наименование раздела проектной документации</p>	<p>Описание изменений</p>
		<p>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 АВРПТ. 4. Изменено расположение помещения ВУ с хоз-питьевой</p>

01.08.2018	Архитектурные решения	<p>расположение помещений в ИТП и изменение расположения помещений в связи с переносом 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 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 наклонным 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 ДОУ на 1-ом этаже. 16. Добавлено помещение серверной в ДОУ на 1-ом этаже при сохранении общей площади помещений встроенного ДОУ. 17. Изменено местоположение помещений ДОУ на 2-ом этаже при сохранении общей площади ДОУ. 18. Предусматривается увеличение высоты помещений ДОУ 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.</p>
01.08.2018	Конструктивные и объемно-планировочные решения	<p>1. Изменена относительная отметка 0,00 с абсолютной отметки +4,30 на абсолютную отметку +4,10; 2. Изменение числовых и буквенных осей, изменение разбивки 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 и 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 острия свай, откорректированы характеристики грунта основания свай. 12. Изменена марка бетона по водонепроницаемости для ростверка и наружных стен. 13. Применена напыляемая битумная гидроизоляция наружных стен подземной части здания; 14. Изменена марка шпунта ограждения котлована</p>
01.08.2018	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий,	<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, помещения ВУ и АУПТ и внутриквартирных перегородок. Откорректирован баланс водопотребления и водоотведения в связи с изменением нормы водопотребления по ТЗ на проектирование. Откорректированы потребные напоры в связи с изменением расходов на водопотребление. 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 этажей актуализирована архитектурная подоснова. Системы вентиляции и дымоудаления: Для помещений ДОУ вентиляционное оборудование канального типа, располагается в пространстве подшивного потолка коридоров и обслуживаемых помещений, а все остальное вентиляционное оборудование располагается в</p>

	содержание технологических решений.	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 перенесена с последнего этажа на технический этаж корпуса. 3. Изменена
23.11.2020	Архитектурные решения	модель головной станции встроенное ДОО проектируется коммерческим/арендопригодным; внесено уточнение в графическую часть раздела «Архитектурные решения» на поэтажных планах встроенных помещений ДОО: сантехнические приборы, технологическое монтируемое и не монтируемое оборудование показаны условно, установка сантехнических приборов, технологического монтируемого и не монтируемого оборудования осуществляется собственником или арендатором встроенных помещений ДОО за собственные средства после ввода объекта в эксплуатацию.
23.11.2020	Конструктивные и объемно-планировочные решения	предусмотрено изменение решений по устройству котлована.

23.11.2020	Раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»	в подразделе «Система электроснабжения», исключены решения по электроснабжению встроенного ДОО. Подраздел «Водоснабжение и водоотведение»: исключены решения по системам водоснабжения и водоотведения встроенного ДОО. Подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»: Отредактированы проектные решения систем отопления и вентиляции. Изменения в принципиальные решения не вносились. Предусмотрен запас электрической мощности для возможности подключения воздушно-тепловых завес на входе в помещение загрузочной ДОО. В серверной предусмотрена возможность установки внутренних блоков сплит-систем кондиционирования. Установка наружных блоков предусмотрена на техническом этаже. Подраздел «Сети связи» В соответствии с изменением к заданию на проектирование в подразделе «Сети связи», исключены решения по организации сетей связи встроенного ДОО. Проектные решения по организации сетей связи встроенного ДОО разрабатываются собственником/арендатором. Подраздел «Технологические решения»: встроенное ДОО проектируется коммерческим/арендопригодным; планировочные и технологические решения ДОО определяются собственником/арендатором данного помещения после ввода объекта в эксплуатацию, за исключением отапливаемых полов
------------	--	--

20.06.2022	КР	<p>Откорректированы свайные поля в соответствии с фактическим положением свай. Откорректировано армирование свай. Армирование свай запроектировано тремя сварными пространственными каркасами. Откорректированы ростверки блоков К2-3, АС6 на основании исполнительной схемы фактического положения свай. В блоках К1-1, АС1, АС2, АС6 запроектированы локальные утолщения в ростверках до 1400 мм под башенные краны. Откорректированы объемы бетона ростверков в связи с корректировкой по отклонениям свай и утолщениями под краны. В блоках АС1, АС2 в плите над автостоянкой запроектированы капители крайних колонн размерами 1100x1100 (1200) мм, 1200x1200 мм. В блоках К2-1, АС6 запроектированы ж.б. конструкции крылец. В подземной автостоянке в/о 2-3 / Б-В, 34-35 / Б-Б/1 в стенах запроектированы проемы в помещениях ИТП; В блоке К1-2 на техническом этаже в/о Р/9-10 исключена монолитная вентиляционная шахта; В блоке К2-1 на техническом этаже в/о В-Г/17 исключена монолитная вентиляционная шахта, в/о В-Г/ 20..22 исключены две монолитные вентиляционные шахты, в/о В-Г / 24/1...26 исключены три монолитные вентиляционные шахты. В блоке К2-1 запроектирована монолитная ж.б. стена лифтовой шахты ДОУ толщиной 160 мм из бетона класса В30; В корпусе К3 в/о 32-33 / Б-В исключена стена с проемом между стеной по оси 32 и ЛК, исключена стена под мусоросборной камерой; Добавлены ж.б. парапеты толщиной 200 мм по контуру стилобатной части и контуру автостоянок АС1, АС2. В блоке К1-2 в.о. Р-Н/9-10 на 1...9 этажах и на покрытии исключена монолитная вентиляционная шахта. В блоке К2-3 в.о. 25-26 / В-Г на 1...9 этажах исключена монолитная вентиляционная шахта, в.о. 24-25 / В-Г на 2 этаже запроектирован проем в стене. В блоке К1-2 на 9 этаже запроектирован ж.б. парапет толщиной 20 мм по контуру террасы. В блоке К1-1 на кровле в/о 3-4 / В-Г запроектированы вентиляционные шахты. В блоке К2-1 на кровле в/о 21-22 / В-Г запроектированы вентиляционные шахты. В блоке К2-3 на кровле в/о 25-26 / В-Г изменены стены обстройки вентиляционных шахт. Откорректированы отметки плит покрытия выходов на кровлю</p>
------------	----	---

06.09.2022	АР	<p>-во всех жилых корпусах уточнена на 1-м этаже планировка входных групп, уточнена конфигурация? нумерация помещений, площадь помещений, расположение помещений уборочного инвентаря, колясочных, помещений консьержа, санузлов консьержа, тамбуров без изменения общей площади этажей. -в жилых корпусах 1, 2, 3 изменены планировки квартир, уточнены типы квартир и их количество, без изменения общей площади квартир и без изменения общей площади здания; -в жилых корпусах 1, 2, 3, в соответствии с заданием на проектирование согласованными СТУ исключены лоджии с 5-го по 9-й этаж, тип пола лоджий исключен из проектной документации; -в связи с изменением планировки квартир уточнено расположение проемов в монолитных стенах; -в жилых корпусах 1, 2, 3 изменен тип лестничной клетки в соответствии с согласованными СТУ, после внесения изменений в каждой секции жилых корпусов запроектирована незадымляемая лестничная клетка типа Н2;Е20 -в корпусах 1, 2, 3 изменен материал внутренних стен: в конструкции межквартирной стены и стены между местами общего пользования и жилыми квартирами после внесения изменений предусматривается бетонный камень ПОЛИГРАН 190 ПГ, толщиной 190 мм; изменен материал перегородки между санузлом и жилой комнатой с креплением сантехнических приборов, после внесения изменений предусматривается бетонный камень ПОЛИГРАН 80 ПГ, толщиной 80 мм с воздушным зазором 10мм и облицовкой ГВЛ В; в стенах и С40перегородках с креплением сантехнических приборов после внесения изменений ГВЛ В устанавливается на металлический каркас толщиной 50 мм; -в корпусах 1, 2, 3 изменен состав конструкции полов без изменения отметок полов на этажах и без изменения высот помещений, изменения произведены при расположении квартиры над квартирой, при расположении квартиры над помещением управляющей компании(корпус 2) и помещением диспетчерской (корпус 2), при расположении квартир над залом для музыкальных занятий, над залом для физкультурных занятий и помещением игровой(корпус 2), после внесения изменений толщина стяжки уменьшена до 40мм, вместо звукоизоляции Стенофон в 2 слоя 8 мм применили полиэтиленовую пленку 200мкм и минераловатные плиты толщиной 40мм; изменения в конструкции полов произведены при расположении квартиры, помещения управляющей компании(корпус2), помещения консьержа(корпус 1, 2, 3) над техническим этажом, после внесения изменений толщина стяжки уменьшена до 46мм, толщина Заметки на полях Стр.15 внесения изменений толщина стяжки уменьшена до 46мм, толщина звукоизоляции из минераловатной плиты увеличена до 80мм; армирование фиброволокном стяжек из ЦПР М 150 в конструкции полов заменено на армирование сеткой 4ВР1 с ячейками 50x50мм; -на техническом этаже предусмотрены помещения вентиляционных камер: в корпусе 1 в осях 2-3/Р-С и в осях 9-10/М-Н; в корпусе 2 в осях 15-16/К-Л; -в корпусах 1, 2, 3 изменена форма обстроек вентиляционных каналов на кровле; F30</p>
------------	----	--

	ОДИ	-при входе в корпус 3 изменено расположение наружного подъемника для МГН, после внесения изменений подъемник размещается в осях 30/Б/1-В/1;
	КР	В квартирах исключены лоджии. Материал внутренних стен и перегородок принят бетонный камень ПОЛИГРАН 190 ПГ, толщиной 190 и 80 мм. Уточнено местоположение и габариты проемов в монолитных стенах. Армирование стен принято (дополнительно) из жесткой арматуры (сталь марки С245 по ГОСТ 27772-2015). Армирование плит перекрытий в опорных зонах колонн, в приопорных зонах и в пролете предусмотрено композитными материалами (углепластиковые ленты типа FibARM Tape -530/300 на двухкомпонентном эпоксидном связующем типа FibArm Resin Laminate+).
	Система электроснабжения	уточнен расчет нагрузок; откорректированы решения по наружным сетям; изменены схемы ГРЩ, этажных и квартирных щитов; изменены планы расположения оборудования и сетей. ГРЩ-0,4кВ (ГРЩ1-К1, ГРЩ2-К1, ГРЩ1-К2, ГРЩ2-К2, ГРЩ1-К3, ГРЩ-П, ВРУ ДООУ) объекта присоединены к разным секциям РУ-0,4 кВ ТПЗ двумя взаимно резервируемыми кабельными линиями типа АПвБШп расчетного сечения каждый. ЩНО-5 (наружное освещение) присоединен к РУ-0,4 кВ ТПЗ одной кабельной линией типа ПвБШп расчетного сечения. Расчетная электрическая нагрузка 1908,13 кВт.
	«Система водоснабжения» и «Система водоотведения»	-в водомерных узлах предусмотрены комбинированные счетчики диаметром 80/20 мм; -разводка внутренних сетей холодного и горячего водопровода от этажного коллектора в каждую квартиру предусматривается в полу, с установкой на входе в санузел (или у кухонной мойки) запорной установкой на входе в санузел (или у кухонной мойки) запорной арматуры; -исключены стояки для отвода системы кондиционирования, для отвода стоков от системы кондиционирования на стояке бытовой канализации в санузел каждой квартиры под потолком С16 С16С16предусматривается отвод для С16 капельной воронки; F15-откорректированы поэтажные трассировки внутренних сетей водоснабжения и водоотведения в связи с изменением объемно-планировочных решений
		Отопление Отредактированы проектные решения по системам отопления и теплоснабжения корпусов 1, 2, 3 ввиду изменения архитектурно-планировочных решений. Внесены изменения в принципиальные решения по отоплению: -исключена прокладка трубопроводов в конструкции пола для отопительных приборов, устанавливаемых в лифтовых холлах и поэтажных коридорах; подключение отопительных приборов заменено с нижнего на боковое; -стояки для подключения отопительных приборов, устанавливаемых в лифтовых холлах и поэтажных коридорах, вынесены из ниши для размещения коллекторов непосредственно в обслуживаемые помещения;- магистральные трубопроводы систем отопления и теплоснабжения заменены на стальные водогазопроводные трубопроводы по ГОСТ 3262-75* и стальные электросварные по ГОСТ 10704-
	система отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха и холодоснабжения	91. Вентиляция : Отредактированы проектные решения по системам вентиляции ввиду изменения архитектурно-планировочных решений. Внесены изменения в принципиальные решения по общеобменной вентиляции жилой части корпусов 1, 2, 3. Предусмотрена механическая вытяжная вентиляция для квартир-студий в корпусах 1 и 2. Удаление воздуха из помещений квартир предусмотрено через кухни и санузлы самостоятельными каналами, при помощи регулируемых вентиляционных решеток. Присоединение «спутников» к общему сборному вентиляционному каналу предусмотрено через воздушный затвор в 2 метра. Вертикальные коллекторы выводятся на кровлю с установкой крышных вентиляторов. Вытяжные вентиляторы приняты с резервными электродвигателями. Вытяжные вентиляторы приняты с резервными электродвигателями.Предусмотрены дополнительные вытяжные системы с механическим побуждением для помещений колясочных в 1 и 2 корпусах. Размещение оборудования принято в обслуживаемых помещениях, при этом: электрооборудование имеет степень защиты IP 54; помещения оборудованы автоматической пожарной сигнализацией, отключающей при пожаре вентиляционное оборудование.Предусмотрена возможность устройства приточной механической вентиляции для квартир площадью более 60 м2. Предусмотрена замена завода-производителя бытовых вентиляторов. Воздуховоды систем общеобменной вентиляции приняты из оцинкованной тонколистовой стали по ГОСТ 14918-80 класса герметичности «А». Транзитные воздуховоды систем общеобменной вентиляции приняты из оцинкованной тонколистовой стали по ГОСТ 14918-80 класса герметичности «В» в противопожарной изоляции. Выбросы воздуха предусмотрены выше уровня кровли зданий на 1 метр. Противодымная вентиляция: Отредактированы проектные решения по системам противодымной вентиляции ввиду изменения архитектурно-планировочных решений. Для корпусов 1 и 2 предусмотрены дополнительные системы вытяжной противодымной вентиляции с механическим побуждением для поэтажных коридоров жилой части.Предусмотрены дополнительные системы приточной противодымной вентиляции с механическим побуждением в поэтажных коридорах для возмещения объемов удаляемых продуктов горения. Установка оборудования систем противодымной вентиляции предусмотрена на кровле зданий. Выбросы продуктов горения приняты на высоте не менее двух метров от кровли. Приёмные отверстия наружного воздуха для систем приточной противодымной вентиляции размещены на расстоянии не менее 5 м от выбросов продуктов горения. Воздуховоды систем противодымной вентиляции предусмотрены из стали листовой толщиной не менее 0,8 мм по ГОСТ 19904-90 класса герметичности «В» в огнезащитном покрытии. Прокладка воздуховодов предусмотрена в строительных конструкциях с нормируемым пределом огнестойкости.

	Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учёта используемых энергетических ресурсов»	В соответствии с заданием на корректировку проектной документации уточнены энергетические нагрузки и откорректированы расчеты энергетических показателей.
	системы автоматизации, связи и сигнализации	связи с изменением количества квартир, уточнены принципиальные схемы, изменены планы расположения оборудования и сетей, уточнено используемое оборудование
	В части санитарно-эпидемиологической безопасности	изменена планировка и количество квартир по этажам. Для обоснования принятых решений выполнены расчеты продолжительности инсоляции и коэффициента естественной освещенности (КЕО).
	мероприятия по охране окружающей среды ООС	откорректированы типы стен и перекрытий ограждающих конструкций. Представлены расчеты индексов изоляции воздушного шума и приведенного ударного шума откорректированных ограждающих конструкций нормируемых помещений, подтверждено их соответствие нормативным требованиям СП 51.13330.2011. -выполнена оценка размещения технических помещений с источниками шума с учетом корректировки объемно-планировочных решений: планировочные решения исключают соседство шумных помещений с нормируемыми помещениями, в случае вынужденного соседства с помещениями, нормируемыми по акустическому фактору, представлены акустические расчёты, обосновывающие правомерность данной планировки; -откорректирован расчет акустического воздействия объекта на период эксплуатации в связи с изменениями проектных решений по разделу ОБ.
		в проектную документацию по надземным этажам жилых корпусов 1-3 внесены изменения. Решения по пожарному отсеку ДОУ, встроенно-пристроенной подземной автостоянке, техническим этажам корпусов 1-3, подъездов для пожарных автомобилей -не подлежат корректировке. Пожарно-техническая высота корпусов 1-3 не более 28 м. В каждой секции жилых корпусов предусмотрены лифты с режимом работы «пожарная опасность». Общая площадь квартир на этаже в каждой жилой секции жилых корпусов 1, 2 и 3 –не более 500 м ² , за исключением секции в осях 7-11/М-Т в корпусе 1 на 2-8 этажах с общей площадью квартир до 550 м ² . В квартирах
	ПБ	жилых корпусов исключены лоджии (аварийные выходы для квартир расположенных выше15 м). Представлены решения по обеспечению пожарной безопасности при отсутствии для части квартир, расположенных на отметке более 15 м аварийных выходов согласно СТУ. Обеспечение деятельности пожарных подразделений по организации тушения пожара и проведения аварийно-спасательных работ на проектируемом объекте подтверждено «Планом тушения пожара». Объемно-планировочные решения квартир предусмотрены таким образом, чтобы в квартиры осуществлялась возможность доступа пожарных подразделений с автолестниц и (или) автоподъемников, как минимум, с одной продольной стороны здания (достаточным является обеспечение доступа пожарных подразделений в одно из окон квартиры, расположенной выше 3-го этажа (начиная с 4-го этажа) (СТУ)). Здание разделено на пожарные отсеки противопожарными стенами с пределом огнестойкости не менее REI150 и перекрытиями с пределом огнестойкости не менее REI150. Жилая часть (жилые корпуса 1, 2 и 3) комплекса разделяется на пожарные отсеки с площадью этажа в пределах пожарного отсека (жилого корпуса) не более 2600 м ² . В пределах пожарного отсека здания класса функциональной пожарной опасности Ф1.3 площадью до 2600 м ² предусмотрены повышенные пределы огнестойкости отдельных строительных конструкций: стены для деления здания на секции с пределом огнестойкости не менее REI90. Ограждающие конструкции (стены) шахт лифтов жилой части здания ниже отметки надземного этажа предусмотрены с пределом огнестойкости не менее REI150, с заполнением дверных проемов противопожарным 1-го типа с пределом огнестойкости не менее EI60. Для помещения колясочной сообщаемой с жилой частью и помещений уборочного инвентаря (ПУИ), расположенных на первом этаже жилых секций, предусмотрено отделение от других помещений и лестничной клетки противопожарными перегородками с пределами огнестойкости не менее EI60 с установкой противопожарных дверей 1-го типа в дымогазонепроницаемом исполнении (EIS60) (СТУ). Для эвакуации людей с жилой части (жилые этажи) корпусов 1-3 предусмотрены эвакуационные выходы непосредственно наружу из первого этажа, из второго и выше в незадымляемые лестничной клетки типа Н2 с шириной лестничного марша 1,05 м. Выход из лестничных клеток жилой части в вестибюли на первом этаже предусмотрены через противопожарные двери с пределом огнестойкости EIS60 без устройства тамбуров (тамбур-шлюзов) (СТУ). Выходы из лестничных клеток предусмотрены непосредственно наружу или через вестибюль наружу. Дверные проемы лестничных клеток (кроме наружных) защищены противопожарным заполнением (двери) EI60. Для жилых квартир корпуса 1, 2 и 3, расположенных на высоте более 15 м, без устройства аварийных выходов предусмотрены мероприятия (СТУ): входные двери жилых квартир предусмотрены противопожарными не ниже 2-го типа в дымогазонепроницаемом исполнении; стены и перегородки, отделяющие внеквартирные коридоры от других помещений, с пределом огнестойкости не менее REI(EI)60; межквартирные несущие стены и перегородки с пределом

		огнестойкости не менее REI(EI)60; для эвакуации людей предусмотрено устройство лестничной клетки типа Н2; наибольшее расстояние от двери квартир до ближайшего эвакуационного выхода не превышает 25 м
--	--	--

КОПИЯ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА "ПРОЕКТНАЯ
ДЕКЛАРАЦИЯ", ПОДПИСАННОГО ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сведения об электронной подписи

Сертификат: 1588647721961503426389543337596026848867
Владелец: ООО "ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ-СЗ", Цыкун Наталия Валерьевна,
г. Санкт-Петербург
Действителен: с 17.08.2023 по 17.08.2024



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

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

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

Раздел 1. Реквизиты разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	
1.1. Дата разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:	01.02.2024
1.2. Номер разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:	78-13-01-2024
1.3. Наименование органа (организации):	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
Раздел 2. Информация о застройщике	
2.2. Сведения о юридическом лице	
2.2.1.1. Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью "ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад"
2.2.1.2. ИНН:	7826090547
2.2.1.3. ОГРН:	1027810227884
Раздел 3. Информация об объекте капитального строительства	
3.1. Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией:	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением
3.2. Вид выполненных работ в отношении объекта капитального строительства:	строительство
3.3. Адрес (местоположение) объекта капитального строительства	
3.3.1. Субъект Российской Федерации:	Санкт-Петербург

3.3.2. Муниципальный район, муниципальный округ, городской округ или внутригородская территория (для городов федерального значения) в составе субъекта Российской Федерации, федеральная территория:	
3.3.3. Городское или сельское поселение в составе муниципального района (для муниципального района) или внутригородского района городского округа (за исключением зданий, строений, сооружений, расположенных на федеральных территориях):	
3.3.4. Тип и наименование населенного пункта:	
3.3.5. Наименование элемента планировочной структуры:	
3.3.6. Наименование элемента улично-дорожной сети:	Петровский проспект
3.3.7. Тип и номер здания (сооружения):	дом 9, литера В
Раздел 4. Информация о земельном участке	
4.1.1. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположен объект капитального строительства:	78:07:0003189:352
Раздел 5. Сведения о разрешении на строительство, на основании которого осуществлялось строительство, реконструкция объекта капитального строительства	
5.1. Дата разрешения на строительство:	13.01.2017
5.2. Номер разрешения на строительство:	78-013-0362.1-2016
5.3. Наименование органа (организации), выдавшего разрешение на строительство:	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
Раздел 6. Фактические показатели объекта капитального строительства и сведения о техническом плане	
6.1. Наименование объекта капитального строительства, предусмотренного проектной документацией, адрес объекта:	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 9, корпус 2, строение 1
6.1.1. Вид объекта капитального строительства:	Здание

6.1.2. Назначение объекта:	Многоквартирный дом
6.1.4. Площадь застройки (кв. м):	15 197,0
6.1.4.1. Площадь застройки части объекта капитального строительства (кв. м):	
6.1.5. Площадь (кв. м):	74 861,2
6.1.5.1. Площадь части объекта капитального строительства (кв. м):	
6.1.6. Площадь нежилых помещений (кв. м):	16 015,4
6.1.7. Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) (кв. м):	40 569,6
6.1.7.1. Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) (кв. м):	40 541,9
6.1.8. Количество помещений (штук):	747
6.1.9. Количество нежилых помещений (штук):	48
6.1.10. Количество жилых помещений (штук):	699
6.1.11. в том числе квартир (штук):	699
6.1.12. Количество машино-мест (штук):	
6.1.13. Количество этажей:	1-11
6.1.14. в том числе, количество подземных этажей:	1-2
6.1.15. Вместимость (человек):	
6.1.16. Высота (м):	32,7
6.1.17. Класс энергетической эффективности (при наличии):	A
6.1.18. Другие показатели:	Площадь встроенно-пристроенных помещений (офис) - 35,7 кв.м; Площадь детского образовательного учреждения - 2094,4 кв.м; Площадь автостоянки на 337 мест - 12990,1 кв.м

6.1.19. Дата подготовки технического плана:	27.12.2023
6.1.20. Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера, подготовившего технический план:	013-289-035 27



Начальник Службы
(должность)

(подпись)

В. Г. Болдырев
(расшифровка подписи)

01.02.2024 г.



ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество)
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости "Нева Хаус"
(ИНН 7825489723, КПП 784001001)

191119, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 69–71, лит. А

Исх. № б/н

От 27 мая 2024 г.

АО "НЭО Центр"

ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" настоящим письмом сообщает видовые характеристики жилых помещений (квартир):

- в количестве 52 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1;
- в количестве 39 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2
- в количестве 9 шт. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3.

Таблица 1. Видовые характеристики жилых помещений (квартир)

№ п/п	Адрес	Новый № квартиры	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики
1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	2	89,50	1	Вид на реку
2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	33	94,40	1	Вид на соседний корпус
3	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	34	23,60	1	Вид на город
4	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	35	23,70	1	Вид на город
5	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	60	79,20	1	Вид на город
6	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	249	48,20	1	Вид на город
7	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	61	35,50	1	Вид на город
8	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	62	23,90	1	Вид на город
9	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	250	23,90	1	Вид на город
10	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	251	23,60	1	Вид на город
11	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	187	24,00	1	Вид на город
12	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	90	23,90	1	Вид на город
13	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	91	23,90	1	Вид на город
14	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	92	23,90	1	Вид на город
15	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	188	75,70	1	Вид на город
16	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	189	28,80	1	Вид на соседний корпус
17	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	190	29,10	1	Вид на соседний корпус
18	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	191	98,10	1	Вид на соседний корпус

№ п/п	Адрес	Новый № квартиры	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики
19	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	145	24,30	1	Вид на соседний корпус
20	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	73	173,20	1	Вид на реку
21	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	6	89,00	2	Вид на реку
22	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	4	57,80	2	Вид во двор
23	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	314	23,70	2	Вид на соседний корпус
24	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	196	28,70	2	Вид на соседний корпус
25	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	14	75,10	3	Вид на соседний корпус
26	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	261	23,90	3	Вид на город
27	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	262	23,90	3	Вид на город
28	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	263	23,90	3	Вид на город
29	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	98	23,90	3	Вид на город
30	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	200	23,90	3	Вид на город
31	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	201	23,90	3	Вид на город
32	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	12	115,70	4	Вид на соседний корпус
33	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	18	49,50	4	Вид на реку
34	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	20	75,60	4	Вид на соседний корпус
35	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	99	172,10	4	Вид на реку
36	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	27	75,10	5	Вид на город
37	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	167	23,70	5	Вид на соседний корпус
38	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	102	23,50	5	Вид на соседний корпус
39	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	281	29,00	6	Вид на город
40	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	283	23,90	6	Вид на город
41	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	137	76,00	6	Вид на соседний корпус
42	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	46	75,10	7	Вид на город
43	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	292	23,90	7	Вид на город
44	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	233	28,70	7	Вид на соседний корпус
45	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	232	75,20	7	Вид на город
46	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	231	23,90	7	Вид на город
47	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	116	70,40	8	Вид на город
48	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	236	23,90	8	Вид на город
49	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	237	23,90	8	Вид на город
50	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	241	78,60	8	Вид на соседний корпус
51	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	242	23,90	9	Вид на город
52	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	184	23,70	9	Вид на город
53	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	1	144,20	1	Вид на реку

№ п/п	Адрес	Новый № квартиры	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики
54	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	104	148,40	1	Вид на город
55	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	105	79,70	1	Вид на реку
56	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	109	156,40	2	Вид на реку
57	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	7	76,50	3	Вид на реку
58	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	229	23,80	3	Вид на город
59	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	230	23,20	3	Вид на город
60	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	30	73,00	3	Вид на город
61	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	111	112,90	3	Вид на город
62	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	99	26,20	3	Вид на город
63	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	236	23,20	4	Вид на город
64	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	82	75,00	4	Вид на соседний корпус
65	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	154	30,20	4	Вид на соседний корпус
66	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	240	30,20	5	Вид на соседний корпус
67	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	117	112,90	5	Вид на город
68	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	145	101,60	5	Вид на реку
69	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	24	165,00	6	Вид на соседний корпус
70	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	250	23,20	6	Вид на город
71	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	64	72,40	6	Вид на город
72	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	90	75,00	6	Вид на соседний корпус
73	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	167	30,20	6	Вид на соседний корпус
74	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	31	74,10	7	Вид на соседний корпус
75	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	32	70,70	7	Вид на соседний корпус
76	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	46	73,00	7	Вид на город
77	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	211	22,40	7	Вид на город
78	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	170	46,70	7	Вид на город
79	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	93	23,10	7	Вид на город
80	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	47	49,80	8	Вид на соседний корпус
81	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	259	29,10	8	Вид на соседний корпус
82	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	48	75,60	8	Вид на соседний корпус
83	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	260	30,20	8	Вид на соседний корпус
84	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	215	46,10	8	Вид на город
85	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	70	73,00	8	Вид на город
86	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	96	73,00	8	Вид на город
87	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	54	73,00	9	Вид на город
88	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	271	46,10	9	Вид на город

№ п/п	Адрес	Новый № квартиры	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики
89	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	75	64,30	9	Вид на город
90	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	224	23,10	9	Вид на город
91	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	128	68,60	9	Вид на соседний корпус
92	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	2	107,30	1	Вид на город
93	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	7	131,40	2	Вид на город
94	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	8	98,40	2	Вид на город
95	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	35	73,00	5	Вид на город
96	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	34	75,10	5	Вид на город
97	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	33	26,10	5	Вид на город
98	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	50	26,20	7	Вид на город
99	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	38	52,10	8	Вид на соседний корпус
100	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	65	26,10	8	Вид на соседний корпус

С уважением,
Начальник департамента
взаимодействия с контрагентами



В. А. Ланин

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ

Заказчик:

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

Исполнитель:

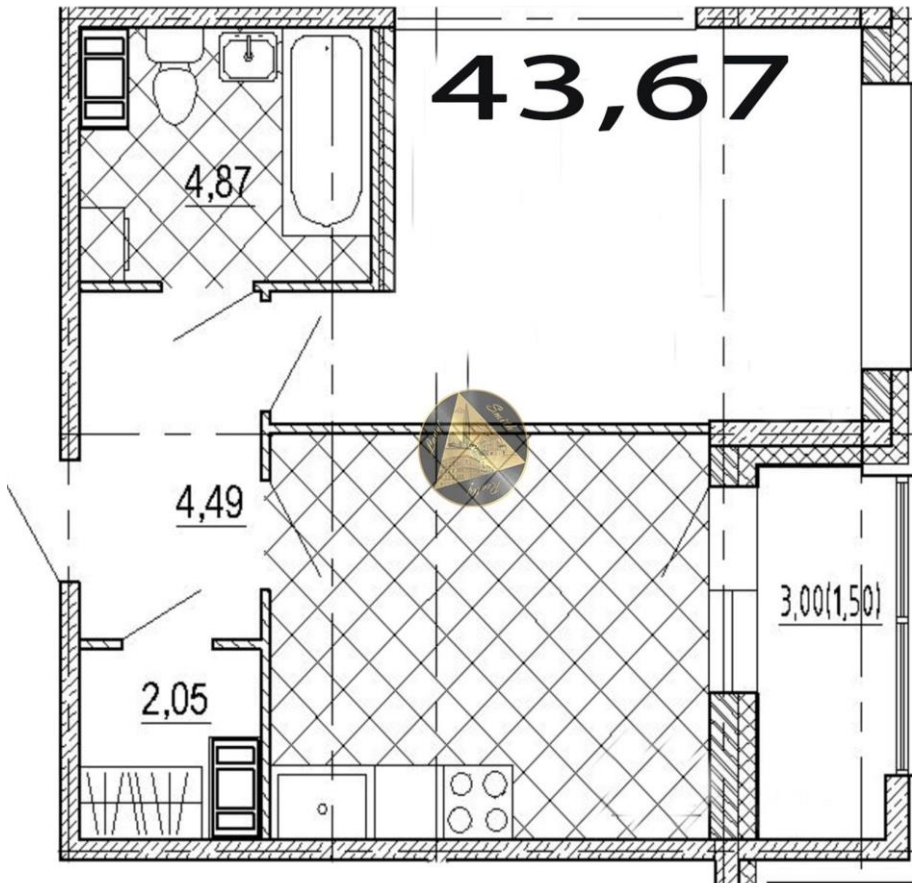
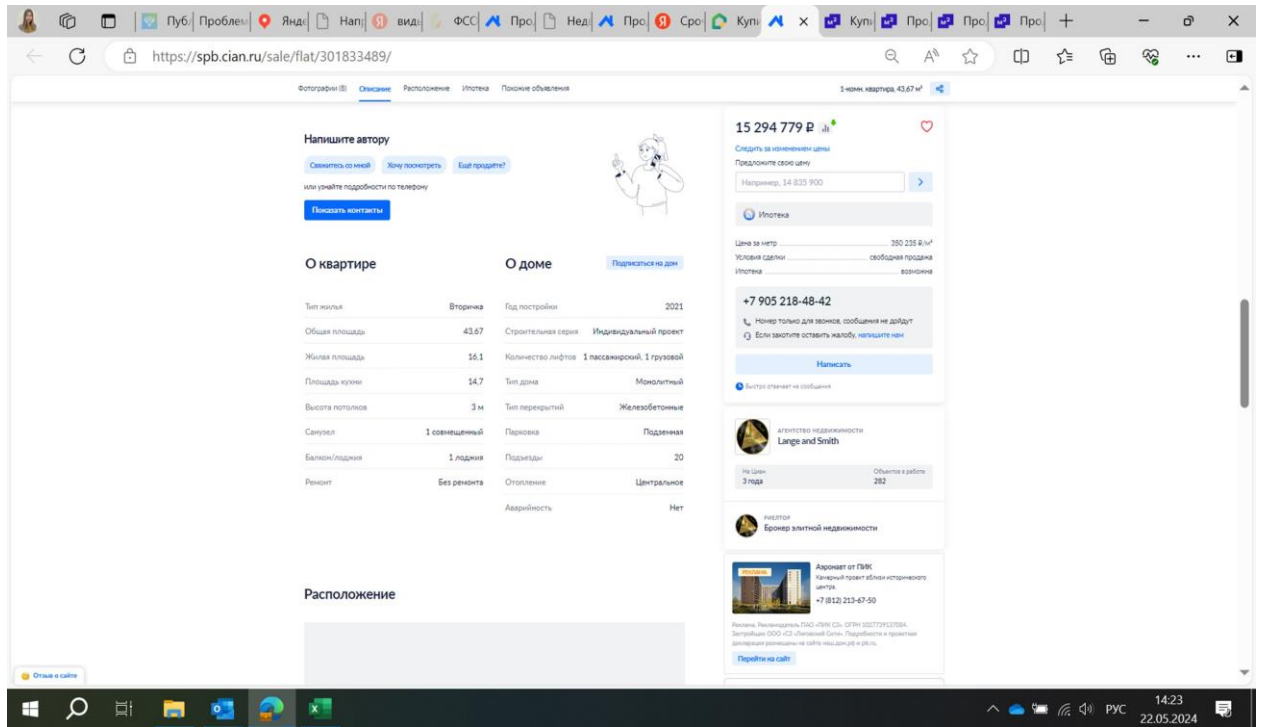
АО "НЭО Центр"

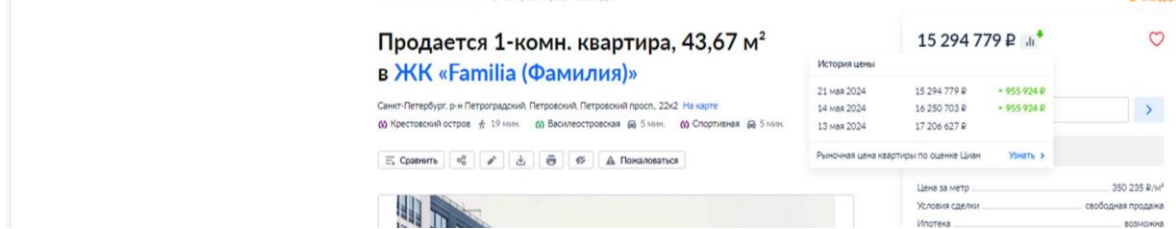
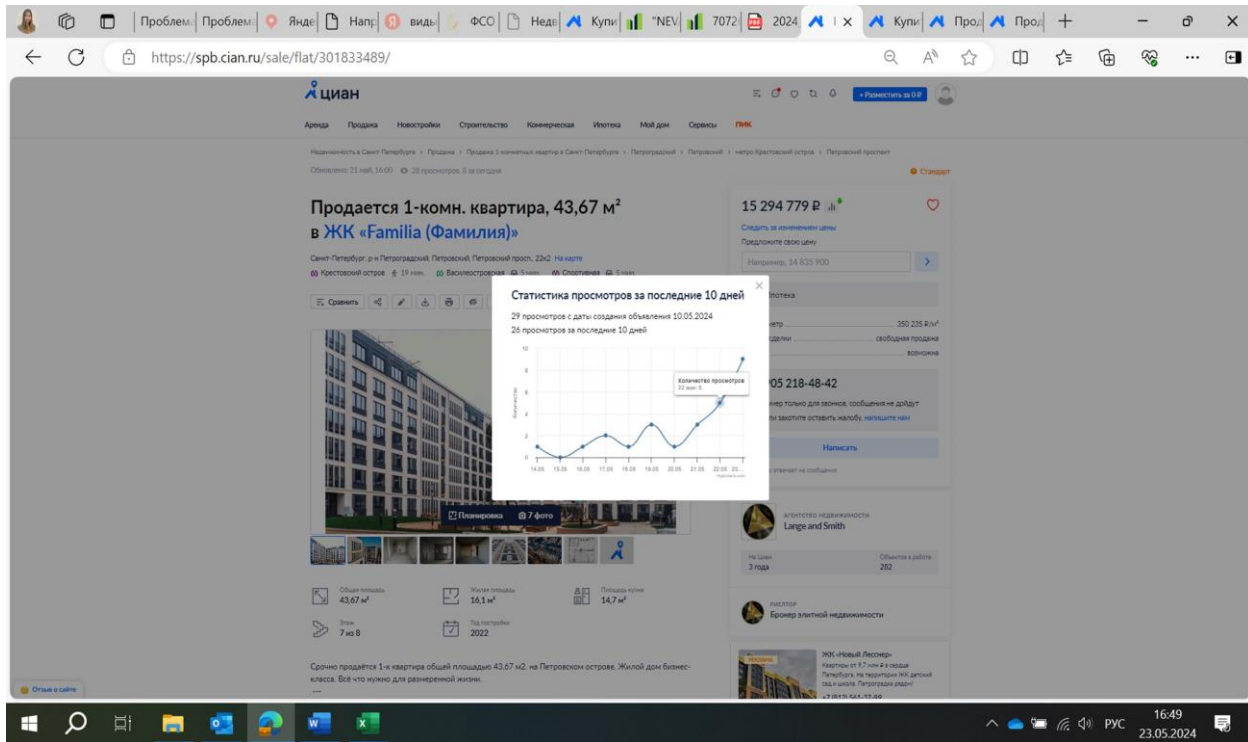
Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости 1-комнатных квартир в рамках сравнительного подхода

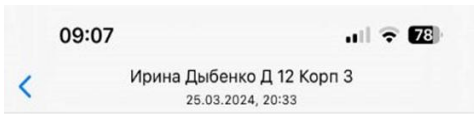
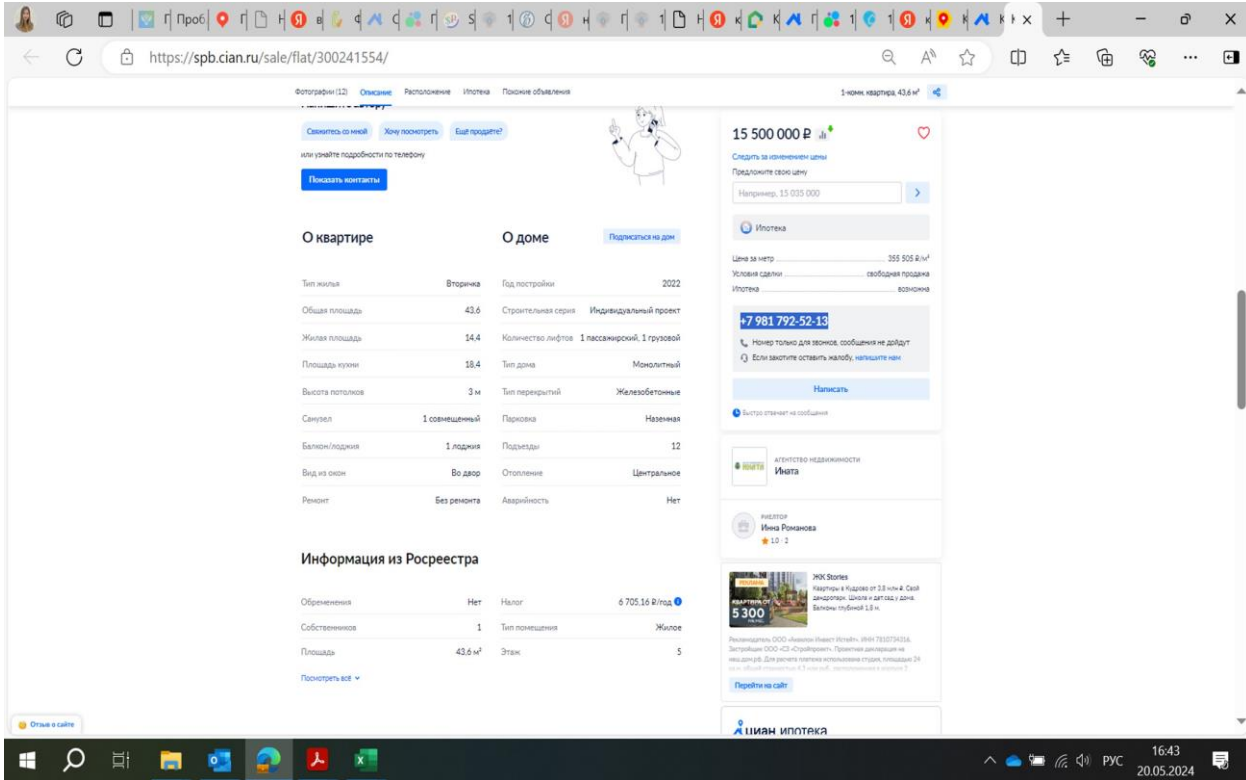
Аналог №1

Информационный портал "Циан", <https://spb.cian.ru/sale/flat/301833489/>, т. +7 905 218-48-42

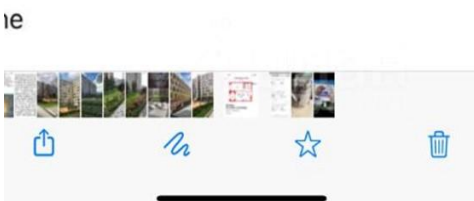
The screenshot displays a real estate listing on the 'Cian' website. The main title is 'Продается 1-комн. квартира, 43,67 м² в ЖК «Familia (Фамилия)»'. The location is specified as 'Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петроградский прот., 22к2'. The price is listed as 15 294 779 Р. The listing includes a large image of the apartment building and several smaller images showing interior details. Key statistics shown are: total area 43.67 m², living area 16.1 m², and kitchen area 14.7 m². The apartment is on the 7th floor of an 8-story building, completed in 2022. The listing is provided by the agency 'Lange and Smith' with a contact number +7 905 218-48-42. The interface also shows a search bar, navigation tabs, and a sidebar with additional information and a 'Написать' (Write) button.

