



Управленческое консультирование	Инжиниринг	<b>Оценка и финансовое консультирование</b>	Привлечение финансирования	Юридическое и налоговое сопровождение
---------------------------------	------------	---	----------------------------	---------------------------------------

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № ОКНИП-ТС-0791/18-1 ОТ 30.11.2018 Г.

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

**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>3</b>
1.1. Основные факты и выводы .....	3
1.2. Задание на оценку .....	4
1.3. Сведения об оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	5
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	7
<b>РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>13</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>15</b>
3.1. Общие сведения об объекте оценки .....	15
3.2. Местоположение объекта оценки .....	28
3.3. Описание реализуемого проекта .....	31
3.4. Описание процесса осмотра объекта оценки .....	37
3.5. Результаты анализа ликвидности имущества .....	37
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..</b>	<b>38</b>
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>40</b>
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	40
5.2. Анализ рынка инвестиций России по итогам III квартала 2018 г.....	41
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки .....	43
5.4. Анализ рынка элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам III квартала 2018 г. ....	45
5.5. Анализ рынка встроенных помещений г. Санкт-Петербурга по итогам III квартала 2018 г. ..	52
<b>РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>61</b>
6.1. Основные положения и терминология .....	61
6.2. Классификация основных средств .....	63
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества .....	66
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств .....	66
6.5. Этапы проведения оценки.....	69
6.6. Характеристика подходов к оценке .....	69
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки .....	75
<b>РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>77</b>
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода .....	77
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода .....	77
7.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода .....	95
<b>РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>115</b>
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода .....	115
8.2. Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода .....	115
8.3. Этап 2. Определение величины действительного валового дохода .....	126
8.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов .....	127
8.5. Этап 4. Определение чистого операционного дохода .....	130
8.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации .....	131
8.7. Этап 6. Определение стоимости оцениваемых объектов в рамках доходного подхода .....	131
<b>РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>133</b>
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	133
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки .....	135
<b>РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>144</b>
<b>РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>145</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ</b>	



## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основные факты и выводы

<p><b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</b></p>	<p>Имущественные права по договорам участия в долевом строительстве на жилые помещения (квартиры) в количестве 210 шт. и нежилые помещения в количестве 6 шт. в многоквартирных домах, расположенных по строительным адресам:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В;</li> <li>• г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К;</li> <li>• г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, лит. А.</li> </ul> <p>Полный перечень оцениваемых объектов указан в Приложении №1 к заданию на оценку №1 от 22.11.2018 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г., а также в таблице ниже (Таблица 1.1)</p>
<p><b>Основание для оказания услуг Исполнителем</b></p>	<p>Задание на оценку №1 от 22.11.2018 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г. между ТKB Инвестмент Партнерс (АО) Д.У. ЗПИФН "Нева Хаус" и АО "НЭО Центр"</p>
<p><b>Дата составления Отчета</b></p>	<p>30.11.2018 г.</p>
<p><b>Порядковый номер Отчета</b></p>	<p>ОКНИП-ТС-0791/18-1</p>
<p><b>Балансовая (первоначальная) стоимость<sup>1</sup> объекта оценки</b></p>	<p>-</p>
<p><b>Балансовая (остаточная) стоимость<sup>1</sup> объекта оценки по состоянию на дату оценки</b></p>	<p>-</p>
<p><b>Результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода (жилые помещения НДС не облагаются, нежилые помещения без НДС)</b></p>	<p>Не применялся</p>
<p><b>Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода (жилые помещения НДС не облагаются, нежилые помещения без НДС)</b></p>	<p>5 179 622 000 (Пять миллиардов сто семьдесят девять миллионов шестьсот двадцать две тысячи) руб.</p>
<p><b>Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода<sup>2</sup> (нежилые помещения без НДС)</b></p>	<p>94 639 000 (Девяносто четыре миллиона шестьсот тридцать девять тысяч) руб.</p>
<p><b>Итоговая справедливая стоимость объекта оценки<sup>3</sup> (жилые помещения НДС не облагаются, нежилые помещения без НДС)</b></p>	<p><b>5 173 603 000</b> (Пять миллиардов сто семьдесят три миллиона шестьсот три тысячи) руб.</p>
<p><b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b></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 совершения сделки с объектом оценки. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки</p>

<sup>1</sup> По состоянию на дату оценки оцениваемые объекты не завершены строительством и, соответственно, на балансе не стоят.

<sup>2</sup> В рамках доходного подхода определялась только стоимость нежилых помещений.

<sup>3</sup> Пообъектное распределение итоговой справедливой стоимости представлено в таблице ниже (Таблица 1.1).