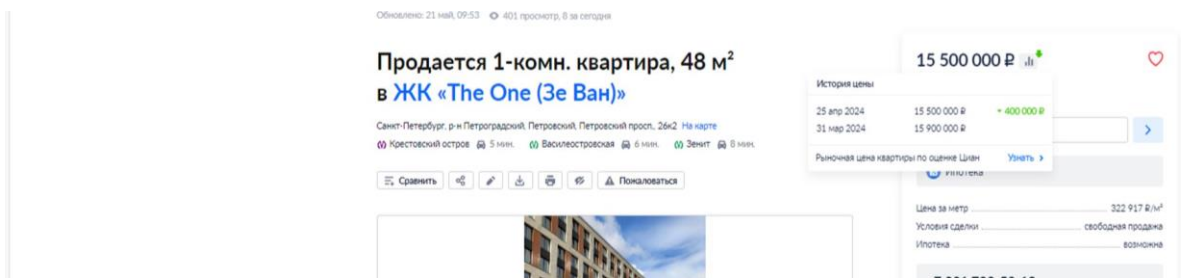
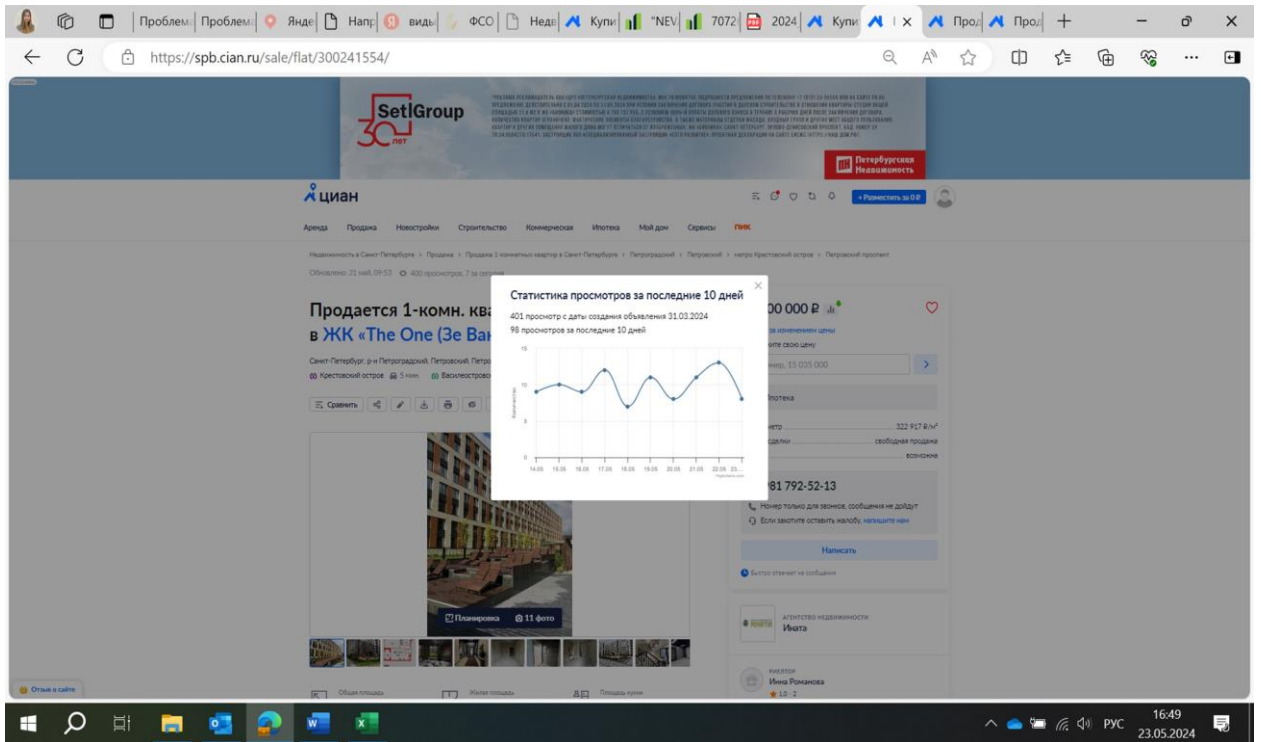






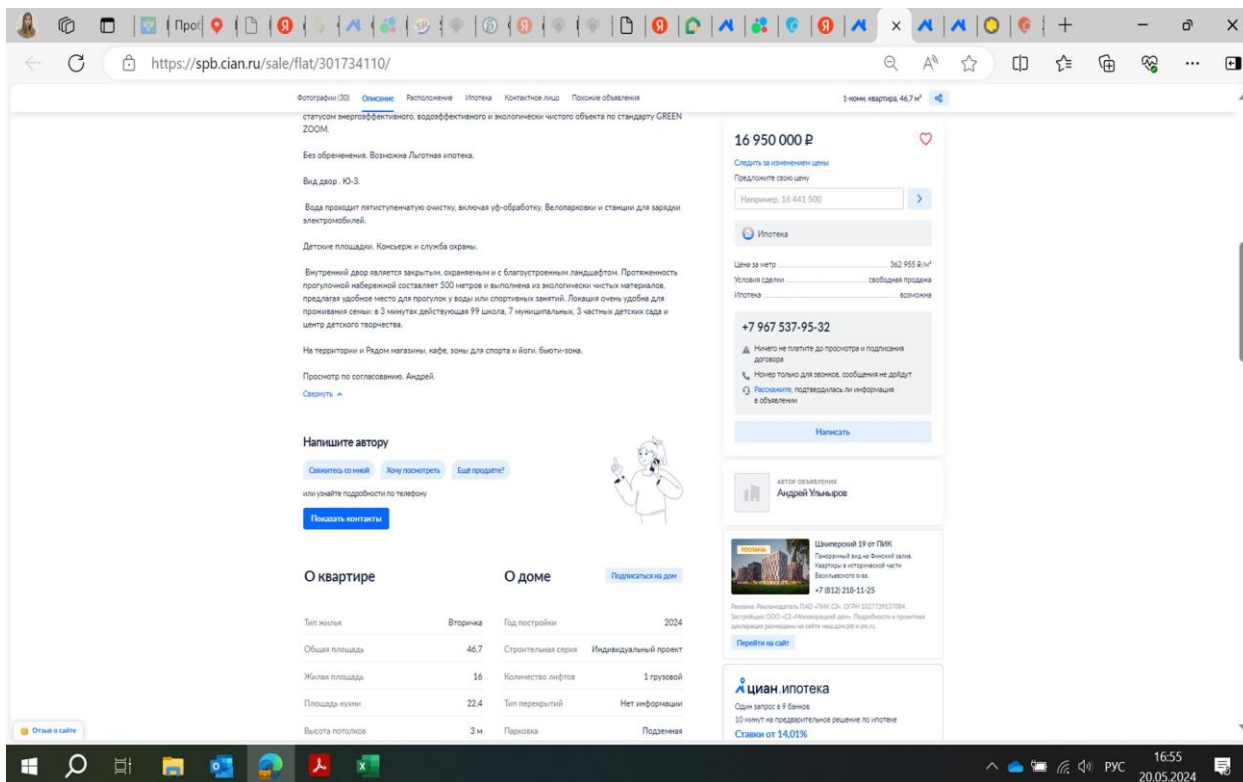
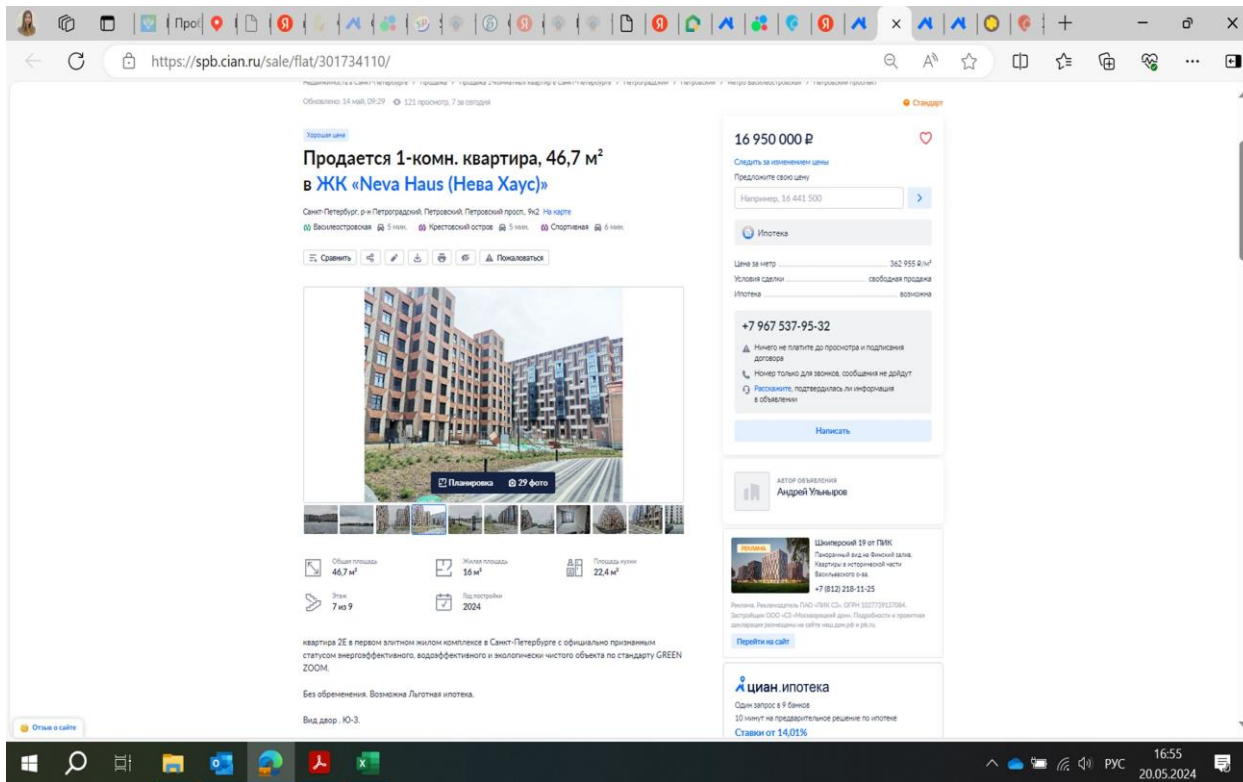
Двор
13122-2ПЕТР26/В
· Жилой дом





Аналог №3

Информационный портал "Циан", <https://spb.cian.ru/sale/flat/301734110/>, т. +7 967 537-95-32



https://spb.cian.ru/sale/flat/301734110/

1-комн. квартира, 46,7 м²

16 950 000 Р

Следить за изменением цены
Предложить свою цену
Например, 16 441 500

Ипотека
Цена за метр 362 955 Р/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

+7 967 537-95-32
Ничего не платите до просмотра и подписания договора
Номер только для звонков, сообщения не будут
Раскройте, подтвердилось ли информация в объявлении

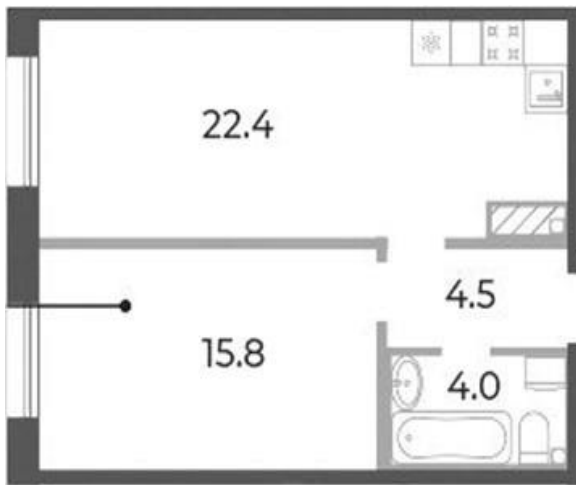
автор объявления
Андрей Ульяров

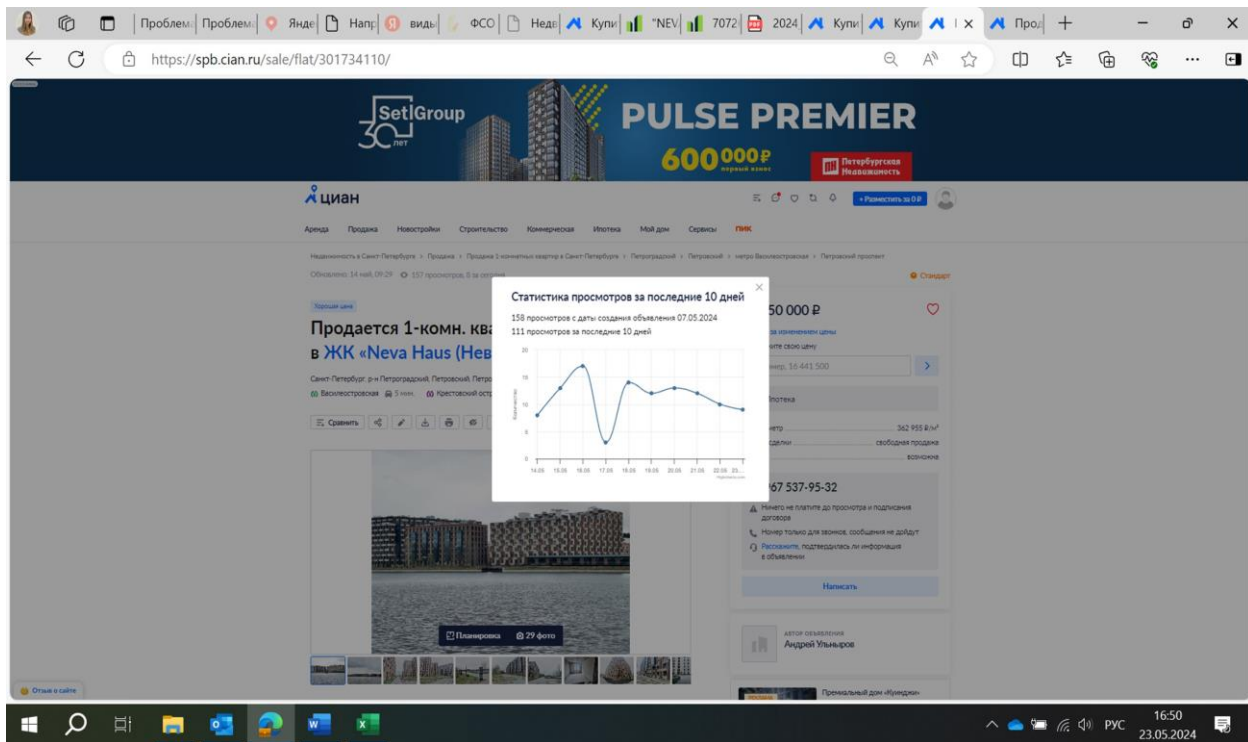
Щиперовский 19 от ГМИС
Панорамный вид на Финский заповедник и исторической части Васильевского о-ва
+7 (812) 218-11-25
Решена. Рекомендована ГИОС «ЭКО-Спб» ОГРН 5027739127084.
Защитное ООО-СЗ. Индивидуальный договор. Подробности и правовая документация размещены на сайте застройщика в URL.
Перейти на сайт

ЦИАН ИПОТЕКА
Один запрос в 9 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 14,01%

О квартире		О доме	
Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2024
Общая площадь	46,7	Строительная серия	Индивидуальный проект
Жилая площадь	16	Количество лифтов	1 грузовой
Площадь кухни	22,4	Тип перекрытий	Нет информации
Высота потолков	3 м	Парковка	Подземная
Санузел	1 совмещенный	Отопление	Нет информации
Вид из окон	Во двор	Аварийность	Нет
Ремонт	Без ремонта		

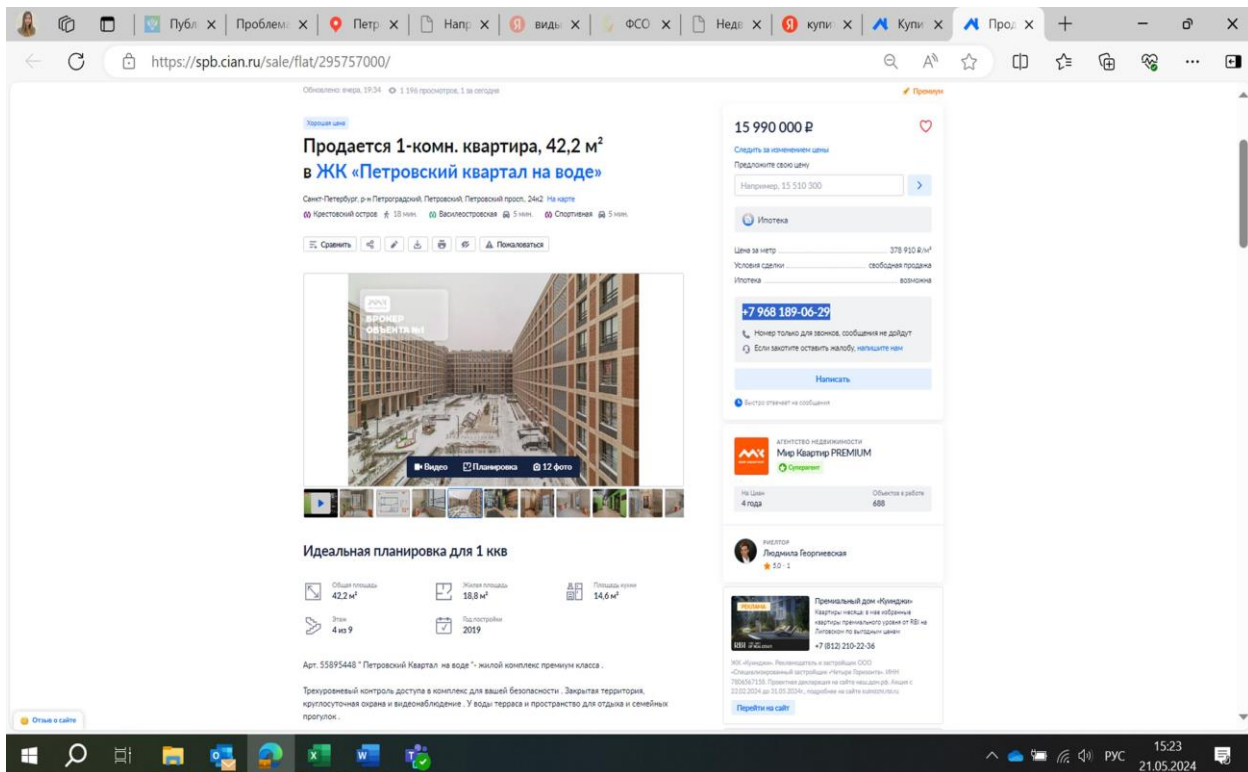
Расположение





Аналог №4

Информационный портал "Циан", <https://spb.cian.ru/sale/flat/295757000/>, т. +7 968 189-06-29



https://spb.cian.ru/sale/flat/295757000/

Идеальная планировка для 1 квкв

Общая площадь: 42,2 м² | Жилая площадь: 18,8 м² | Площадь кухни: 14,6 м²

Этаж: 4 из 9 | Год постройки: 2019

Арт. 55895448 "Петровский квартал на воде" - жилой комплекс премиум класса.

Треугольный контроль доступа в комплексе для вашей безопасности. Защищенная территория, круглосуточная охрана и видеонаблюдение. У воды терраса и пространство для отдыха и семейных прогулок.

В доме есть подземный паркинг и гостевая парковка а также кладовые.

Квартира 42,2 метра располагается на 4 этаже. Оченьны обращения во двор на южную сторону. Очень правильная планировка для однокомнатной квартиры. В коридоре предусмотрено место для шкафа а в комнате 18,8 место для гардеробной. Квартира ждет вашего дизайна!

Один взрослый собственник, полная стоимость в договоре!

"Мир квартир" - агентство, специализирующееся на недвижимости в центре Санкт-Петербурга.

Индивидуальная подготовка недвижимости к продаже. Полное сопровождение от показа до получения ключей. Все сделки проводятся только по стандарту компании.

Мы отстаиваем интересы наших клиентов!

Свяжитесь с автором

Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Ещё варианты?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О квартире | О доме | Подписаться на дом

15 990 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 15 510 300

Ипотека

Цена за метр: 378 910 ₽/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

+7 968 189-06-29

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, нажмите на иконку

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости Мир Квартир PREMIUM

На сайте: 4 года | Объекты в работе: 688

История

Людмила Георгиевна

10 - 1

Премимальный дом «Икеда» - квартира-студия в тихой обстановке квартиры премиального уровня от ИКБ на Липовом по выгодной цене! +7 (812) 210-22-36

ИЖС «Икеда». Разрешительный и строительный ООО «Специализированный застройщик Икеда Парк» - ИЖС 210608/1138. Прямая договорная продажа на сайте застройщика. Аукцион с 22.02.2024 до 31.05.2024г., подробнее на сайте застройщика

Перейти на сайт

https://spb.cian.ru/sale/flat/295757000/

Фотографии (13) | Описание | Расположение | Ипотека | Контактное лицо

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Ещё варианты?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О квартире | О доме | Подписаться на дом

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2019
Общая площадь	42,2	Количество лифтов	1 пассажирский
Жилая площадь	18,8	Тип дома	Монолитный
Площадь кухни	14,6	Тип перекрытий	Железобетонные
Высота потолков	3,06 м	Подъезды	13
Санузел	1 раздельный	Отопление	Индивидуальный тепловой пункт
Балкон/лоджия	1 лоджия	Аварийность	Нет
Вид из окон	Во двор		
Ремонт	Без ремонта		

Расположение

Дополнительно

Маршруты

1-комн. квартира, 42,2 м²

15 990 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 15 510 300

Ипотека

Цена за метр: 378 910 ₽/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

+7 968 189-06-29

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, нажмите на иконку

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости Мир Квартир PREMIUM

На сайте: 4 года | Объекты в работе: 688

История

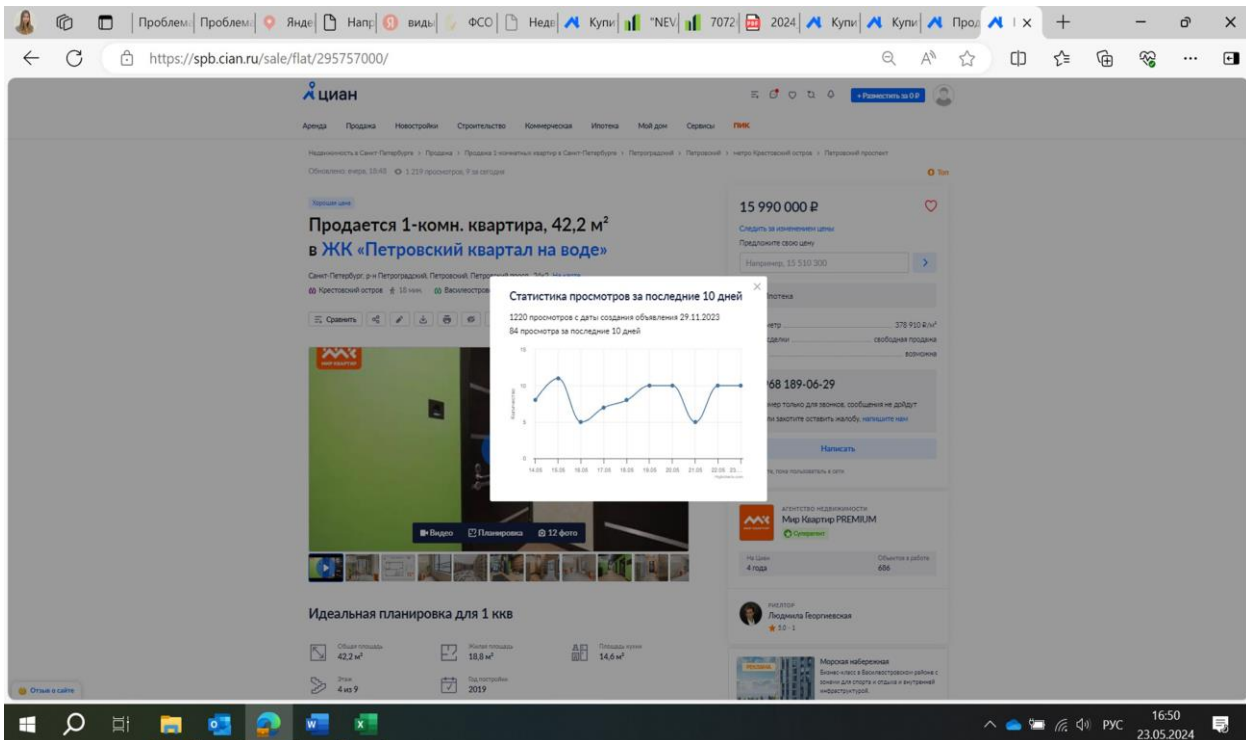
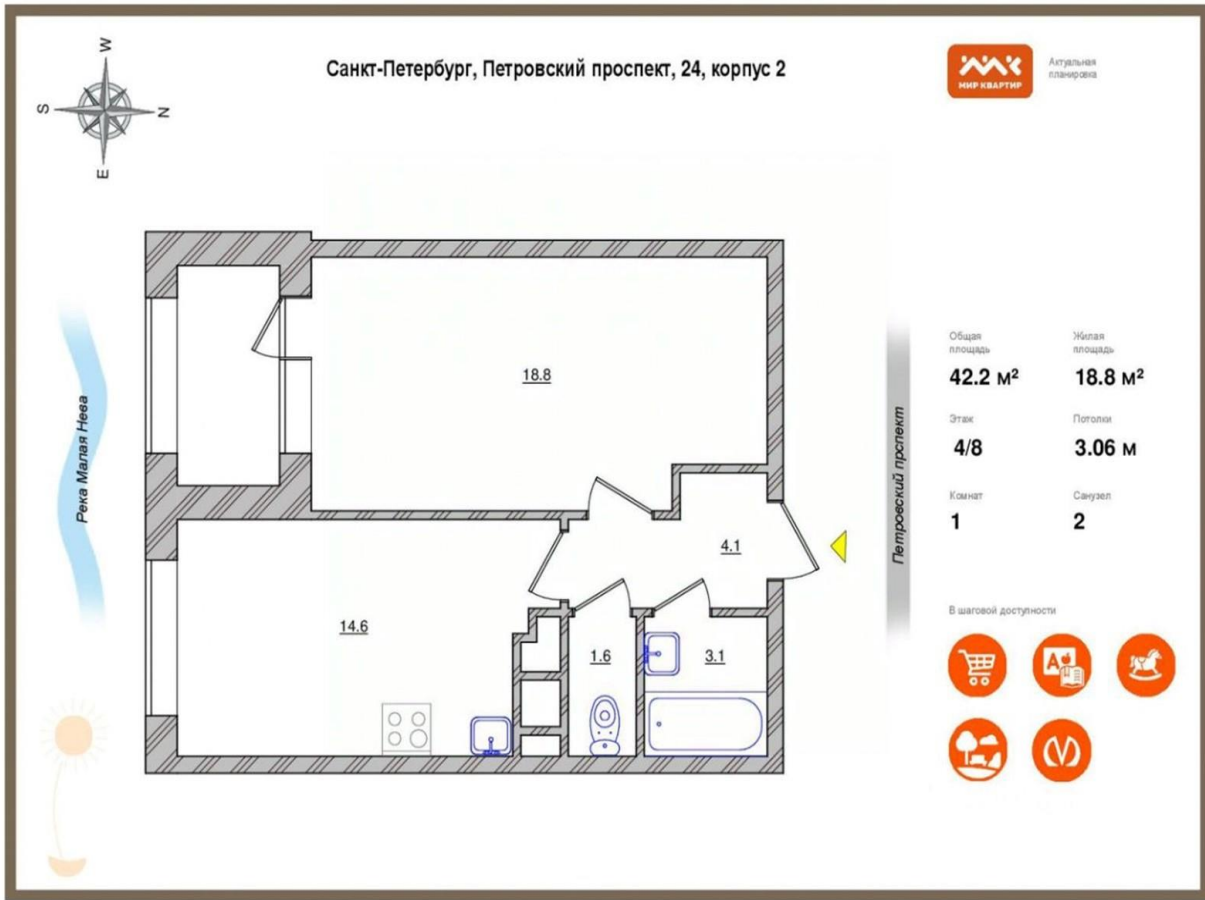
Людмила Георгиевна

10 - 1

Премимальный дом «Икеда» - квартира-студия в тихой обстановке квартиры премиального уровня от ИКБ на Липовом по выгодной цене! +7 (812) 210-22-36

ИЖС «Икеда». Разрешительный и строительный ООО «Специализированный застройщик Икеда Парк» - ИЖС 210608/1138. Прямая договорная продажа на сайте застройщика. Аукцион с 22.02.2024 до 31.05.2024г., подробнее на сайте застройщика

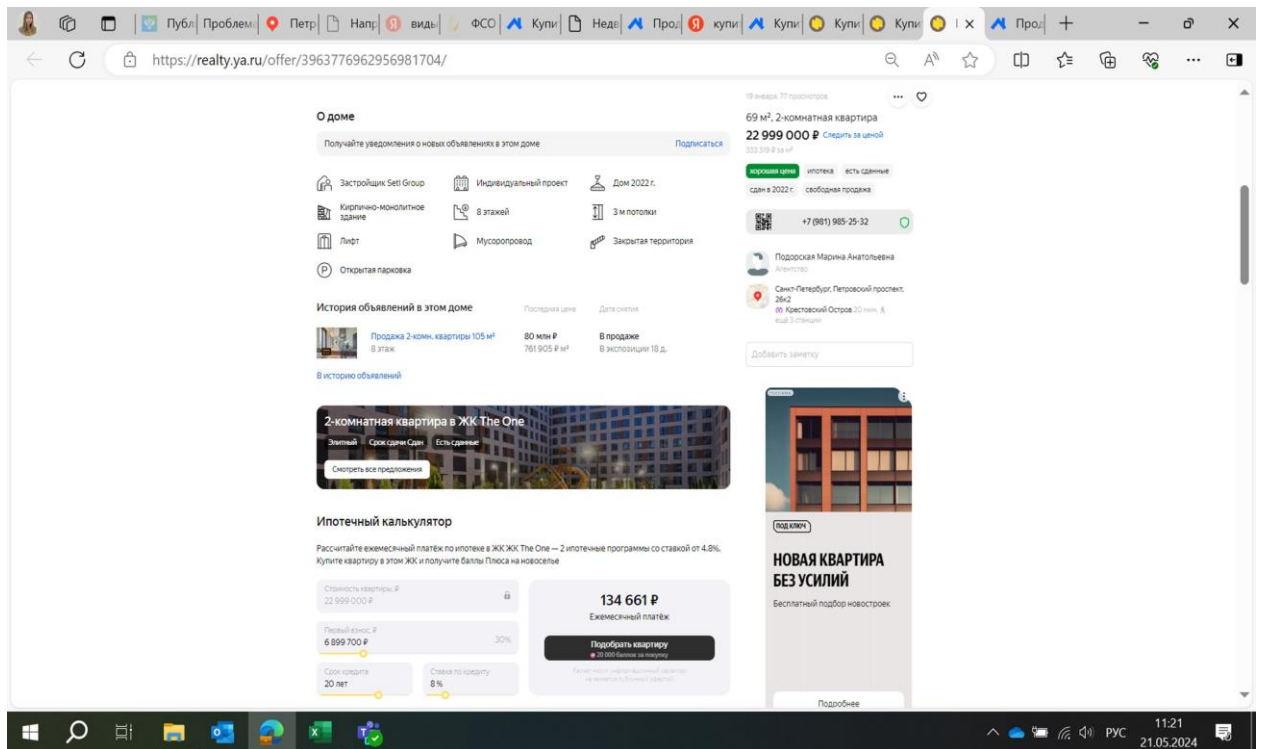
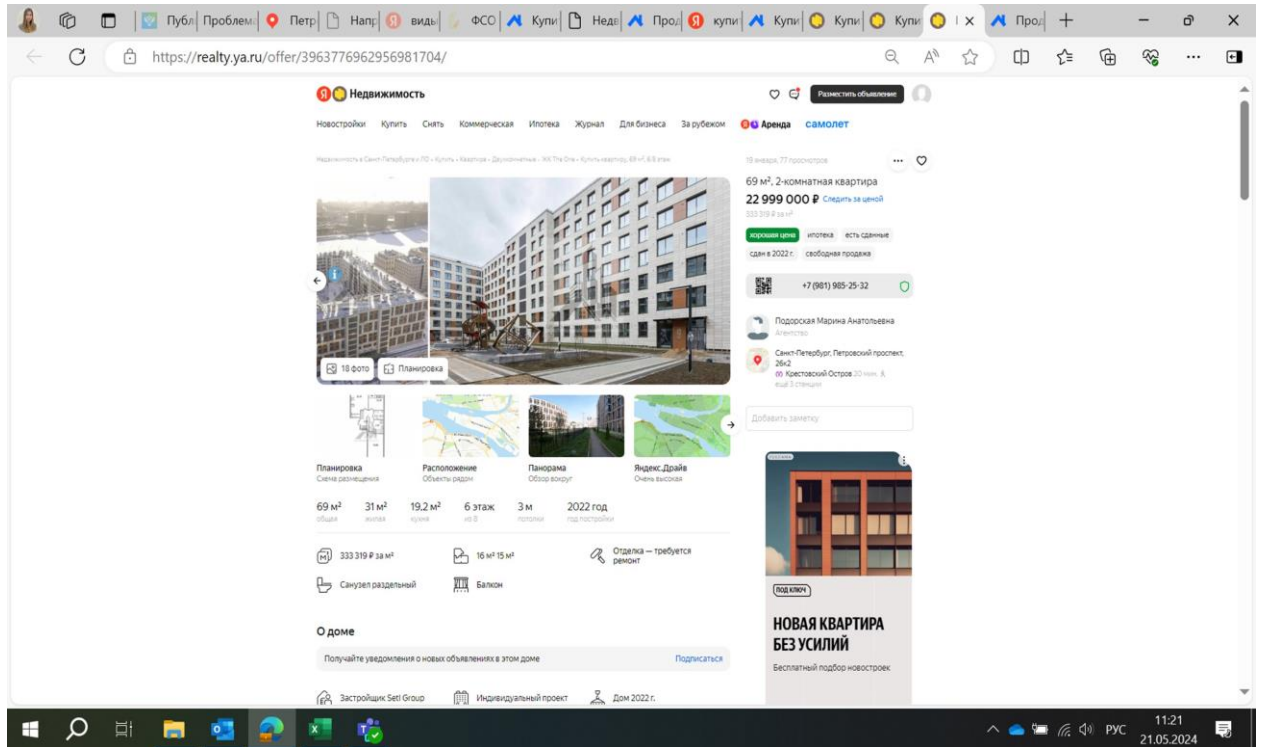
Перейти на сайт



Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости 2-комнатных квартир в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

Информационный портал "Яндекс недвижимость", <https://realty.ya.ru/offer/3963776962956981704/>, т. +7 981 985-25-32



Описание

Продается ЕЗ-к квартира в новом современном доме комфорт класса удобной евро планировкой. Дом с/д. Климат с/дву. Квартира на 6 этаже, удобной планировки. Большая просторная кухня-гостиная 19м, раздельный санузел и две отдельные комнаты 15м, 16м+лоджия 4м. Продается без отделки.

Преимущества ЖК

- Первая береговая линия Малой Невы - персональный выход на набережную
- Уникальный проект благоустройства двора
- Территория с местами для отдыха, занятия спортом и террасой для принятия солнечных ванн
- Центральная зона ревитализации - 145 кв.м.
- Эксклюзивной отделкой под мрамор, уютным постельным бельем и консерж-сервисом
- Большое окно в аэродинамичном профиле террасы, панорамные виды на воду
- Стандарты бизнес класса: Потолки 2м, Лифт в паркинг, Сплит лоджии для установки кондиционеров
- Планика продажа.
- Один собственник.
- Обремененный нет.
- Метро Крестовский Остров в пешей доступности. Номер объекта: #5551882/8102

Новостройки в этом районе

- Застройка: Коген-ИСТИН (Росстройинвест)**
Familia
19 Крестовский Остров 20 этн. 8, Санкт-Петербург, Петровский пр.
- Застройка: АВС**
AVANT
19 Чаловская 6 этн. 8, Санкт-Петербург, ул. Писаревская / ул. Большая Разношерстная
- Застройка: Seti Group**
Amber Club
19 Пискаревка 19 этн. 8, Санкт-Петербург, ул. Уральская

Подорожная Марина Анатольевна
Агентство
+7 (881) 985-25-32

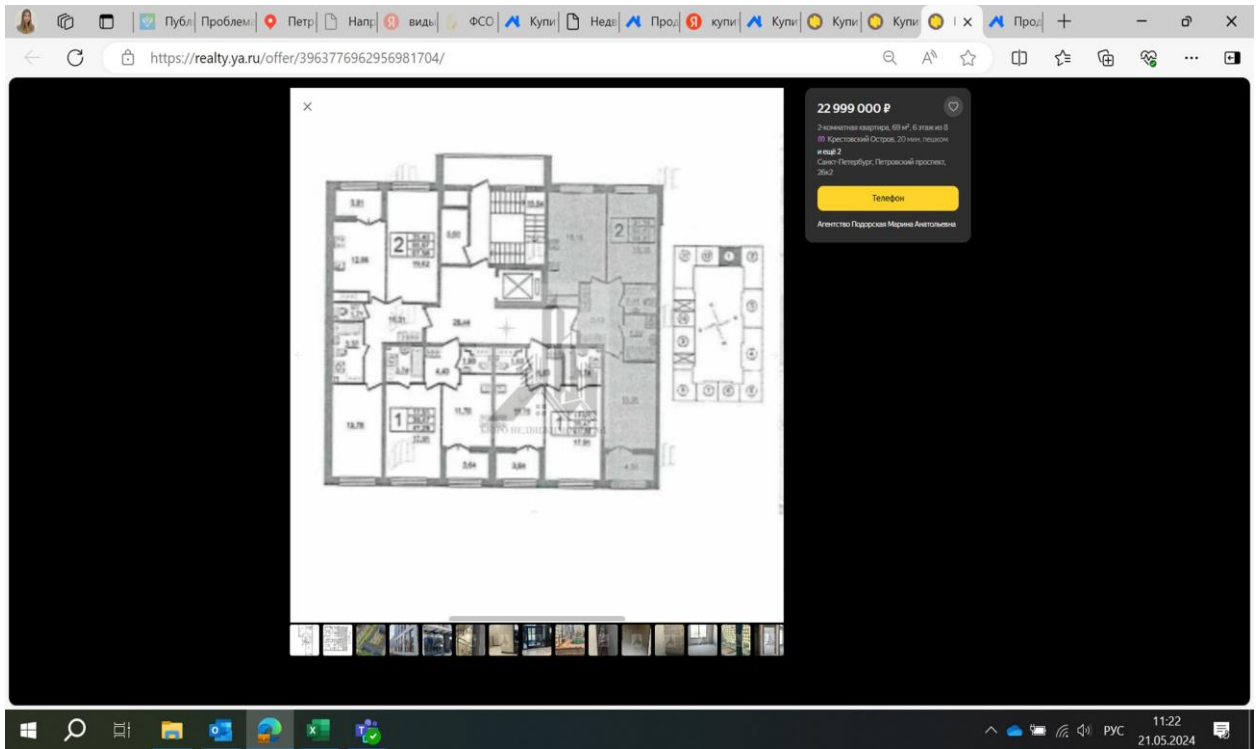
22 999 000 Р
69 м², 2-комнатная квартира
сдан в 2022 г.
ипотека есть с/данные свободная продажа

НОВАЯ КВАРТИРА БЕЗ УСИЛИЙ
Бесплатный подбор новостроек

22 999 000 Р
2-комнатная квартира, 69 м², 6 этаж из 8
19 Крестовский Остров, 20 этн. 8
Санкт-Петербург, Петровский проспект, Ж/Д