## 1.2. Задание на оценку

<p><b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</b></p>	<p>Имущественные права по договорам участия в долевом строительстве на жилые помещения (квартиры) в количестве 210 шт. и нежилые помещения в количестве 6 шт. в многоквартирных домах, расположенных по строительным адресам:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В;</li> <li>• г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К;</li> <li>• г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, лит. А.</li> </ul> <p>Полный перечень оцениваемых объектов указан в Приложении №1 к Заданию на оценку №1 от 22.11.2018 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г., а также в таблице ниже (Таблица 1.1)</p>
<p><b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки</b></p>	<p>Обязательственное право</p>
<p><b>Цель оценки</b></p>	<p>Определение справедливой (рыночной) стоимости в соответствии со ст. 37 Федерального закона "Об инвестиционных фондах" от 29 ноября 2001 г. №156-ФЗ и Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев"</p>
<p><b>Ограничения (обременения) указанных имущественных прав</b></p>	<p>Доверительное управление</p>
<p><b>Предполагаемое использование результатов оценки</b></p>	<p>Результатом оценки является Отчет об оценке, в котором указана итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона "Об инвестиционных фондах" от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ</p>
<p><b>Вид стоимости</b></p>	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки</p>
<p><b>Дата оценки</b></p>	<p>30.11.2018 г.</p>
<p><b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b></p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Вся информация, полученная от Управляющей компании в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.</li> <li>2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.</li> <li>3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.</li> <li>4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Управляющей компанией или официального вызова суда.</li> <li>5. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Управляющей компании и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.</li> </ol>	

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

<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</b>	Отсутствует
<b>Дополнительные требования к заданию на оценку</b>	Отсутствуют
<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</b>	Отсутствуют
<b>Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость</b>	Определять не требуется
<b>Срок проведения оценки</b>	26.11.2018 г. — 30.11.2018 г.

### 1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

<b>Исполнитель</b>	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
<b>Почтовый адрес Исполнителя</b>	123242, Россия, Москва, Новинский бульвар, д. 31
<b>Место нахождения Исполнителя</b>	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
<b>Контактная информация Исполнителя</b>	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
<b>Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д. 32А). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
<b>Сведения об обязательном страховании ответственности Исполнителя</b>	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00015/18 от 11.07.2018 г. Срок действия полиса: с 22.07.2018 г. по 21.07.2019 г. Страховая сумма по страховым случаям — 5 000 000 (Пять миллионов) руб.

<p><b>Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя</b></p>	<p>Страховой полис ОАО "АльфаСтрахование" профессиональной ответственности (оценочная деятельность) АО "НЭО Центр" №08305/776/00023/7 от 19.12.2017 г. Срок действия полиса: с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. Страховая сумма по всем страховым случаям — 1 000 000 000 (Один миллиард) руб.</p>
<p><b>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"</b></p>	<p>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"</p>
<p><b>Оценщик</b></p>	<p>Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН180401952057) (+7 (495) 739-39-77, 123242, г. Москва, бул. Новинский, д. 31, t.solomennikova@neoconsult.ru)</p>
<p><b>Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</b></p>	<p>Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), место нахождения: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")</p>
<p><b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика</b></p>	<p>Страховой полис ОАО "АльфаСтрахование" обязательного страхования ответственности оценщика №08305/776/00009/18. Срок действия: с 05.06.2018 г. по 04.06.2019 г. Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) руб.</p>
<p><b>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний</b></p>	<p>Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. № 235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I № 186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К.Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.</p>
<p><b>Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности</b></p>	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости"</p>
<p><b>Стаж работы в оценочной деятельности</b></p>	<p>10 лет</p>
<p><b>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком</b></p>	<p>Трудовой договор между Соломенниковой Т.А. и АО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.</p>
<p><b>Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку</b></p>	<p>На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков  Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 10 лет</p>



<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах</b>	Отсутствует
<b>Заказчик</b>	ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" (ОГРН 1027809213596, дата присвоения ОГРН: 18.11.2002 г., ИНН 7825489723, КПП 783501001)
<b>Место нахождения Заказчика</b>	Место нахождения: Российская Федерация, 191119, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 69-71, лит. А