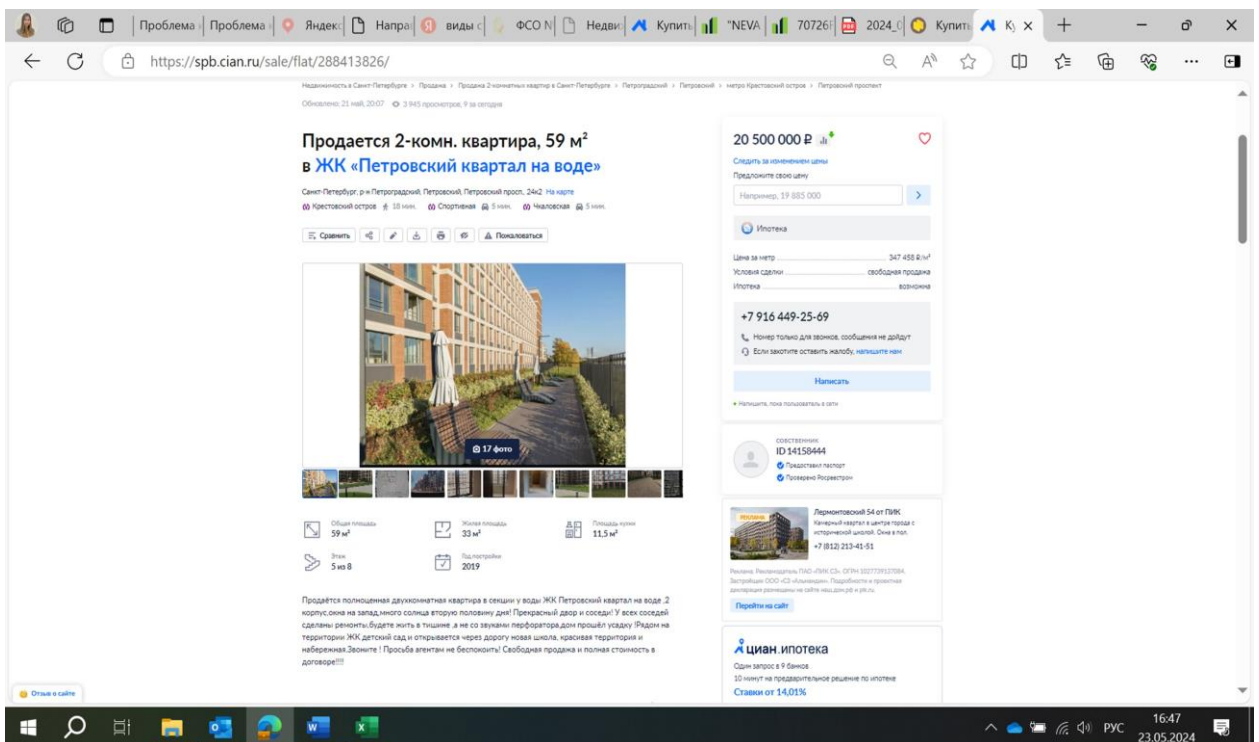
Телефон

Агентство Подорожная Марина Анатольевна



Аналог №2

Информационный портал "Циан", <https://spb.cian.ru/sale/flat/288413826/>, т. +7 916 449-25-69



https://spb.cian.ru/sale/flat/288413826/

2-комн. квартира, 59 м²

20 500 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 19 885 000

Ипотека

Цена за метр: 347 458 Р/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: ипотеками

+7 916 449-25-69

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Начислить, пока пользоваться в сети

Собственник: ID 14158444

Подать заявку

Проверить Росреестр

Переданный 54 кв. ПМЖ

Квартира в центре города с исторической застройкой. Она в пол.

+7 812 213-41-51

Ремонт, Рекомендатель ПАО «ТСК» СЗН 10273292384

Застройщик ООО «СЗ «Альканам»

Планировка и проектная документация размещены на сайте застройщика и в офисе

Перейти на сайт

Циан.ипотека

Один запрос в 9 банков

10 минут на рассмотрение решения по ипотеке

Ставки от 14,01%

О квартире

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2019
Общая площадь	59	Мусоропровод	Нет
Жилая площадь	33	Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Площадь кухни	11.5	Тип дома	Монолитный
Высота потолков	3 м	Тип перекрытий	Железобетонные
Балкон/лоджия	1 лоджия, 1 балкон	Парковка	Подземная
Вид из окон	Во двор	Подъезды	13
Ремонт	Без ремонта	Отопление	Индивидуальный тепловой пункт
		Аварийность	Нет

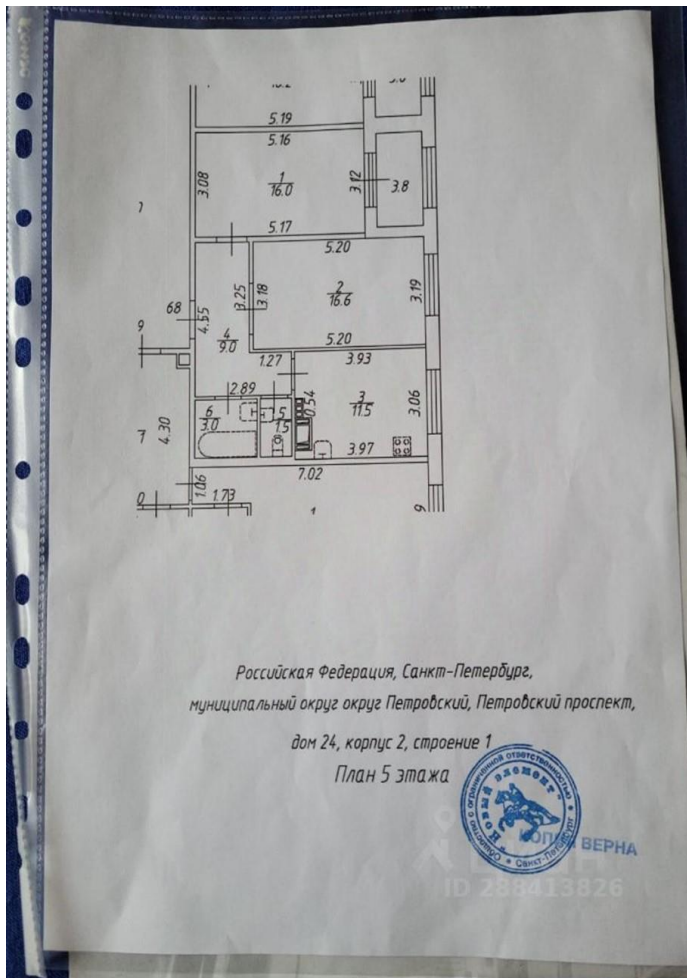
Информация из Росреестра

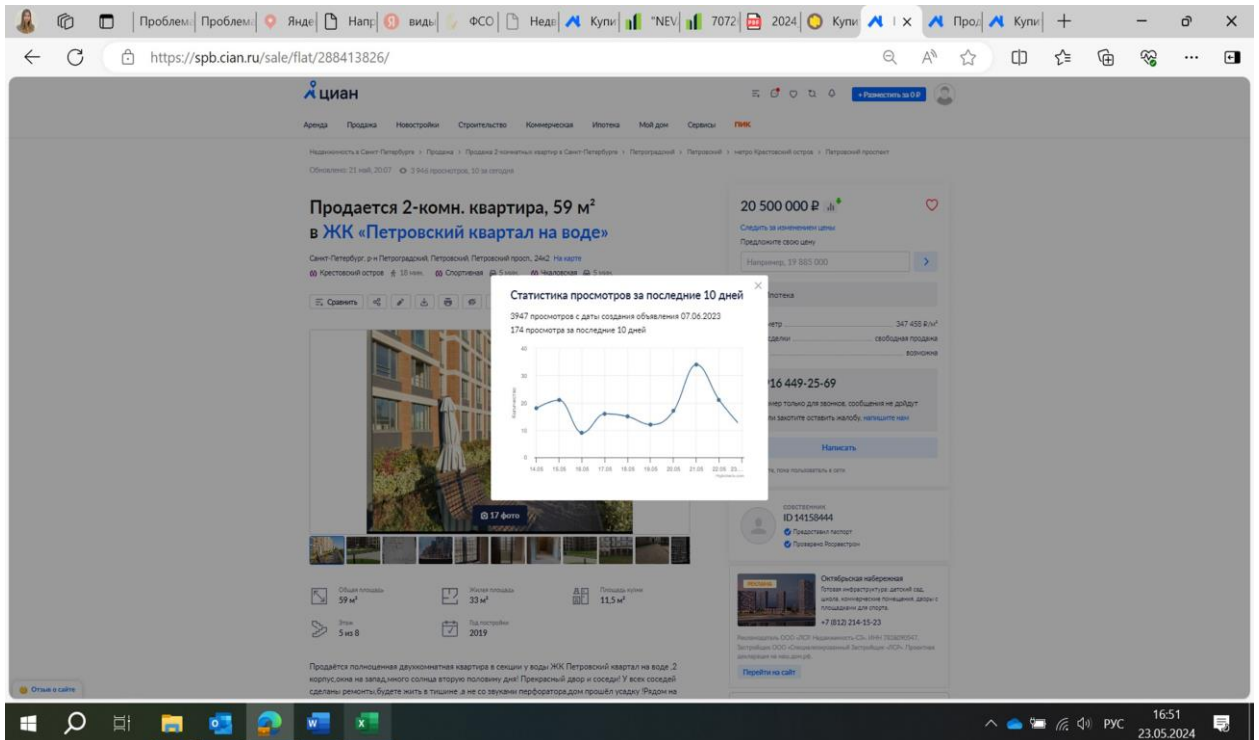
Обременения	Нет	Налог	15 737.35 Р/год
Собственников	1	Тип помещения	Жилое
Площадь	57.6 м²	Этаж	5

Посмотреть все

Планировка этой квартиры

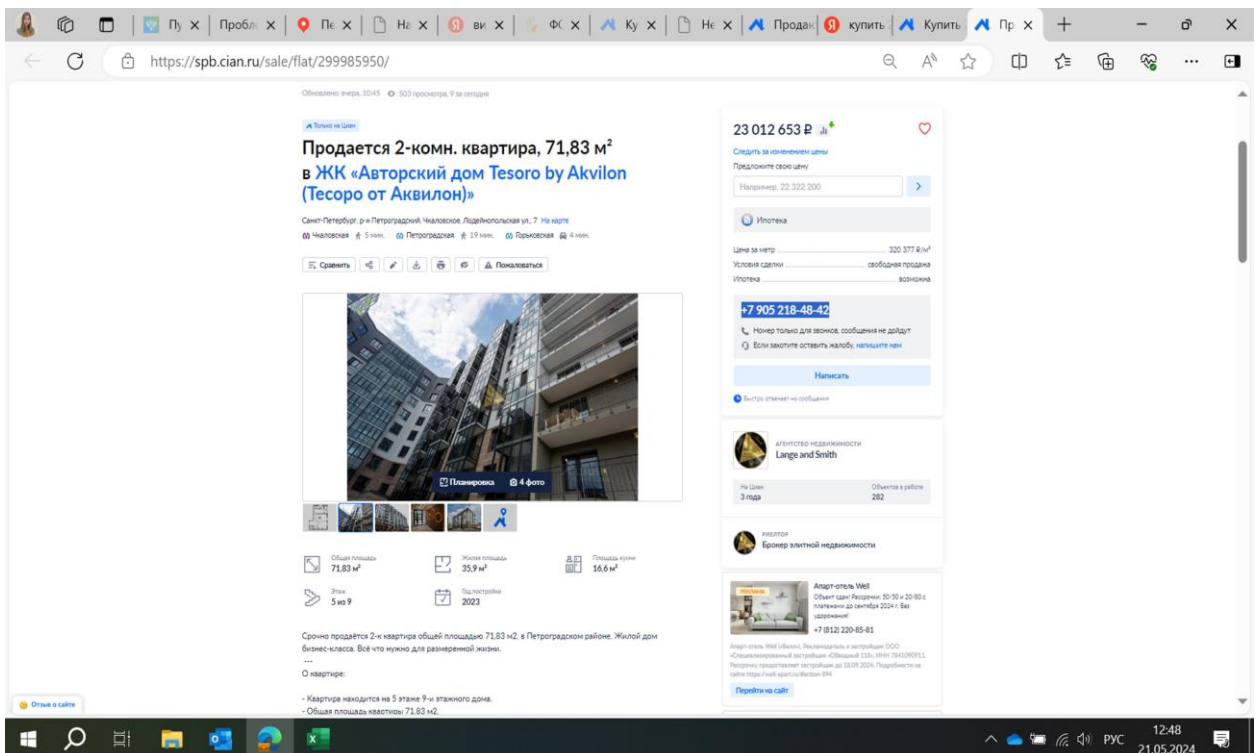
По данным Циан





Аналог №3

Информационный портал "Циан", <https://spb.cian.ru/sale/flat/299985950/>, т. +7 905 218-48-42



https://spb.cian.ru/sale/flat/299985950/

23 012 653 Р

Следить за изменением цены
Предложить свою цену

Например, 22 322 200

Ипотека

Цена за метр: 320 377 Р/м²
Условия сделки: свободная продажа
Ипотека: возможна

+7 905 218-48-42

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Lange and Smith

На сайте: 3 года | Объекты в работе: 282

Агент
Брокер элитной недвижимости

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

Говоря о данном доме можно выделить следующие ПРЕИМУЩЕСТВА:

- Престижный Петроградский район - сердце Петербурга. В пешей доступности: исторический центр, парк Крестовского острова.
- ЖК в 10 минутах от Невского Проспекта.
- В 5 минутах машиной. Придворский парк Победы и центральный парк имени Кирова.
- На прилегающей территории расположена детская площадка, а в одном из помещений ЖК есть детский клуб, что повышает ликвидность объекта на 20%.
- Развитая инфраструктура. На улице Малая Зеленина работает поликлиника. За 10 минут можно доехать до торговых центров River House или "Великан Плаза". На Большом проспекте П.С. в шаговой доступности бутики, кафе и рестораны.

Правая продажа, один правообладатель.
Не упустите свой шанс!
Звоните прямо сейчас, пока объект в наличии!

Свернуть

Напишите автору

https://spb.cian.ru/sale/flat/299985950/

2-комн. квартира, 71.83 м²

Фотографии Описание Расположение Ипотека Последние объявления

эскизы прямо сейчас! Эскизы пока скрыты в наличии:

Свернуть

Напишите автору

Связаться со мной | Желю посмотреть | Был ли продавец?

или узнать подробности по телефону

Показать контакты

О квартире **О доме** Подписаться на дом

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2023
Общая площадь	71.83	Строительная серия	Индивидуальный проект
Жилая площадь	35.9	Количество лифтов	1 грузовой
Площадь кухни	16.6	Тип дома	Монолитный
Санузел	2 санузла	Тип перекрытий	Железобетонные
Балкон/лоджия	1 лоджия	Парковка	Подземная
Ремонт	Без ремонта	Подъезды	3
		Отопление	Индивидуальный тепловой пункт
		Аварийность	Нет

Расположение

Дополнительно

2 от 21.6 км | 23 км | 2 от 19.8 км

23 012 653 Р

Следить за изменением цены
Предложить свою цену

Например, 22 322 200

Ипотека

Цена за метр: 320 377 Р/м²
Условия сделки: свободная продажа
Ипотека: возможна

+7 905 218-48-42

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Lange and Smith

На сайте: 3 года | Объекты в работе: 282

Агент
Брокер элитной недвижимости

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

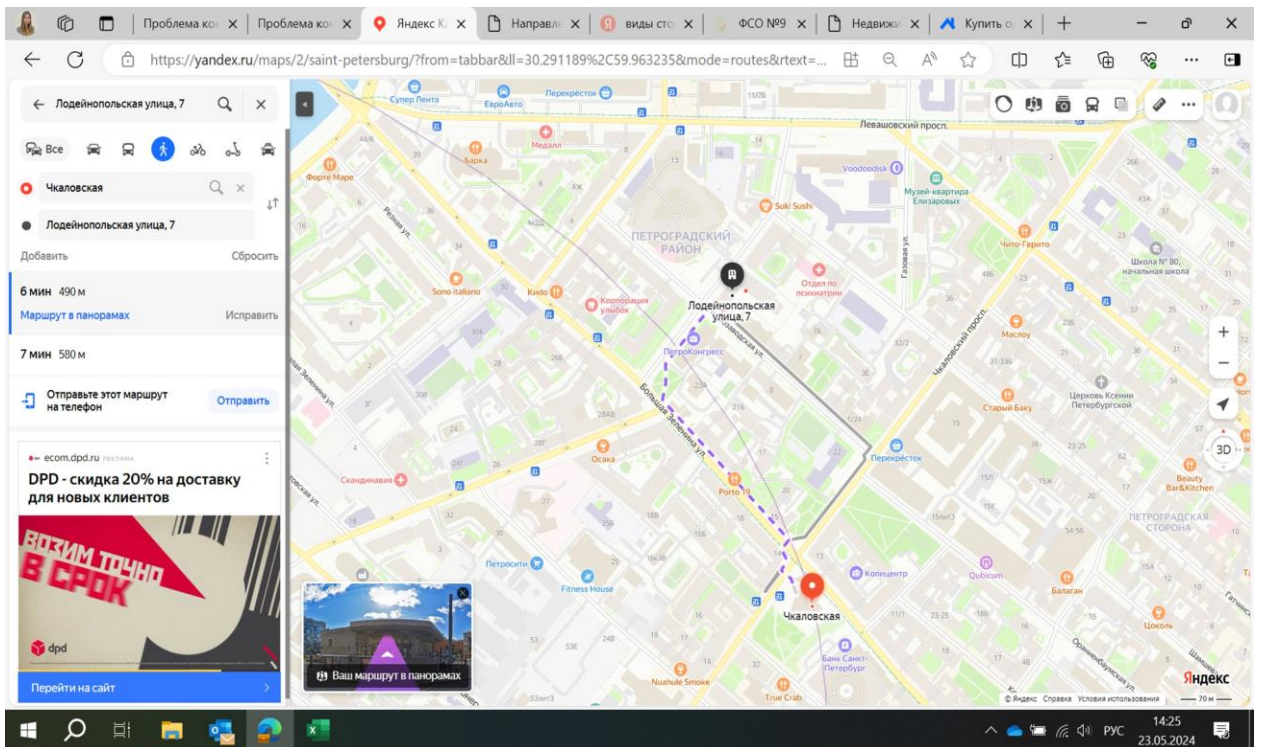
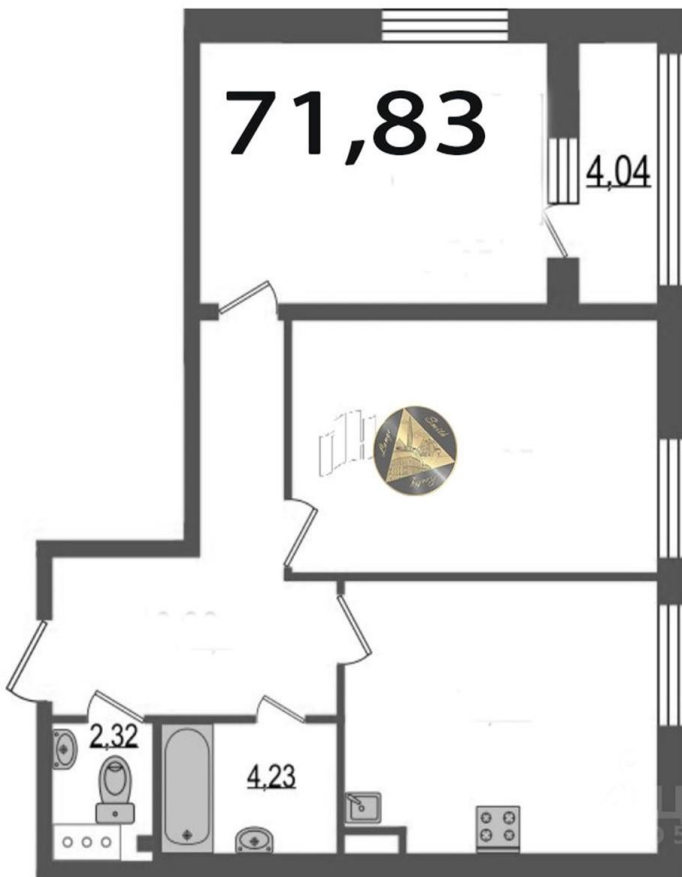
Говоря о данном доме можно выделить следующие ПРЕИМУЩЕСТВА:

- Престижный Петроградский район - сердце Петербурга. В пешей доступности: исторический центр, парк Крестовского острова.
- ЖК в 10 минутах от Невского Проспекта.
- В 5 минутах машиной. Придворский парк Победы и центральный парк имени Кирова.
- На прилегающей территории расположена детская площадка, а в одном из помещений ЖК есть детский клуб, что повышает ликвидность объекта на 20%.
- Развитая инфраструктура. На улице Малая Зеленина работает поликлиника. За 10 минут можно доехать до торговых центров River House или "Великан Плаза". На Большом проспекте П.С. в шаговой доступности бутики, кафе и рестораны.

Правая продажа, один правообладатель.
Не упустите свой шанс!
Звоните прямо сейчас, пока объект в наличии!

Свернуть

Напишите автору



Петербург Петроградская улица, 13... Аквилон (Тессоро от Аквилон)...

Продается 2-комн. квартира, 71,83 м²
в ЖК «Авторский дом Tesoro by Akvilon (Тессоро от Аквилон)»

Санкт-Петербург, Лодыженская ул., 7
Чкаловская 5 мин. Петроградская 19 мин. Горьковская 4 мин.

23 012 653 Р

История цены

3 апр 2024	23 012 653 Р	+ 1 438 291 Р
26 мар 2024	24 450 944 Р	+ 1 438 290 Р
24 мар 2024	25 889 234 Р	

320 377 Р/м²
свободная продажа

Ипотека возмозна

Аналог №4

Информационный портал "Циан", <https://spb.cian.ru/sale/flat/301174650/>, т. +7 967 537-95-32

https://spb.cian.ru/sale/flat/301174650/

Обновлено: 14 май, 09:10 302 просмотра, 10 за неделю

Продается 2-комн. квартира, 74,1 м²
в ЖК «Нева Хаус (Нева Хаус)»

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 9к2 на карте
Крестовый остров 30 мин. Спортивная 4 мин.

Сравнить Планировка 28 фото

Общая площадь: 74,1 м² Жилая площадь: 31,5 м² Площадь кухни: 26 м²
Этаж: 7 из 9 Построено: 2024

Выдвора квартира 3Е в первом элитном миллион комплексе в Санкт-Петербурге с официально принятым статусом энергоэффективного, водоэффективного и экологически чистого объекта по стандарту GREEN ZOOM.

Без обременения. Возможна Лыговая ипотека.
Частный вид на воду, С-3.

Вода проходит латисупленчатую очистку, включая уф-обработку.
Велопарковки и станции для зарядки электромобилей.
Детские площадки.
Консьерж и служба охраны.
Внутренний двор является закрытым, огражденным и с благоустроенным ландшафтом.

Пространство прогулочной набережной составляет 500 метров и выполнено из экологически чистых материалов, предлагаая удобное место для прогулок у воды или спортивной заветки.

Локация очень удобна для проживания семьи: в 3 минуте действующая 99 школа, 7 муниципальных, 3 частных детских сада и центр детского творчества.
На территории и рядом наземный, кафе, зоны для спорта и йоги, бытовые зоны.

Просмотр по согласованию.
Андрей.
Свернуть

23 500 000 Р

Следить за изменением цены
Подключите свою цену
Например, 22 795 000

Ипотека

Цена за метр: 317 139 Р/м²
Условия сделки: свободная продажа
Ипотека: возмозна

+7 967 537-95-32

Ничего не платите до просмотра и подписания договора
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Распечатайте, подтвердите ли информацию в объявлении

Написать

Автор объявления
Андрей Уильямов

Премьер-класс в новой обители
Квартиры-миллионеры в новой обители
Квартиры-миллионеры в новой обители
+7 812 210-22-36

Или информация, рекомендации и программы ООО
«Специализированный застройщик «Нева Промисль», ИНН 7803007138. Проектная декларация на сайте застройщика. Лицензия СЗ 23102/2024 от 15.05.2024г., лицензия на сайте застройщика.

Перейти на сайт

ЦИАН ИПОТЕКА
Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 14,01%

https://spb.cian.ru/sale/flat/301174650/

Общая площадь: 74,1 м² Жилая площадь: 31,5 м² Площадь кухни: 26 м²
Этаж: 7 из 9 Построено: 2024

Выдвора квартира 3Е в первом элитном миллион комплексе в Санкт-Петербурге с официально принятым статусом энергоэффективного, водоэффективного и экологически чистого объекта по стандарту GREEN ZOOM.

Без обременения. Возможна Лыговая ипотека.
Частный вид на воду, С-3.

Вода проходит латисупленчатую очистку, включая уф-обработку.
Велопарковки и станции для зарядки электромобилей.
Детские площадки.
Консьерж и служба охраны.
Внутренний двор является закрытым, огражденным и с благоустроенным ландшафтом.

Пространство прогулочной набережной составляет 500 метров и выполнено из экологически чистых материалов, предлагаая удобное место для прогулок у воды или спортивной заветки.

Локация очень удобна для проживания семьи: в 3 минуте действующая 99 школа, 7 муниципальных, 3 частных детских сада и центр детского творчества.
На территории и рядом наземный, кафе, зоны для спорта и йоги, бытовые зоны.

Просмотр по согласованию.
Андрей.
Свернуть

23 500 000 Р

Следить за изменением цены
Подключите свою цену
Например, 22 795 000

Ипотека

Цена за метр: 317 139 Р/м²
Условия сделки: свободная продажа
Ипотека: возмозна

+7 967 537-95-32

Ничего не платите до просмотра и подписания договора
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Распечатайте, подтвердите ли информацию в объявлении

Написать

Автор объявления
Андрей Уильямов

Премьер-класс в новой обители
Квартиры-миллионеры в новой обители
Квартиры-миллионеры в новой обители
+7 812 210-22-36

Или информация, рекомендации и программы ООО
«Специализированный застройщик «Нева Промисль», ИНН 7803007138. Проектная декларация на сайте застройщика. Лицензия СЗ 23102/2024 от 15.05.2024г., лицензия на сайте застройщика.

Перейти на сайт

ЦИАН ИПОТЕКА
Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 14,01%

Тип жилья: Вторичка Год постройки: 2024

https://spb.cian.ru/sale/flat/301174650/

2-комн. квартира, 74.1 м²

23 500 000 Р

Следить за изменением цены
Предложить свою цену
Например, 22 795 000

Ипотека
Цена за метр: 317 139 Р/м²
Условия сделки: свободная продажа
Ипотека: возможна

+7 967 537-95-32
Никита не платит за провоза и подписания документов
Номер только для звонков, сообщения не идут
Раскройте, подтвердился ли информация в объявлении

Агент недвижимости
Андрей Ульянов

О квартире

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2024
Общая площадь	74.1	Строительная серия	Индивидуальный проект
Жилая площадь	31.5	Количество лифтов	1 грузовой
Площадь кухни	26	Тип перекрытий	Нет информации
Высота потолков	3 м	Парковка	Подземная
Сантехп.	1 раздельный	Отопление	Нет информации
Вид из окон	Во двор	Аварийность	Нет
Ремонт	Без ремонта		

О доме

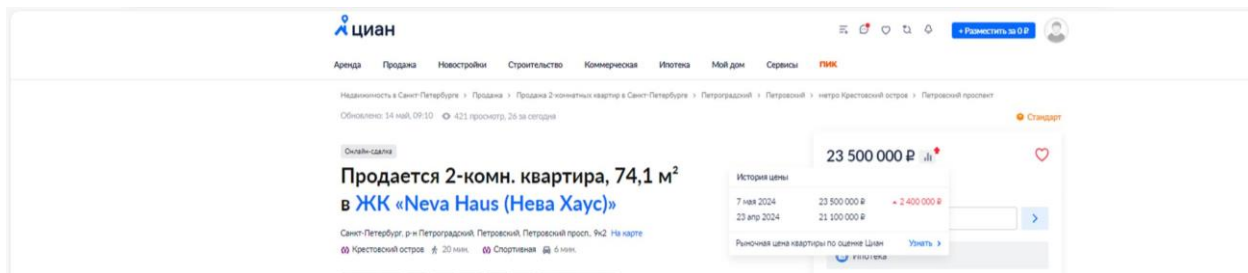
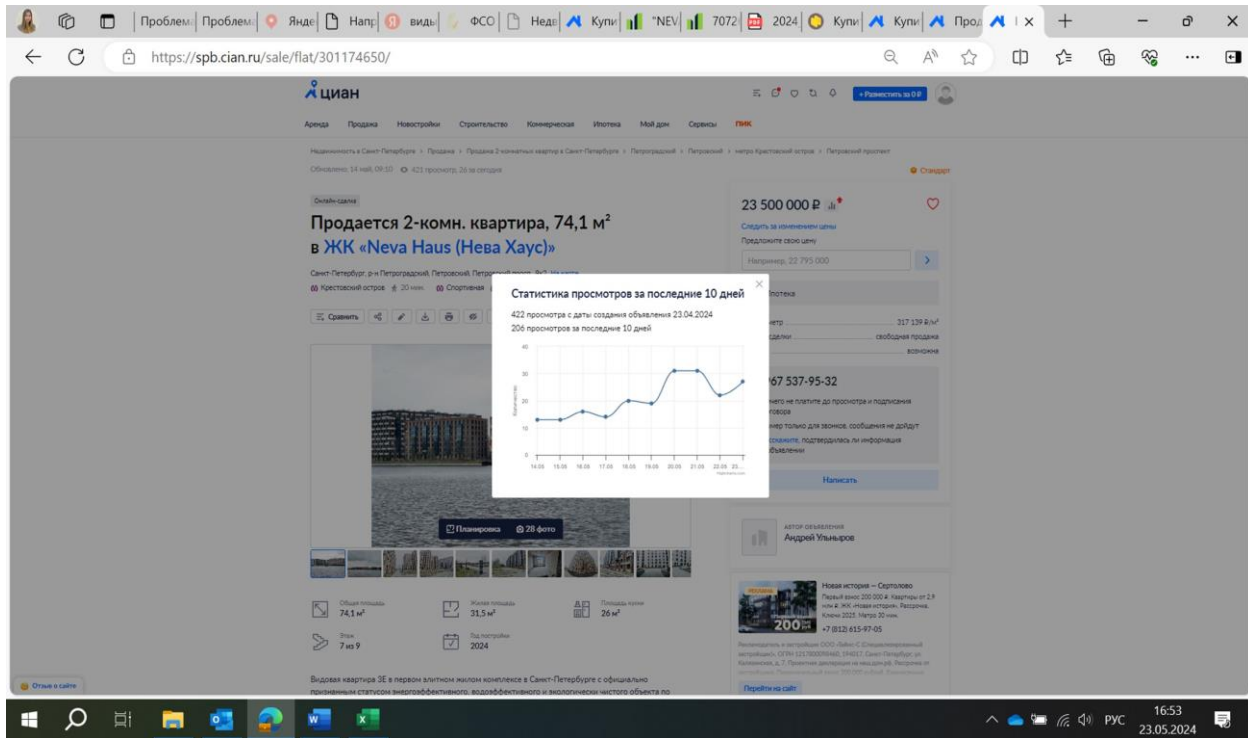
Подписаться на дом

Расположение

Оценить сайт

12:06
21.05.2024





Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости многоквартирных квартир в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

Информационный портал "Циан", <https://spb.cian.ru/sale/flat/291828856/>, т. +7 968 189-48-45
+7 968 190-23-66

Обновлено 20 мая, 17:25 | 1 297 просмотров, 4 за сегодня

Продается 3-комн. квартира, 90,4 м² в ЖК «Familia (Фамилия)»

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петроградский район, 22в2. На карте

Чкаловская 4 км, Василевская 5 км, Спортивная 5 км

31 900 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 30 943 000

Ипотека

Цена за метр 352 876 руб/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

+7 968 189-48-45
+7 968 190-23-66

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

агентство недвижимости
Школа Недвижимости
Сотрудник

интернет
Евгения Ладанская
50 · 2

ЖК «Ново-Антропимово»
Средняя по цене студии от 3,8 млн руб.
Апартаменты, ЖК «Стелс» 2 км.
Паркинг, 1 Коммуналка
+7 (812) 604-22-08

Рекомендуем ООО «ИП «Циан», ИНН 4702088519. Запрещаем ООО «СЗ» «Ипотека». Прямые договоры не выставляем.

Перейти на сайт

ЦИАН ИПОТЕКА

Фотографии (21) | Описание | Расположение | Ипотека | Похожие объявления

3-комн. квартира, 90,4 м²

В этот комплекс. Вы захотите перенять и перевести пода родины и блокнот, расскажите про него своим друзьям. Дом вписывается в архитектуру города, сочетая в себе стили модерн и ар-деко. Продуманно спроектированный комплекс, интересные планировочные решения квартир, большой двухуровневый подземный паркинг, 1-й этаж со всей необходимой коммерцией. Завершите внутренние работы с ландшафтным дизайном, две детские площадки и центральная зона отдыха. Также в ЖК предусмотрены детский сад на 100 мест. Системы видеонаблюдения и охраны, системы доступа, круглосуточная охрана. Единая входная группа с парадной лестницей и зоной отдыха со вторым светом будет сдача в мае. Строительная компания обещает уделить уникальные предметы интерьера. Сетевые точки во внутренней отделке заложены в сочетании с элементами из металла и золота создадут строгость и в то же время осязаемые праздники. Мы идём Вас на показ и показываем самые лучшие квартиры Петровского острова! Приятная цена, быстрый выход на сделку, ипотека на лучших условиях - все сделаем, чтобы покупка прошла для Вас комфортно, безопасно и быстро.

За быстрый выход на сделку дополнительный бонус! Интересно? Звоните, все расскажем и покажем!

Свернуть

Напишите автору

Связаться со мной | Хочу посмотреть | Ещё продать?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О квартире

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2021
Общая площадь	90,4	Строительная серия	Индивидуальный проект
Жилая площадь	39,8	Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Площадь кухни	27,4	Тип дома	Монолитный
Высота потолков	3 м	Тип перекрытий	Железобетонные
Санузел	1 совмещенный	Парковка	Подземная
Балкон/лоджия	1 лоджия	Подземный	20

О доме

Подписаться на дом

31 900 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 30 943 000

Ипотека

Цена за метр 352 876 руб/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

+7 968 189-48-45
+7 968 190-23-66

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

агентство недвижимости
Школа Недвижимости
Сотрудник

интернет
Евгения Ладанская
50 · 2

ЖК «Ново-Антропимово»
Средняя по цене студии от 3,8 млн руб.
Апартаменты, ЖК «Стелс» 2 км.
Паркинг, 1 Коммуналка
+7 (812) 604-22-08

Рекомендуем ООО «ИП «Циан», ИНН 4702088519. Запрещаем ООО «СЗ» «Ипотека». Прямые договоры не выставляем.

Перейти на сайт

ЦИАН ИПОТЕКА

https://spb.cian.ru/sale/flat/291828856/

3-комн. квартира, 90,4 м²

31 900 000 Р

Следить за изменением цены
Предложить свою цену
Например, 30 943 000

Ипотека

Цена за метр: 352 876 Р/м²
Условия сделки: свободная продажа, ипотека возможна

+7 968 189-48-45
+7 968 190-23-66

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, нажмите «нам»

Написать

Агентство недвижимости Школа Недвижимости

Евгений Ладанская
55 · 2

ЖК «Ново-Антропимово»
Сдается по цене от 10 до 2,8 млн руб.
Контакт: Мария, Мария, Мария
+7 (812) 604-22-08

Перейти на сайт

ЦИАН ИПОТЕКА

О квартире	О доме
Тип жилья: Вторичка	Год постройки: 2021
Общая площадь: 90,4	Строительная серия: Индивидуальный проект
Жилая площадь: 39,8	Количество лифтов: 1 пассажирский, 1 грузовой
Площадь кухни: 27,4	Тип дома: Монолитный
Высота потолков: 3 м	Тип перекрытий: Железобетонные
Санузел: 1 совмещенный	Парковка: Подземная
Балкон/лоджия: 1 лоджия	Подъезд: 20
Вид из окон: На улицу и двор	Отопление: Центральное
Ремонт: Без ремонта	Адресность: Нет

Расположение

Дополнительно
Маршруты

https://spb.cian.ru/sale/flat/291828856/

3-комн. квартира, 90,4 м², 31 900 000 Р

ЖК "FAMILIA"