## 1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

**Оценщик,  
руководитель проектов,  
практика "Оценка"**

**Партнер  
практика "Оценка"**



**Т. А. Соломенникова**

**А. Ф. Матвеева**

**Таблица 1.1. Итоговая справедливая стоимость объекта оценки**

№ п/п	Строительный № объекта	Дом	Литера	Номер корпуса	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Справедливая стоимость, руб. (жилые помещения НДС не облагаются, нежилые помещения без НДС)
<b>Квартиры</b>									
1	3	11	A	1	1	2	94,54	1	17 048 000
2	53	11	A	1	3	3	109,59	1	20 074 000
3	4	11	A	1	1	3	147,64	2	30 228 000
4	5	11	A	1	1	2	72,83	2	16 346 000
5	55	11	A	1	3	3	120,86	2	23 088 000
6	57	11	A	1	3	4	121,41	2	23 180 000
7	82	11	A	1	4	3	126,79	2	24 071 000
8	135	11	A	1	6	1	47,57	2	11 284 000
9	8	11	A	1	1	4	185,37	3	38 809 000
10	40	11	A	1	2	3	88,13	3	20 323 000
11	60	11	A	1	3	1	62,28	3	15 025 000
12	88	11	A	1	4	4	153,36	3	29 916 000
13	115	11	A	1	5	3	123,77	3	27 309 000
14	116	11	A	1	5	3	125,49	3	27 639 000
15	140	11	A	1	6	2	111,55	3	22 680 000
16	11	11	A	1	1	3	122,17	4	25 788 000
17	66	11	A	1	3	3	112,95	4	24 086 000
18	95	11	A	1	4	1	62,57	4	14 408 000
19	117	11	A	1	5	3	123,73	4	26 074 000
20	43	11	A	1	2	3	119,48	5	29 162 000
21	68	11	A	1	3	1	57,78	5	15 499 000
22	97	11	A	1	4	4	154,83	5	33 216 000
23	100	11	A	1	4	3	123,64	5	27 312 000
24	145	11	A	1	6	3	112,59	5	27 693 000
25	22	11	A	1	1	3	112,43	6	28 929 000
26	72	11	A	1	3	4	124,98	6	31 719 000
27	102	11	A	1	4	4	176,48	6	42 824 000
28	121	11	A	1	5	4	163,2	6	36 370 000
29	151	11	A	1	6	3	143,5	6	35 771 000
30	74	11	A	1	3	4	140,26	7	36 607 000
31	124	11	A	1	5	3	120,6	7	32 100 000
32	156	11	A	1	6	3	106,49	7	26 187 000
33	50	11	A	1	2	3	143,8	8	38 982 000
34	157	11	A	1	6	3	112,06	8	31 379 000
35	51	11	A	1	2	3	111,64	9	32 539 000
36	162	11	A	1	6	2	68,64	9	21 312 000
37	3	11	A	2	1	4	203,8	1	41 327 000
38	7	11	A	2	1	3	121,46	2	25 507 000
39	10	11	A	2	1	4	203,45	2	43 586 000
40	11	11	A	2	1	2	87,37	2	19 151 000
41	18	11	A	2	1	3	121,28	3	29 270 000
42	20	11	A	2	1	2	86,98	4	21 108 000
43	21	11	A	2	1	4	203,01	4	48 137 000
44	25	11	A	2	1	3	118,36	5	28 924 000
45	29	11	A	2	1	2	86,78	5	22 080 000

№ 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, нежилые помещения без НДС)
46	38	11	A	2	1	2	86,4	7	24 016 000
47	43	11	A	2	1	3	117,83	8	32 780 000
48	1	9	K	1	1	2	74,71	1	12 776 000
49	62	9	K	1	3	5	202,93	1	36 570 000
50	89	9	K	1	4	3	155,64	1	24 193 000
51	36	9	K	1	2	3	110,06	2	18 903 000
52	64	9	K	1	3	4	180,86	2	34 945 000
53	95	9	K	1	4	2	71,9	2	13 052 000
54	10	9	K	1	1	3	120,62	3	21 562 000
55	68	9	K	1	3	4	180,51	3	36 744 000
56	98	9	K	1	4	3	120,68	3	21 571 000
57	101	9	K	1	4	2	81,87	3	16 930 000
58	45	9	K	1	2	2	72,04	4	14 466 000
59	47	9	K	1	2	3	157,74	4	34 329 000
60	75	9	K	1	3	3	109,87	4	20 885 000
61	15	9	K	1	1	3	149,68	5	31 512 000
62	50	9	K	1	2	4	175,45	5	32 893 000
63	78	9	K	1	3	2	69,23	5	16 111 000
64	109	9	K	1	4	2	68,4	5	14 494 000
65	22	9	K	1	1	3	117,17	6	24 213 000
66	53	9	K	1	2	2	69,09	6	15 292 000
67	80	9	K	1	3	4	179,86	6	42 185 000
68	83	9	K	1	3	3	109,51	6	22 830 000
69	115	9	K	1	4	3	105,43	6	24 297 000
70	25	9	K	1	1	2	68,15	7	17 352 000
71	56	9	K	1	2	3	109,01	7	26 112 000
72	119	9	K	1	4	2	68,11	7	17 343 000
73	122	9	K	1	4	3	143,63	7	33 193 000
74	123	9	K	1	4	3	116,85	8	26 277 000
75	32	9	K	1	1	5	237,45	9	55 726 000
76	2	9	K	1	1	3	155,62	1	24 191 000
77	90	9	K	1	4	2	74,72	1	12 777 000
78	91	9	K	1	4	2	78,11	1	13 280 000
79	93	9	K	1	4	1	48,13	1	8 715 000
80	15	9	K	2	2	5	205,44	1	36 963 000
81	3	9	K	2	1	4	211,19	2	33 326 000
82	5	9	K	2	1	4	211,01	3	35 075 000
83	22	9	K	2	2	4	210,1	4	36 710 000
84	10	9	K	2	1	4	157,34	5	35 902 000
85	11	9	K	2	1	4	207,99	6	39 892 000
86	1	9	K	3	1	2	72,27	1	12 412 000
87	2	9	K	3	1	4	171,59	1	26 337 000
88	64	9	K	3	3	1	51,66	1	9 268 000
89	4	9	K	3	1	3	98,04	2	17 094 000
90	38	9	K	3	2	4	159,02	2	31 244 000
91	11	9	K	3	1	4	178,29	3	36 351 000
92	44	9	K	3	2	3	125,82	3	22 368 000
93	89	9	K	3	4	1	73,38	3	13 993 000

№ 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, нежилые помещения без НДС)
94	91	9	К	3	4	3	96,37	3	19 511 000
95	111	9	К	3	5	2	72,65	3	15 259 000
96	13	9	К	3	1	2	76,93	4	15 317 000
97	46	9	К	3	2	4	199,89	4	35 153 000
98	71	9	К	3	3	3	95,49	4	18 486 000
99	93	9	К	3	4	3	140,08	4	25 800 000
100	114	9	К	3	5	2	97,82	4	20 765 000
101	144	9	К	3	6	3	128,5	4	23 934 000
102	18	9	К	3	1	4	174,31	5	32 707 000
103	75	9	К	3	3	1	53,34	5	11 674 000
104	21	9	К	3	1	2	73,62	6	17 777 000
105	51	9	К	3	2	4	155,72	6	37 214 000
106	53	9	К	3	2	3	122,46	6	25 162 000
107	79	9	К	3	3	3	108,94	6	22 727 000
108	125	9	К	3	5	3	155,71	6	34 111 000
109	26	9	К	3	1	4	174,04	7	39 228 000
110	80	9	К	3	3	3	92,41	7	22 616 000
111	101	9	К	3	4	1	70,3	7	17 827 000
112	103	9	К	3	4	3	93,29	7	22 803 000
113	150	9	К	3	6	3	124,98	7	26 736 000
114	31	9	К	3	1	4	174,72	8	44 746 000
115	131	9	К	3	5	2	68,9	8	18 255 000
116	151	9	К	3	6	3	103,98	8	26 114 000
117	32	9	К	3	1	3	118,84	9	30 516 000
118	88	9	К	3	3	3	108,51	9	25 632 000
119	136	9	К	3	5	3	134,29	9	33 940 000
120	2	9	В	1	1	2	98,2	1	18 875 000
121	35	9	В	1	2	2	74,15	1	12 319 000
122	61	9	В	1	3	2	59,34	1	10 148 000
123	123	9	В	1	5	2	72,84	1	12 129 000
124	151	9	В	1	6	3	121,38	1	22 697 000
125	4	9	В	1	1	3	157,95	2	30 146 000
126	5	9	В	1	1	4	215,8	2	32 958 000
127	37	9	В	1	2	2	72,5	2	12 759 000
128	63	9	В	1	3	3	106,86	2	19 670 000
129	66	9	В	1	3	2	88,92	2	16 763 000
130	95	9	В	1	4	3	137,2	2	22 225 000
131	152	9	В	1	6	3	97,85	2	16 563 000
132	9	9	В	1	1	3	97,67	3	17 417 000
133	41	9	В	1	2	3	97,3	3	19 095 000
134	69	9	В	1	3	2	66,11	3	13 643 000
135	98	9	В	1	4	2	71,38	3	14 584 000
136	130	9	В	1	5	3	94,42	3	16 911 000
137	157	9	В	1	6	4	198,67	3	35 534 000
138	11	9	В	1	1	3	140,72	4	25 140 000
139	12	9	В	1	1	2	72,16	4	14 061 000
140	42	9	В	1	2	3	93,81	4	17 666 000
141	101	9	В	1	4	2	79,75	4	16 873 000



№ 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, нежилые помещения без НДС)
142	131	9	В	1	5	3	96,96	4	18 181 000
143	161	9	В	1	6	3	173,96	4	36 280 000
144	17	9	В	1	1	3	94,31	5	20 463 000
145	75	9	В	1	3	3	123,81	5	25 930 000
146	135	9	В	1	5	2	69,42	5	14 250 000
147	162	9	В	1	6	3	143,54	5	26 809 000
148	50	9	В	1	2	3	93,61	6	21 264 000
149	79	9	В	1	3	3	136,12	6	29 452 000
150	137	9	В	1	5	3	93,58	6	19 326 000
151	25	9	В	1	1	3	93,95	7	22 268 000
152	83	9	В	1	3	2	92,53	7	21 975 000
153	114	9	В	1	4	3	162,87	7	32 671 000
154	142	9	В	1	5	3	90,66	7	19 625 000
155	54	9	В	1	2	3	90,41	8	22 442 000
156	116	9	В	1	4	3	118,51	8	28 400 000
157	118	9	В	1	4	3	124,02	8	26 859 000
158	119	9	В	1	4	3	118,42	9	26 842 000
159	147	9	В	1	5	2	69,08	9	18 474 000
160	33	9	В	1	2	3	94,67	1	15 236 000
161	34	9	В	1	2	2	72,84	1	12 129 000
162	60	9	В	1	3	3	134,46	1	20 675 000
163	62	9	В	1	3	1	48,19	1	8 467 000
164	90	9	В	1	4	2	98,19	1	15 728 000
165	91	9	В	1	4	3	137,71	1	21 109 000
166	92	9	В	1	4	3	107,34	1	16 996 000
167	122	9	В	1	5	2	74,22	1	12 329 000
168	1	9	В	2	1	3	126,1	1	23 463 000
169	104	9	В	2	5	3	148,25	1	22 508 000
170	105	9	В	2	5	2	78,21	1	15 484 000
171	109	9	В	2	5	3	156,1	2	29 839 000
172	6	9	В	2	1	4	155,74	3	31 365 000
173	8	9	В	2	1	4	122,36	3	21 189 000
174	29	9	В	2	2	2	72,19	3	14 728 000
175	30	9	В	2	2	3	97,75	3	19 172 000
176	79	9	В	2	4	2	84,49	3	15 353 000
177	111	9	В	2	5	5	190,83	3	34 311 000
178	139	9	В	2	6	4	147,04	3	29 835 000
179	10	9	В	2	1	5	190,57	4	32 730 000
180	33	9	В	2	2	2	71,91	4	15 420 000
181	58	9	В	2	3	3	97,46	4	20 089 000
182	82	9	В	2	4	3	109,68	4	20 240 000
183	113	9	В	2	5	3	122,23	4	22 240 000
184	14	9	В	2	1	4	118,81	5	22 742 000
185	36	9	В	2	2	3	106,94	5	20 752 000
186	117	9	В	2	5	5	187,88	5	37 272 000
187	145	9	В	2	6	4	144,35	5	32 328 000
188	16	9	В	2	1	5	187,63	6	35 398 000
189	41	9	В	2	2	2	69,17	6	16 343 000

№ 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, нежилые помещения без НДС)
190	64	9	В	2	3	3	94,65	6	21 470 000
191	90	9	В	2	4	3	106,94	6	21 705 000
192	20	9	В	2	1	4	118,42	7	24 760 000
193	46	9	В	2	2	3	94,51	7	22 383 000
194	68	9	В	2	3	2	69,42	7	17 114 000
195	93	9	В	2	4	2	69,04	7	17 032 000
196	47	9	В	2	2	2	80,3	8	18 402 000
197	48	9	В	2	2	3	106,6	8	23 545 000
198	70	9	В	2	3	3	94,33	8	23 286 000
199	96	9	В	2	4	3	94,31	8	23 282 000
200	54	9	В	2	2	3	94,2	9	24 197 000
201	75	9	В	2	3	3	90,41	9	23 348 000
202	128	9	В	2	5	3	118,46	9	26 850 000
203	2	9	В	3	1	2	108,46	1	17 150 000
204	7	9	В	3	1	3	132,44	2	23 708 000
205	8	9	В	3	1	2	99,63	2	18 507 000
206	13	9	В	3	1	3	132,27	3	24 942 000
207	22	9	В	3	1	1	52,83	4	10 720 000
208	24	9	В	3	1	4	153,85	5	31 324 000
209	31	9	В	3	1	2	77,25	7	18 781 000
210	38	9	В	3	1	2	77,05	8	17 752 000
<b>Итого по квартирам</b>							<b>24 493,40</b>		<b>5 072 942 000</b>
<b>Нежилые помещения</b>									
1	1-н	11	А	1	-	-	92,88	1	13 687 000
2	2-н	11	А	1	-	-	97,35	1	14 308 000
3	3-н	11	А	1	-	-	134,81	1	19 453 000
4	4-н	11	А	1	-	-	142,89	1	20 550 000
5	5-н	11	А	1	-	-	87,17	1	12 891 000
6	6-н	11	А	1	-	-	137,16	1	19 772 000
<b>Итого по нежилым помещениям:</b>							<b>692,26</b>		<b>100 661 000</b>
<b>Итого:</b>									<b>5 173 603 000</b>

Источник: расчеты Исполнителя

## РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. В расчетах использован курс иностранных валют, установленный Банком России на дату проведения оценки 30.11.2018 г.: 66,6342 руб./долл. США.
2. В расчетах использовано значение котировки облигаций, установленное в результате торгов, определенное на дату максимально близкую к дате проведения оценки 28.11.2018 г.: 8,88%<sup>4</sup>.
3. 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.
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 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Осмотр оцениваемых объектов Исполнителем не проводился, поскольку объект оценки находится в состоянии строительства.
10. 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.
11. Исполнитель провел анализ рынка в регионе расположения объекта недвижимого имущества, а также интервьюирование представителей риэлтерских и консалтинговых агентств. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес, наличие коммуникаций) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах и в периодической печати. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов на предмет уточнения характеристик подобранных объектов-аналогов. При определении стоимости объекта оценки Исполнитель использовал уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

<sup>4</sup><http://www.rusbonds.ru/quotes.asp?mp=10013&dtd=28&dtm=11&dt=2018&sec=1&byeff=0&bvol=0&bsdvol=0&btrade=0&amm=0&cat=0&per=0&rate=0&ctype=0&pvt=0&grnt=0&conv=0&ex=0&go=1&s=1&d=1&p=2#rslt>

12. По состоянию на дату оценки оцениваемые объекты не завершены строительством и, соответственно, на балансе не стоят.
13. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
14. По состоянию на дату оценки оцениваемые жилые и нежилые помещения имеют обременение в виде доверительного управления. Определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения.
15. 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.
16. 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 документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года №35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)), 15 января 2015 года), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.
17. По оцениваемым квартирам, расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1, Заказчиком не была предоставлена информация о видовых характеристиках. А рамках данного Отчета Исполнитель принимал видовую характеристику указанных квартир на основании сводной информации с типами ценовых предложений, предоставленной Заказчиком.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.



## **РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **3.1. Общие сведения об объекте оценки**

В соответствии с Заданием на оценку №1 от 22.11.2018 г. к договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15 октября 2018 г. между ТKB Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" и АО "НЭО Центр" объектом оценки являются имущественные права по договорам участия в долевом строительстве на жилые помещения (квартиры) в количестве 210 шт. и нежилые помещения в количестве 6 шт. в многоквартирных домах, расположенных по строительным адресам:

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

Общие сведения об оцениваемых квартирах и нежилых помещениях представлены в таблицах ниже (Таблица 3.1, Таблица 3.2).

**Таблица 3.1. 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 <sup>5</sup>
1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	3	11	А	1	30.09.2021	1	2	94,54	1	Вид на город
2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	53	11	А	1	30.09.2021	3	3	109,59	1	Вид на соседний корпус
3	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	4	11	А	1	30.09.2021	1	3	147,64	2	Вид на город
4	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	5	11	А	1	30.09.2021	1	2	72,83	2	Вид на город
5	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	55	11	А	1	30.09.2021	3	3	120,86	2	Вид на соседний корпус
6	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	57	11	А	1	30.09.2021	3	4	121,41	2	Вид на соседний корпус
7	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	82	11	А	1	30.09.2021	4	3	126,79	2	Вид на соседний корпус
8	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	135	11	А	1	30.09.2021	6	1	47,57	2	Вид на город
9	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	8	11	А	1	30.09.2021	1	4	185,37	3	Вид на город
10	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	40	11	А	1	30.09.2021	2	3	88,13	3	Вид на город
11	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	60	11	А	1	30.09.2021	3	1	62,28	3	Вид на город
12	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	88	11	А	1	30.09.2021	4	4	153,36	3	Вид на соседний корпус
13	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	115	11	А	1	30.09.2021	5	3	123,77	3	Вид на город
14	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	116	11	А	1	30.09.2021	5	3	125,49	3	Вид на город
15	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	140	11	А	1	30.09.2021	6	2	111,55	3	Вид на соседний корпус
16	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	11	11	А	1	30.09.2021	1	3	122,17	4	Вид на соседний корпус

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

№ п/п	Адрес	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики <sup>5</sup>
17	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	66	11	А	1	30.09.2021	3	3	112,95	4	Вид на соседний корпус
18	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	95	11	А	1	30.09.2021	4	1	62,57	4	Вид на соседний корпус
19	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	117	11	А	1	30.09.2021	5	3	123,73	4	Вид на соседний корпус
20	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	43	11	А	1	30.09.2021	2	3	119,48	5	Вид на город
21	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	68	11	А	1	30.09.2021	3	1	57,78	5	Вид на город
22	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	97	11	А	1	30.09.2021	4	4	154,83	5	Вид на соседний корпус
23	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	100	11	А	1	30.09.2021	4	3	123,64	5	Вид на соседний корпус
24	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	145	11	А	1	30.09.2021	6	3	112,59	5	Вид на город
25	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	22	11	А	1	30.09.2021	1	3	112,43	6	Вид на город
26	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	72	11	А	1	30.09.2021	3	4	124,98	6	Вид на город
27	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	102	11	А	1	30.09.2021	4	4	176,48	6	Вид на город
28	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	121	11	А	1	30.09.2021	5	4	163,20	6	Вид на соседний корпус
29	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	151	11	А	1	30.09.2021	6	3	143,50	6	Вид на город
30	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	74	11	А	1	30.09.2021	3	4	140,26	7	Вид на город
31	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	124	11	А	1	30.09.2021	5	3	120,60	7	Вид на город
32	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	156	11	А	1	30.09.2021	6	3	106,49	7	Вид на соседний корпус
33	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	50	11	А	1	30.09.2021	2	3	143,80	8	Вид на город
34	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	157	11	А	1	30.09.2021	6	3	112,06	8	Вид на город
35	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	51	11	А	1	30.09.2021	2	3	111,64	9	Вид на город
36	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	162	11	А	1	30.09.2021	6	2	68,64	9	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 <sup>5</sup>
37	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	3	11	А	2	30.09.2021	1	4	203,80	1	Вид на реку
38	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	7	11	А	2	30.09.2021	1	3	121,46	2	Вид на город
39	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	10	11	А	2	30.09.2021	1	4	203,45	2	Вид на реку
40	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	11	11	А	2	30.09.2021	1	2	87,37	2	Вид на город
41	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	18	11	А	2	30.09.2021	1	3	121,28	3	Вид на реку
42	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	20	11	А	2	30.09.2021	1	2	86,98	4	Вид на город
43	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	21	11	А	2	30.09.2021	1	4	203,01	4	Вид на реку
44	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	25	11	А	2	30.09.2021	1	3	118,36	5	Вид на город
45	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	29	11	А	2	30.09.2021	1	2	86,78	5	Вид на город
46	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	38	11	А	2	30.09.2021	1	2	86,40	7	Вид на город
47	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	43	11	А	2	30.09.2021	1	3	117,83	8	Вид на город
48	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	1	9	К	1	30.09.2022	1	2	74,71	1	Вид на соседний корпус
49	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	62	9	К	1	30.09.2022	3	5	202,93	1	Вид на реку
50	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	89	9	К	1	30.09.2022	4	3	155,64	1	Вид на соседний корпус
51	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	36	9	К	1	30.09.2022	2	3	110,06	2	Вид на соседний корпус
52	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	64	9	К	1	30.09.2022	3	4	180,86	2	Вид на реку
53	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	95	9	К	1	30.09.2022	4	2	71,90	2	Вид на соседний корпус
54	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	10	9	К	1	30.09.2022	1	3	120,62	3	Вид на соседний корпус
55	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	68	9	К	1	30.09.2022	3	4	180,51	3	Вид на реку
56	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	98	9	К	1	30.09.2022	4	3	120,68	3	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 <sup>5</sup>
57	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	101	9	К	1	30.09.2022	4	2	81,87	3	Вид на город
58	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	45	9	К	1	30.09.2022	2	2	72,04	4	Вид на соседний корпус
59	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	47	9	К	1	30.09.2022	2	3	157,74	4	Вид на реку
60	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	75	9	К	1	30.09.2022	3	3	109,87	4	Вид на соседний корпус
61	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	15	9	К	1	30.09.2022	1	3	149,68	5	Вид на город
62	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	50	9	К	1	30.09.2022	2	4	175,45	5	Вид на соседний корпус
63	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	78	9	К	1	30.09.2022	3	2	69,23	5	Вид на город
64	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	109	9	К	1	30.09.2022	4	2	68,40	5	Вид на соседний корпус
65	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	22	9	К	1	30.09.2022	1	3	117,17	6	Вид на соседний корпус
66	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	53	9	К	1	30.09.2022	2	2	69,09	6	Вид на соседний корпус
67	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	80	9	К	1	30.09.2022	3	4	179,86	6	Вид на реку
68	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	83	9	К	1	30.09.2022	3	3	109,51	6	Вид на соседний корпус
69	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	115	9	К	1	30.09.2022	4	3	105,43	6	Вид на город
70	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	25	9	К	1	30.09.2022	1	2	68,15	7	Вид на город
71	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	56	9	К	1	30.09.2022	2	3	109,01	7	Вид на город
72	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	119	9	К	1	30.09.2022	4	2	68,11	7	Вид на город
73	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	122	9	К	1	30.09.2022	4	3	143,63	7	Вид на город
74	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	123	9	К	1	30.09.2022	4	3	116,85	8	Вид на соседний корпус
75	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	32	9	К	1	30.09.2022	1	5	237,45	9	Вид на город
76	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	2	9	К	1	30.09.2022	1	3	155,62	1	Вид на соседний корпус

№ п/п	Адрес	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики <sup>5</sup>
77	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	90	9	К	1	30.09.2022	4	2	74,72	1	Вид на город
78	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	91	9	К	1	30.09.2022	4	2	78,11	1	Вид на город
79	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	93	9	К	1	30.09.2022	4	1	48,13	1	Вид на город
80	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 2	15	9	К	2	30.09.2022	2	5	205,44	1	Вид на реку
81	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 2	3	9	К	2	30.09.2022	1	4	211,19	2	Вид на соседний корпус
82	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 2	5	9	К	2	30.09.2022	1	4	211,01	3	Вид на соседний корпус
83	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 2	22	9	К	2	30.09.2022	2	4	210,10	4	Вид на соседний корпус
84	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 2	10	9	К	2	30.09.2022	1	4	157,34	5	Вид на реку
85	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 2	11	9	К	2	30.09.2022	1	4	207,99	6	Вид на соседний корпус
86	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	1	9	К	3	30.09.2022	1	2	72,27	1	Вид на соседний корпус
87	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	2	9	К	3	30.09.2022	1	4	171,59	1	Вид на город
88	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	64	9	К	3	30.09.2022	3	1	51,66	1	Вид на соседний корпус
89	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	4	9	К	3	30.09.2022	1	3	98,04	2	Вид на соседний корпус
90	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	38	9	К	3	30.09.2022	2	4	159,02	2	Вид на реку
91	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	11	9	К	3	30.09.2022	1	4	178,29	3	Вид на реку
92	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	44	9	К	3	30.09.2022	2	3	125,82	3	Вид на соседний корпус
93	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	89	9	К	3	30.09.2022	4	1	73,38	3	Вид на соседний корпус
94	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	91	9	К	3	30.09.2022	4	3	96,37	3	Вид на город
95	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	111	9	К	3	30.09.2022	5	2	72,65	3	Вид на город
96	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	13	9	К	3	30.09.2022	1	2	76,93	4	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 <sup>5</sup>
97	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	46	9	К	3	30.09.2022	2	4	199,89	4	Вид на соседний корпус
98	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	71	9	К	3	30.09.2022	3	3	95,49	4	Вид на соседний корпус
99	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	93	9	К	3	30.09.2022	4	3	140,08	4	Вид на соседний корпус
100	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	114	9	К	3	30.09.2022	5	2	97,82	4	Вид на город
101	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	144	9	К	3	30.09.2022	6	3	128,50	4	Вид на соседний корпус
102	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	18	9	К	3	30.09.2022	1	4	174,31	5	Вид на соседний корпус
103	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	75	9	К	3	30.09.2022	3	1	53,34	5	Вид на соседний корпус
104	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	21	9	К	3	30.09.2022	1	2	73,62	6	Вид на город
105	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	51	9	К	3	30.09.2022	2	4	155,72	6	Вид на реку
106	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	53	9	К	3	30.09.2022	2	3	122,46	6	Вид на соседний корпус
107	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	79	9	К	3	30.09.2022	3	3	108,94	6	Вид на соседний корпус
108	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	125	9	К	3	30.09.2022	5	3	155,71	6	Вид на город
109	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	26	9	К	3	30.09.2022	1	4	174,04	7	Вид на город
110	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	80	9	К	3	30.09.2022	3	3	92,41	7	Вид на город
111	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	101	9	К	3	30.09.2022	4	1	70,30	7	Вид на город
112	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	103	9	К	3	30.09.2022	4	3	93,29	7	Вид на город
113	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	150	9	К	3	30.09.2022	6	3	124,98	7	Вид на соседний корпус
114	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	31	9	К	3	30.09.2022	1	4	174,72	8	Вид на реку
115	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	131	9	К	3	30.09.2022	5	2	68,90	8	Вид на город
116	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	151	9	К	3	30.09.2022	6	3	103,98	8	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 <sup>5</sup>
117	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	32	9	К	3	30.09.2022	1	3	118,84	9	Вид на город
118	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	88	9	К	3	30.09.2022	3	3	108,51	9	Вид на соседний корпус
119	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	136	9	К	3	30.09.2022	5	3	134,29	9	Вид на город
120	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	2	9	В	1	31.12.2022	1	2	98,20	1	Вид на реку
121	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	35	9	В	1	31.12.2022	2	2	74,15	1	Вид на город
122	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	61	9	В	1	31.12.2022	3	2	59,34	1	Вид на город
123	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	123	9	В	1	31.12.2022	5	2	72,84	1	Вид на соседний корпус
124	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	151	9	В	1	31.12.2022	6	3	121,38	1	Вид на реку
125	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	4	9	В	1	31.12.2022	1	3	157,95	2	Вид на реку
126	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	5	9	В	1	31.12.2022	1	4	215,80	2	Вид на соседний корпус
127	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	37	9	В	1	31.12.2022	2	2	72,50	2	Вид на соседний корпус
128	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	63	9	В	1	31.12.2022	3	3	106,86	2	Вид на город
129	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	66	9	В	1	31.12.2022	3	2	88,92	2	Вид на город
130	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	95	9	В	1	31.12.2022	4	3	137,20	2	Вид на соседний корпус
131	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	152	9	В	1	31.12.2022	6	3	97,85	2	Вид на соседний корпус
132	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	9	9	В	1	31.12.2022	1	3	97,67	3	Вид на соседний корпус
133	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	41	9	В	1	31.12.2022	2	3	97,30	3	Вид на город
134	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	69	9	В	1	31.12.2022	3	2	66,11	3	Вид на город
135	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	98	9	В	1	31.12.2022	4	2	71,38	3	Вид на город
136	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	130	9	В	1	31.12.2022	5	3	94,42	3	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 <sup>5</sup>
137	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	157	9	В	1	31.12.2022	6	4	198,67	3	Вид на город
138	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	11	9	В	1	31.12.2022	1	3	140,72	4	Вид на соседний корпус
139	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	12	9	В	1	31.12.2022	1	2	72,16	4	Вид на соседний корпус
140	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	42	9	В	1	31.12.2022	2	3	93,81	4	Вид на соседний корпус
141	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	101	9	В	1	31.12.2022	4	2	79,75	4	Вид на город
142	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	131	9	В	1	31.12.2022	5	3	96,96	4	Вид на соседний корпус
143	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	161	9	В	1	31.12.2022	6	3	173,96	4	Вид на реку
144	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	17	9	В	1	31.12.2022	1	3	94,31	5	Вид на город
145	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	75	9	В	1	31.12.2022	3	3	123,81	5	Вид на город
146	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	135	9	В	1	31.12.2022	5	2	69,42	5	Вид на соседний корпус
147	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	162	9	В	1	31.12.2022	6	3	143,54	5	Вид на соседний корпус
148	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	50	9	В	1	31.12.2022	2	3	93,61	6	Вид на город
149	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	79	9	В	1	31.12.2022	3	3	136,12	6	Вид на город
150	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	137	9	В	1	31.12.2022	5	3	93,58	6	Вид на соседний корпус
151	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	25	9	В	1	31.12.2022	1	3	93,95	7	Вид на город
152	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	83	9	В	1	31.12.2022	3	2	92,53	7	Вид на город
153	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	114	9	В	1	31.12.2022	4	3	162,87	7	Вид на соседний корпус
154	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	142	9	В	1	31.12.2022	5	3	90,66	7	Вид на соседний корпус
155	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	54	9	В	1	31.12.2022	2	3	90,41	8	Вид на город
156	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	116	9	В	1	31.12.2022	4	3	118,51	8	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 <sup>5</sup>
157	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	118	9	В	1	31