ШКОЛА НЕДВИЖИМОСТИ

90,11

КУХНЯ-ГОСТИНАЯ: 27,44

ЛОДЖИЯ: 11,74

ПРИХОЖАЯ: 9,86

КОМНАТА: 21,31

КОМНАТА: 18,48

С/У: 6,48

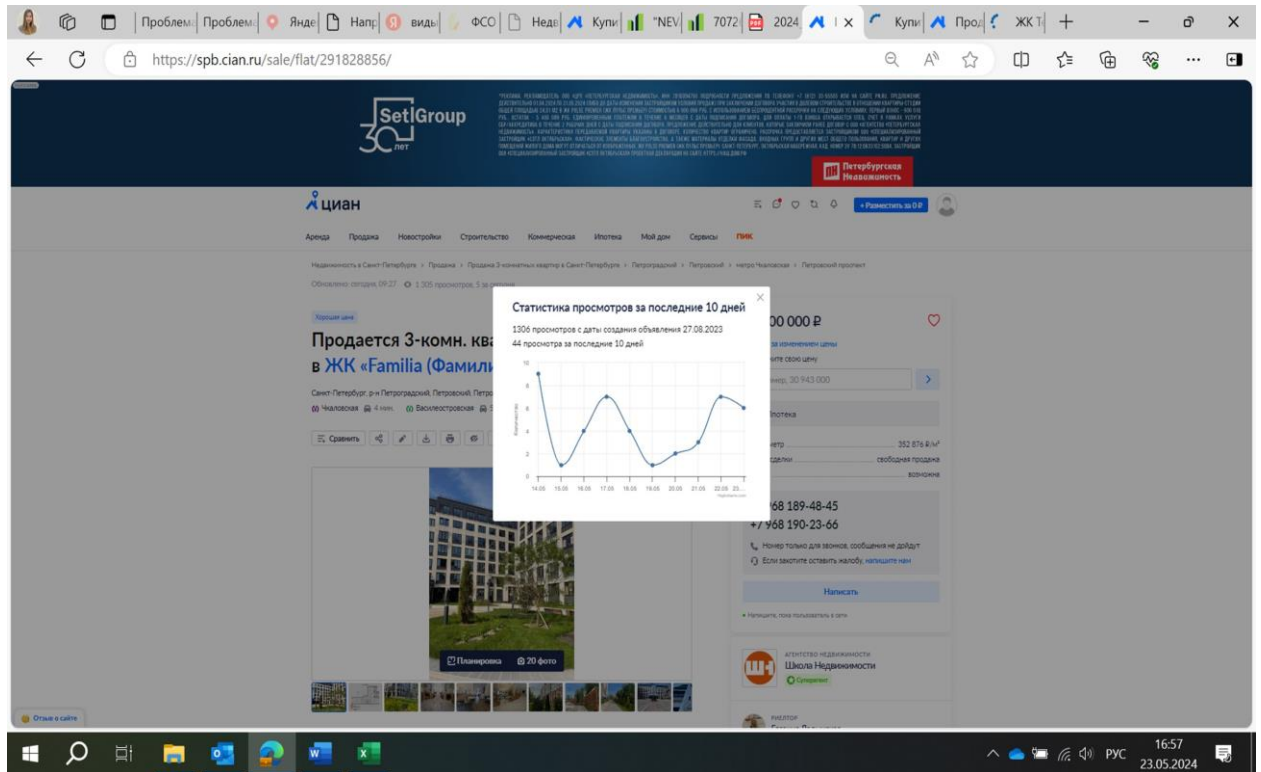
С/У: 2,10

ВАННАЯ: 4,44

РАСЧЕТОВ: 1,11

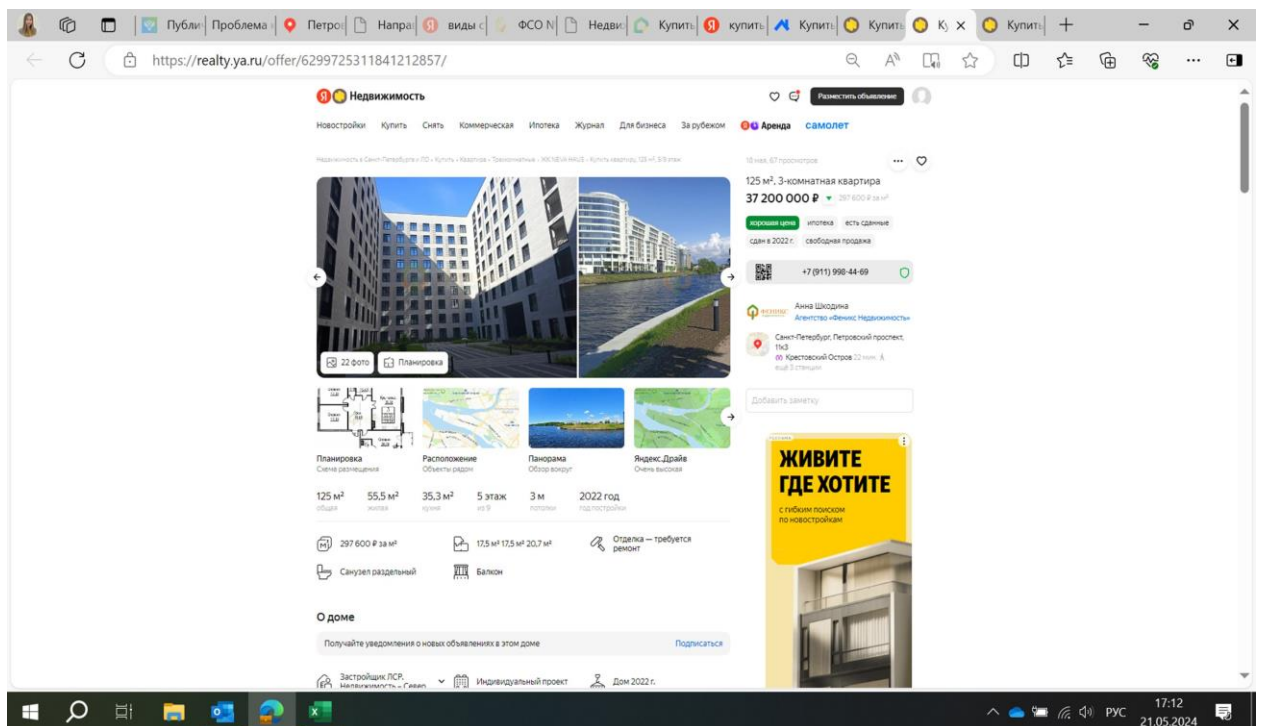
ШКОЛА НЕДВИЖИМОСТИ

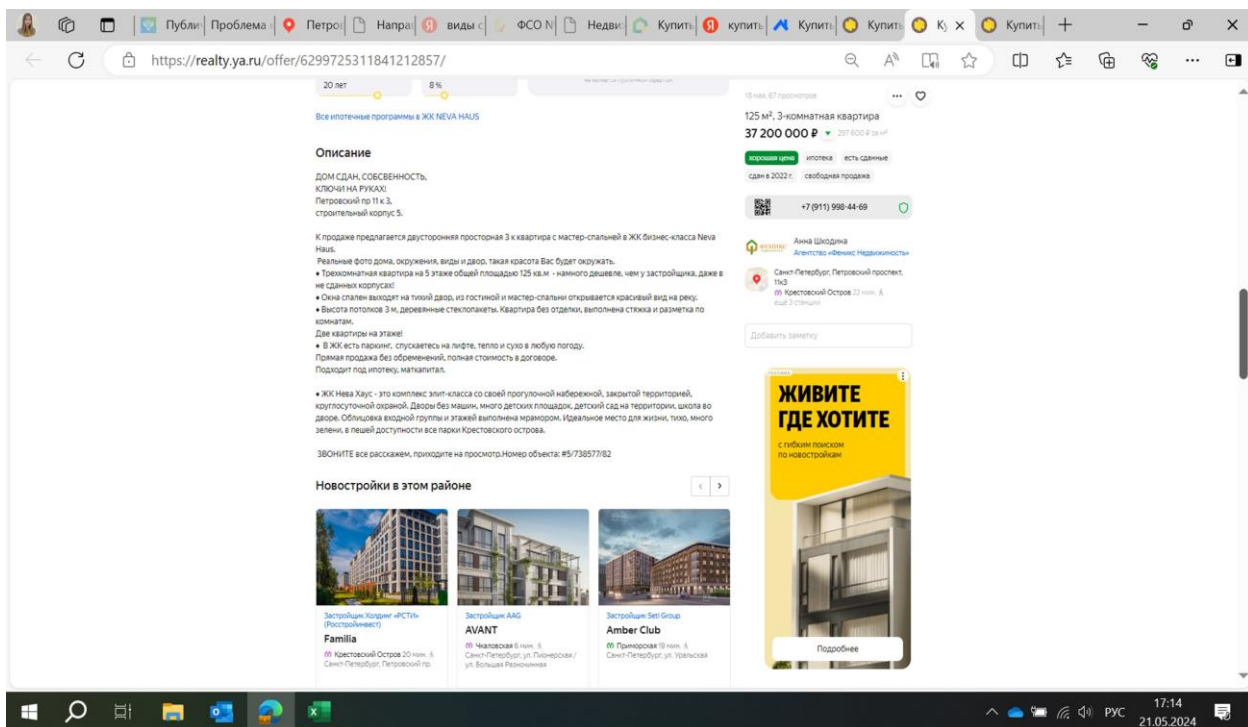
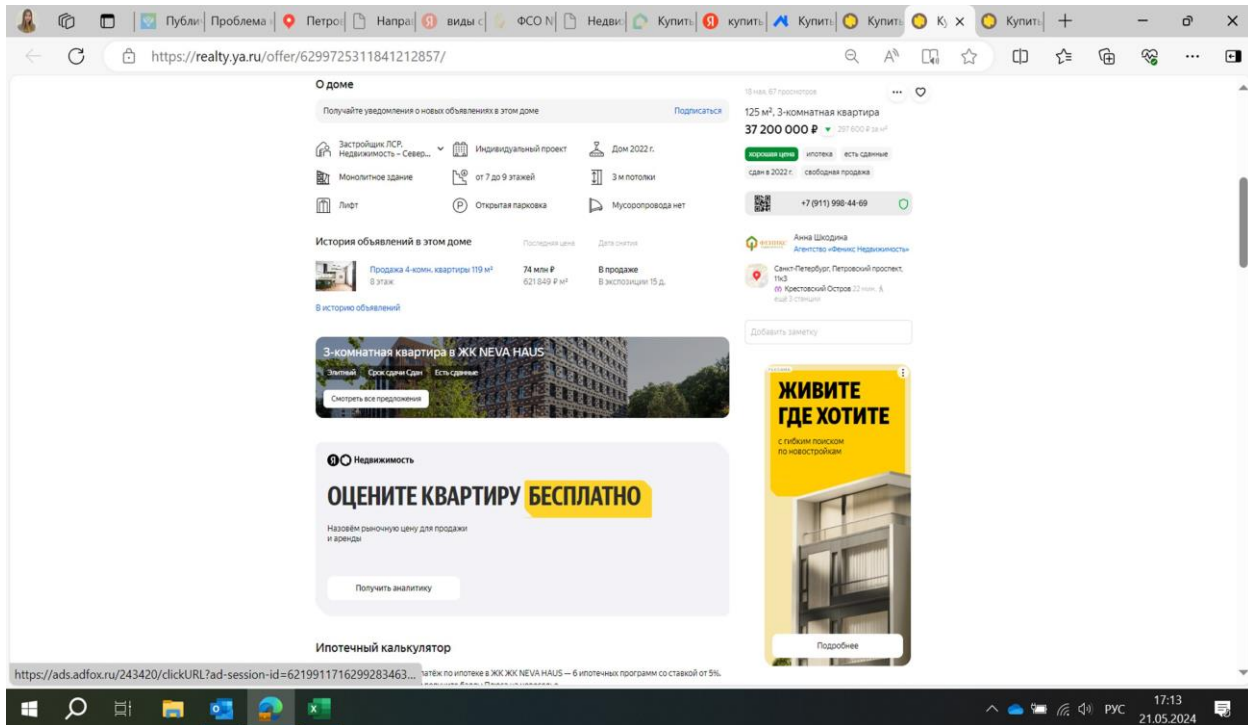
Ул. Большая Посадская, 16
офис 202

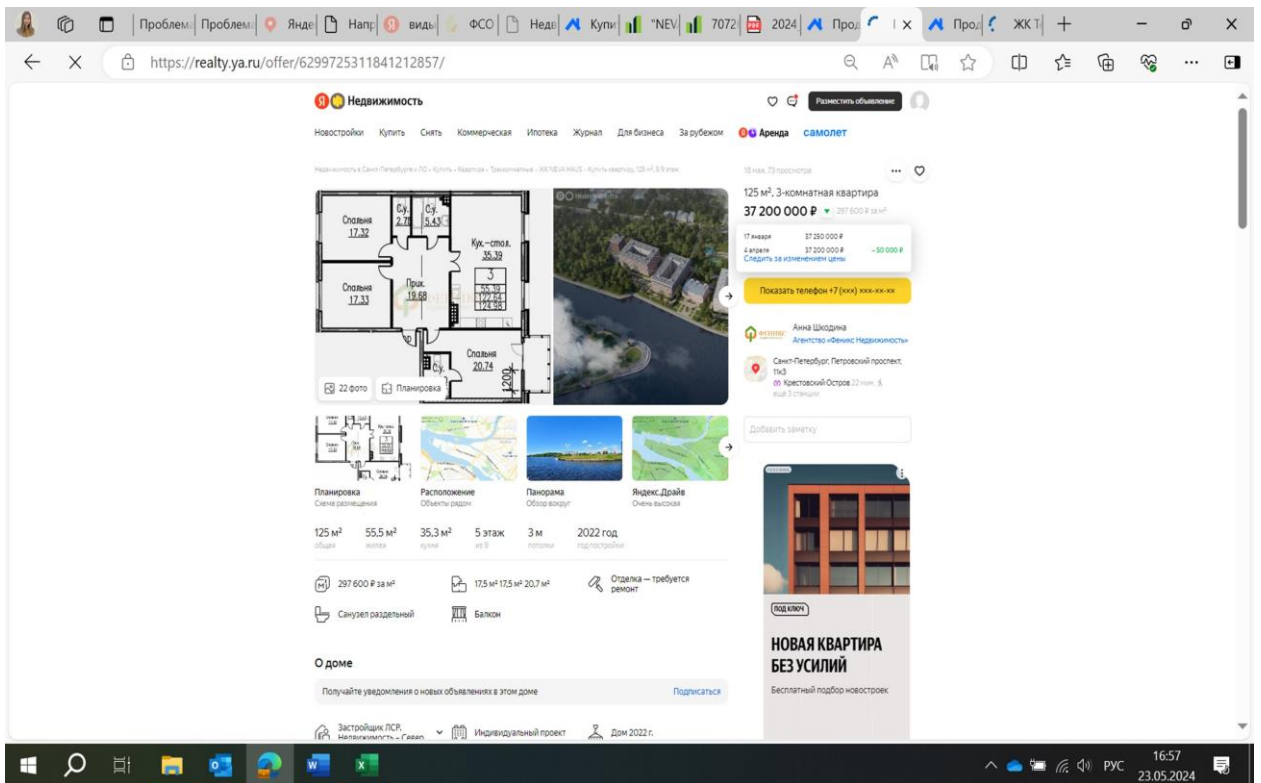
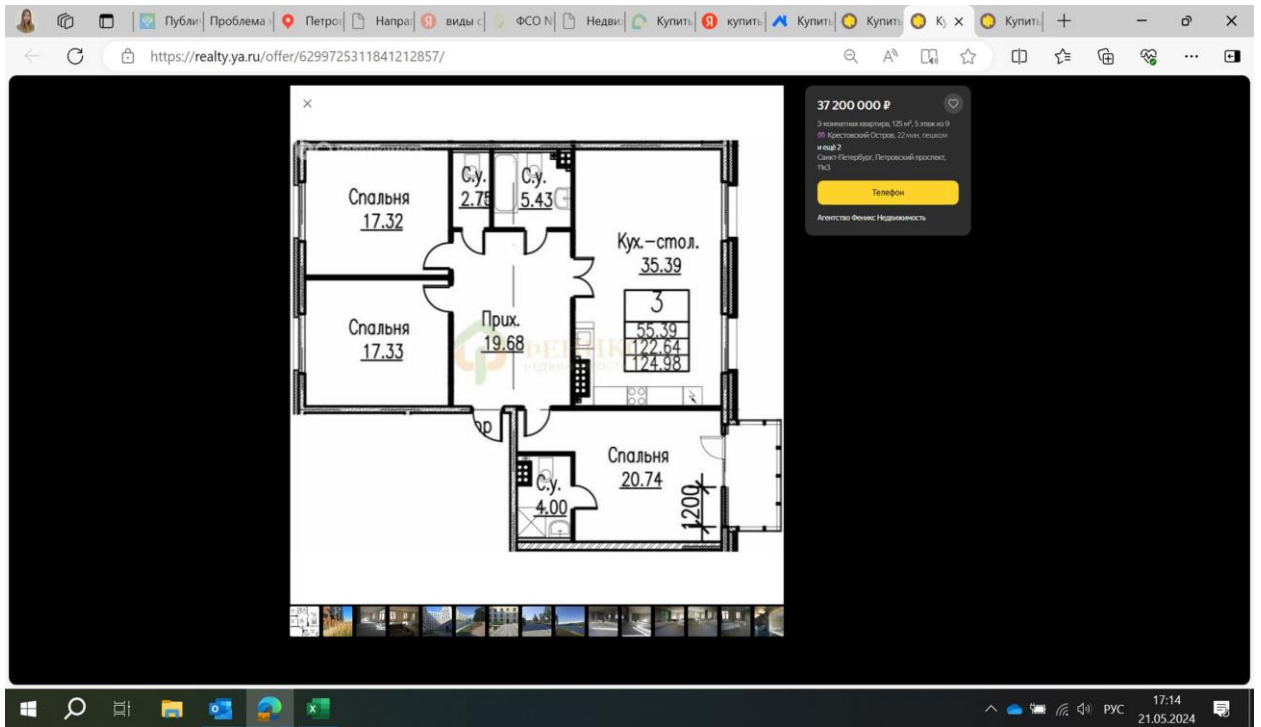


Аналог №2

Информационный портал "Яндекс недвижимость", <https://realty.ya.ru/offer/6299725311841212857/>, т. +7 911 998-44-69

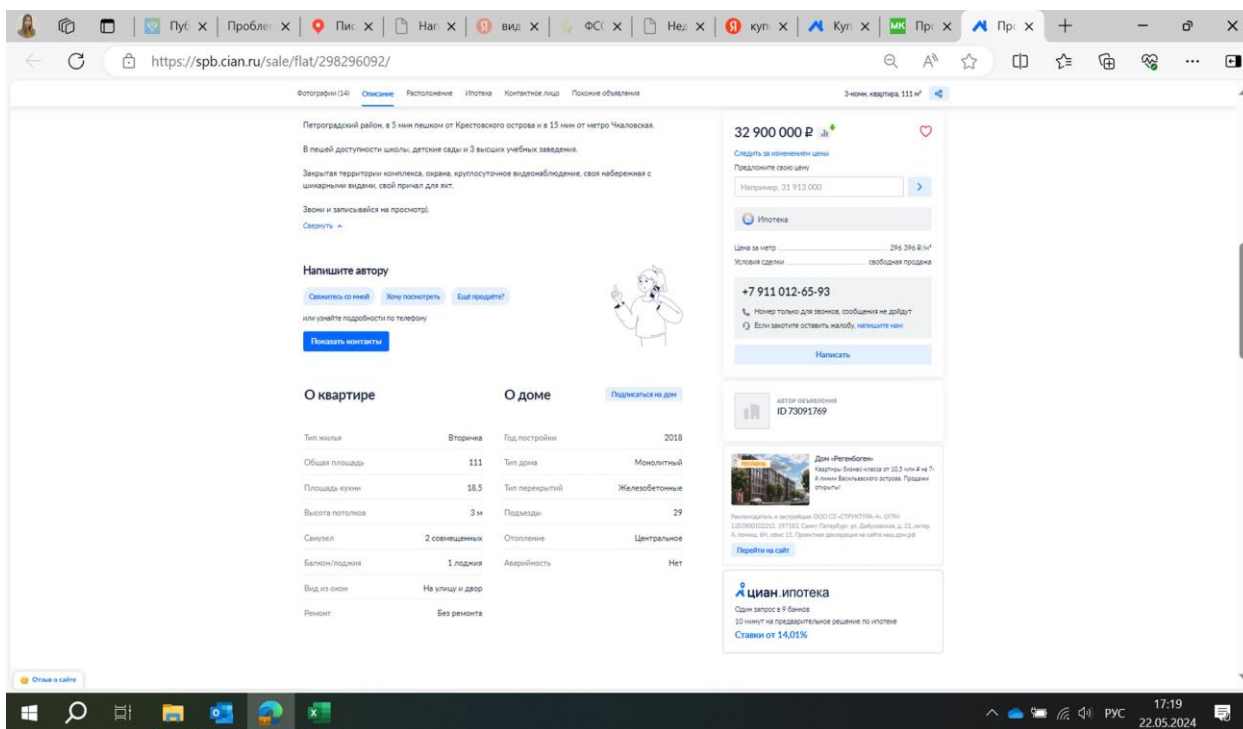
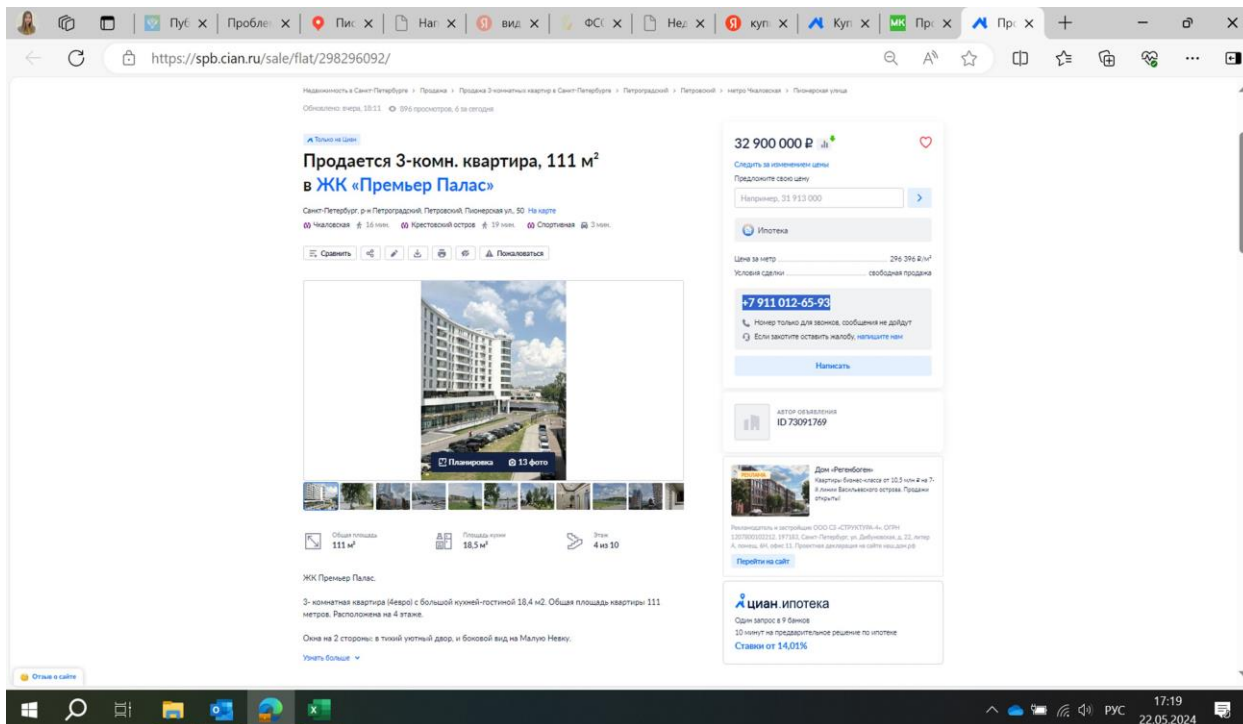


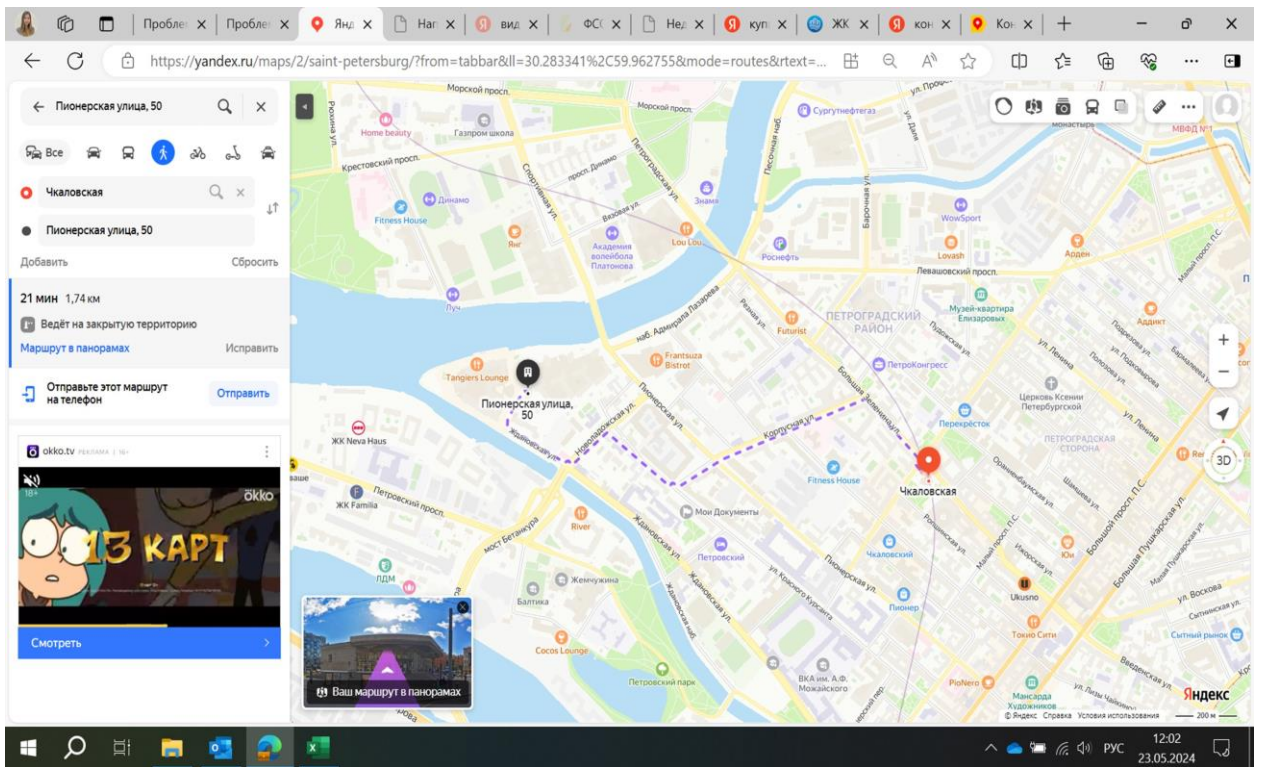
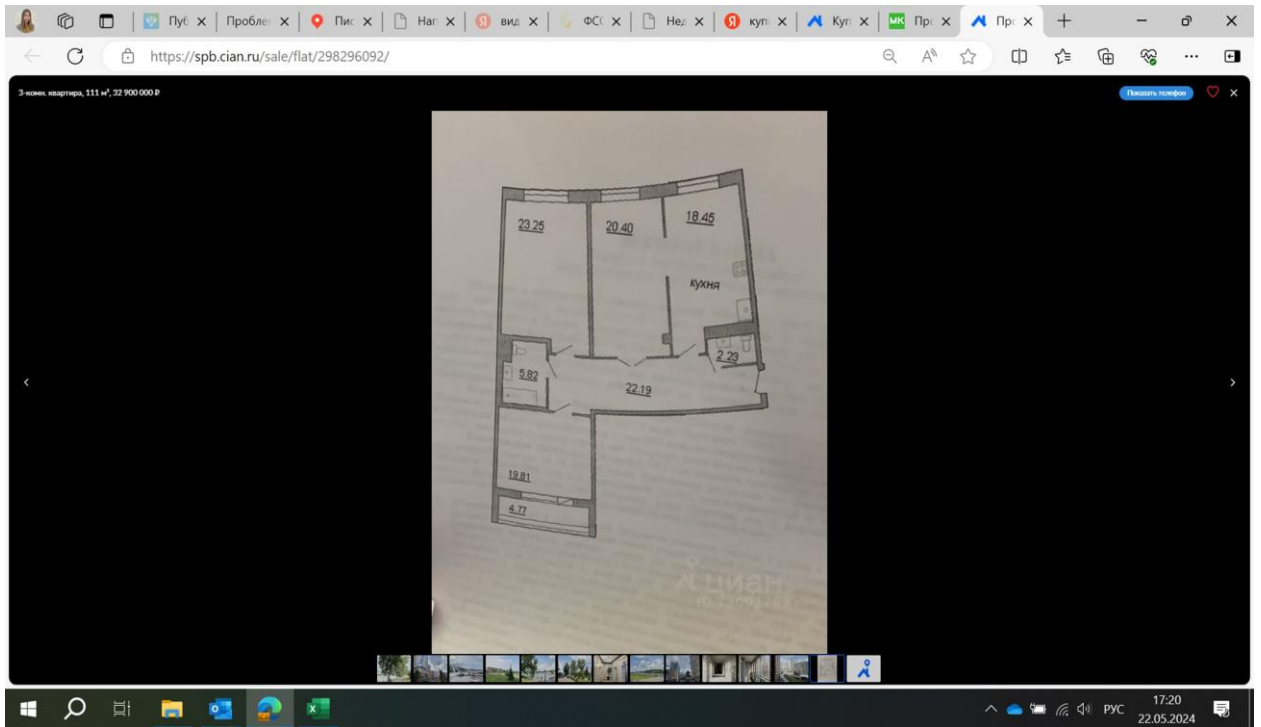


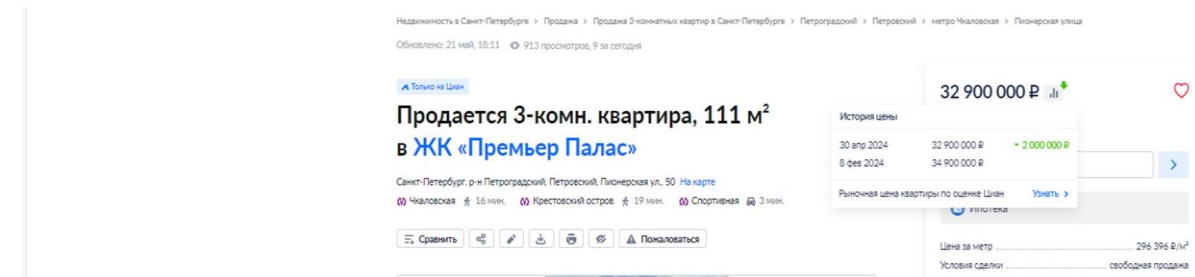
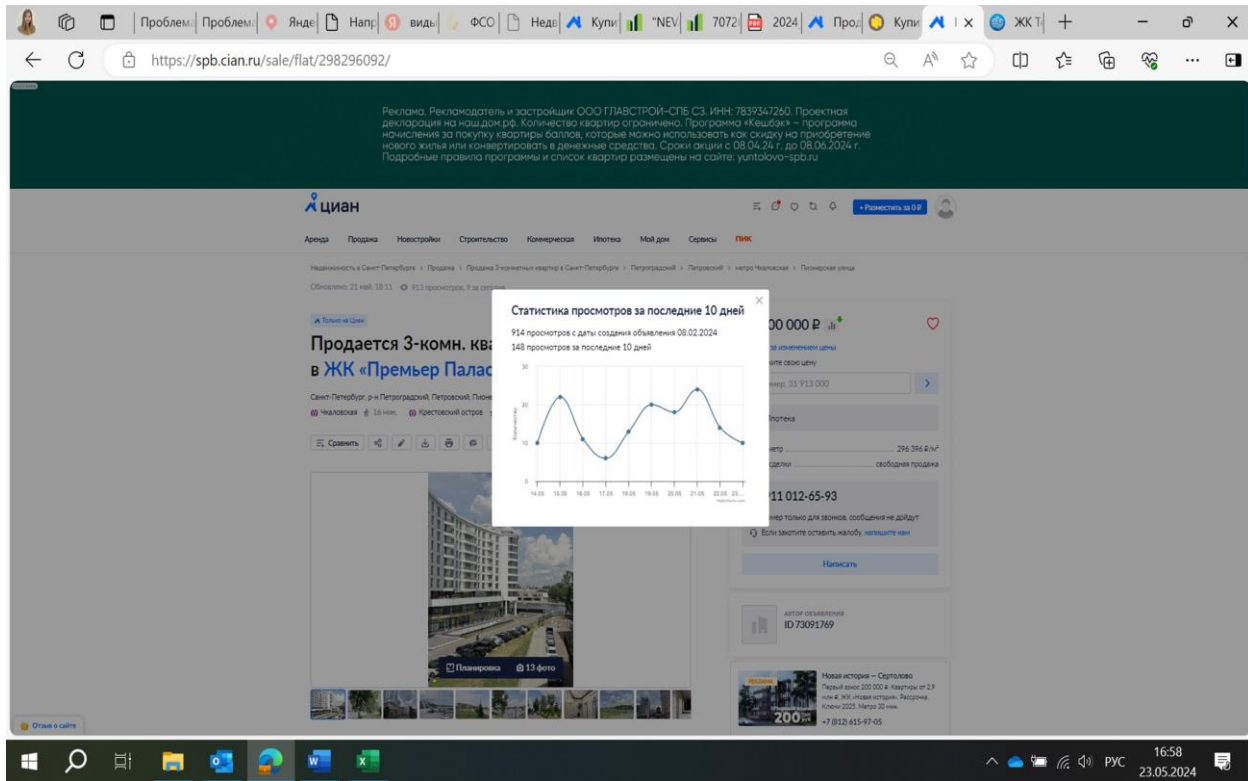


Аналог №3

Информационный портал "Циан", <https://spb.cian.ru/sale/flat/298296092/>, т. +7 911 012-65-93







Аналог №4

Информационный портал "Дома на неве", <https://domananeve.ru/novostroyki/tesoro-tesoro-1690?ysclid=lwzoiqy4k9435866198>, +7 800 350-01-43

Уровень качества

Цены на квартиры в ЖК (Тесоро)
Остались вопросы? +7 800 350-01-43
Показано не более 5 квартир. [Показать все](#)

Площадь			Этаж	План	Комментарий	Стоимость	
Общая	Жилая	Кухня					
108.34 м ²	48.8 м ²	34.33 м ²	8		Дом сдан	41,020,527 руб 378,627 руб за м ²	Подробнее
91.65 м ²	43.51 м ²	20.68 м ²	9		Дом сдан	43,462,837 руб 474,226 руб за м ²	Подробнее
158.32 м ²	17.59 м ²	27.83 м ²	9		Дом сдан	83,228,436 руб 525,697 руб за м ²	Подробнее

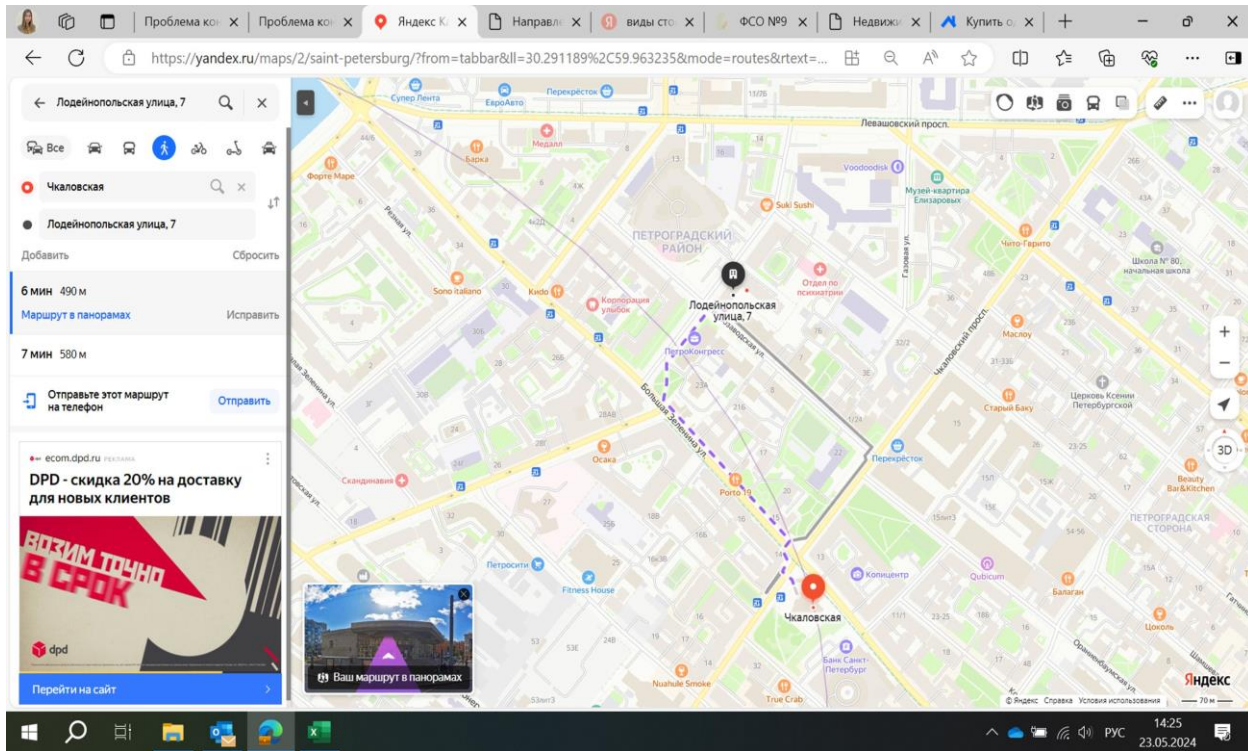
Бесплатная консультация по новостройкам Петербурга и области
+7 800 350-01-43
позвоните нам или оставьте свой номер
Знаем всё о недвижимости, акциях, скидках, надёжных застройщиках, квартирах в наличии, ипотеке, расскажем как купить дешевле.

Уровень качества

Цены на квартиры в ЖК (Тесоро)
Остались вопросы? +7 800 350-01-43
Показано не более 5 квартир. [Показать все](#)

Площадь			Этаж	План	Комментарий	Стоимость	
Общая	Жилая	Кухня					
108.34 м ²	48.8 м ²	34.33 м ²	8		Дом сдан	41,020,527 руб 378,627 руб за м ²	Подробнее
91.65 м ²	43.51 м ²	20.68 м ²	9		Дом сдан	43,462,837 руб 474,226 руб за м ²	Подробнее
158.32 м ²	17.59 м ²	27.83 м ²	9		Дом сдан	83,228,436 руб 525,697 руб за м ²	Подробнее

Бесплатная консультация по новостройкам Петербурга и области
+7 800 350-01-43
позвоните нам или оставьте свой номер
Знаем всё о недвижимости, акциях, скидках, надёжных застройщиках, квартирах в наличии, ипотеке, расскажем как купить дешевле.



Копии материалов и распечаток, используемых для расчета стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода

Корректировка на торг

СРД №34, май, 2024 г. под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024



СРД-34, май 2024 г

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	4-8 (6)	6-9 (7,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	3-5 (4)	7-11 (9)	5-7 (6)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-7 (6)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Новосибирск	4-6 (5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-12 (9,5)	5-6 (5,5)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	11-12 (10,5)	11-13 (12)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	6-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-10 (8)	5-9 (7)	8-12 (10)	4-6 (5)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-14 (12)	10-13 (11)
Среднее по крупным городам	4,3	7,0	5,6	9,3	5,1	10,1	6,9	11,4	11,5
Средние города									

Корректировка на удаленность от станции метро

<https://m.cian.ru/stati-vliyaet-li-na-stoimost-zhilya-otkrytie-stancii-metro-317248/?ysclid=lwixlpduw8630262134>

Еще сильнее сказывается наличие станции подземного транспорта рядом с домом на рынке аренды. В этом случае квартиры дорожают на 30 % и более по сравнению со средними ценами.

Удаленность. Понимание причин дороговизны жилья вблизи метрополитена есть у многих. А вот сама формулировка «квартира с выходом в метро» — вещь относительная.

Например, у некоторых застройщиков полчаса пешком до «подземки» считается нормальной близостью. Поэтому оценивать, какое расстояние до дома является комфортным, могут лишь будущие жильцы, им нужно выбирать сердцем и ногами. Для кого-то предел пять минут, а других устроит и 20-минутная прогулка.

Общепринятой нормой пешей доступности среди экспертов по недвижимости и большинства застройщиков является дистанция, которую можно преодолеть за 15 минут. Это время считается комфортной близостью от станции «подземки» до дома.

Варианты жилья. Еще одной тенденцией, касающейся квартир у метро, является класс предлагаемой недвижимости. Как правило, это «комфорт», «комфорт+» и «бизнес», реже «эконом» и совсем редко «элит». Объясняется такая градация тем, что эконом-класс не может стоить дорого по своему определению. Поэтому ЖК этого сегмента чаще всего строятся в отдалении и от «подземки», и от основной городской инфраструктуры. Недаром такие микрорайоны еще называют «спальными».

отличие от «эконома», она позиционируются как ЖК в экологических районах вдалеке от суеты и шума. Предполагается, что собственники квартир в таких новостройках не обременены транспортными проблемами и передвигаются исключительно на личных автомобилях. Кстати, эта позиция спорная: сегодня люди стали ценить время и готовы пожертвовать своим статусом или привычками, чтобы его сэкономить. А пробки в крупных городах с метрополитеном сейчас явление постоянное.

Не вписывается в эту тенденцию только «старый фонд». Одним из главных преимуществ при продаже его квартир считается именно близость к подземному транспорту. Поэтому динамика цен на вторичное жилье колеблется в полтора-два раза выше от стоимости аналогичной недвижимости в отдалении от метрополитена.

Выводы

1. Вопрос, дорожают ли квартиры с открытием новых станций метро актуален только для Москвы. В других городах планирование либо долгосрочное, либо не соответствует реалиям.
2. Квартиры по линии метрополитена можно купить дороже на 15-20 %, взять в аренду еще дороже — от 30 %.
3. Близостью расположения дома от станции «подземки» считается до 15 минут ходьбы;
4. Жилье в новостройках классов «эконом» и «элит» по линии метрополитена найти непросто. Зато там большой выбор недвижимости комфорт- и бизнес-классов, а также «вторички».

Таким образом, выбирая, где покупать квартиру, стоит держать в голове, на каком

Корректировка на видовые характеристики

<https://ygrad.ru/kak-vid-iz-okna-vliyaet-na-stoimost-kvartiry/>

← → ↻ kosogorov.expert/kak-vid-iz-okna-vliyaet-na-stoimost-kvartiry/

Косогоров Спецпредложения Продать Сдать Купить Оформить О компании Вакансии

Сколько стоят видовые квартиры в Москве?

К категории видовой стоит отнести недвижимость, расположенную на верхних этажах высотных зданий. Такие квартиры с панорамным видом на город и окрестности в среднем стоят на 15-20% выше, чем жилье такой же комфортности и площади, но расположенное на средних этажах. Конечно, говоря о виде на Москву, имеются в виду центральные районы города – с красивой архитектурой, парками, историческими зданиями, а не ДЭП, ТЭЦ, заводы и пустыри. Эти объекты, а также гаражи, свалки, кладбища относятся, наоборот, к нежелательным. И если из окна вашей квартиры открывается вид на один из них, даже снизив стоимость на 10-15% найти покупателя будет непросто.

Сколько стоит квартира с видом на реку, парк, достопримечательности?

Существуют определенные правила, согласно которым квартиры с красивым видом из окна оцениваются дороже аналогичных, окна которых выходят на ничем не примечательный двор. Конечное влияние на стоимость недвижимости оказывает множество факторов – и учесть их все помогут специалисты – но для примерной оценки можно пользоваться условным списком:

- вид на лесопарки и зеленые насаждения +5% к стоимости жилья;
- дома на набережной – с видом на реки или озера +20% к стоимости недвижимости;
- квартиры на верхних этажах многоэтажек с панорамным видом на город + 10% к стоимости;
- вид на исторические памятники и достопримечательности города +30% к цене.

Если же вы продаете недвижимость в элитном доме со специально оборудованными смотровыми площадками, то можете смело просить в два раза больше против стандартной стоимости – покупатель наверняка найдется.

Как быстро и выгодно продать квартиру с видом на Москву?

Корректировка на этаж расположения

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

← ↻ <https://www.realestate.ru/usefuls/kak-menyaetsya-cena-zhilija-v-zavisimosti-ot-etazha-68/> A 📄 ☆

можно отчуждать. Но в типовых домах последний этаж не дает никаких плюсов, кроме отсутствия соседей сверху.

Бизнес-класс и «элитка»: подальше от земли

Совершенно по-другому выглядят предпочтения покупателей жилья бизнес-класса и недвижимости в элитных домах. Они уверены, что квартиры на высоких этажах престижны, обладают великолепными панорамными видами из окон, и, что немаловажно для жизни в мегаполисе, на высоте тише и воздух свежее. 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 «КОТИ» 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

Корректировка на общую площадь

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3408-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

← ↻ 🔒 <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/330-korrekti...> 🔍 🌐

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 08.04.2024 г.)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.
Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.
Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:
 $C = b^x \cdot S^p$
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,
p – «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 ($R^2=0,668$) выявило коэффициент торможения $p = -0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^{-0,12}$$

Характеристика параметра (соотношение S_0/S_a)		Корректировка к цене аналога (K_s) *
от	до	
0,58	0,63	1,06
0,65	0,70	1,05
0,70	0,75	1,04
0,75	0,80	1,03
0,80	0,85	1,02
0,85	0,90	1,02
0,90	0,95	1,01
0,95	1,00	1,00
1,00	1,05	1,00
1,05	1,1	0,99
1,1	1,15	0,99
1,15	1,2	0,98
1,2	1,25	0,98
1,25	1,3	0,97
1,3	1,35	0,97
1,35	1,42	0,96

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Срок экспозиции

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3399-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-04-2024-goda>

Ассоциация развития рынка недвижимости
СтатРиелт
искоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оборудование прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.04.2024 года

Категория: **Корректировка квартир** (опубликовано 08 04 2024 г.)

- типичные для рынка сроки рыночной экспозиции - сроки продажи¹ - сроки ликвидности квартир (в месяцах).

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов не менее 150 предложений в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночной тактики продажи (с регулярной рекламой, при участии риэлторов).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	3	6	4	3	4	5
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	3	8	5	4	5	6
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	5	10	7	6	7	9
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	5	12	8	7	8	10
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	1	5	3	3	3	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	6	4	3	4	6
7	Парковочные места, машино-места	2	6	4	3	4	6

01.04.2024

Примечание:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночной тактики продажи (профессиональными риэлторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
- 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 ценные ожидания продавца, другие факторы низкой ликвидности).
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: сюда на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **Группа А:** город Москва и в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Батуми; а также земельные участки и прилегающих территорий;
- **Группа Б:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы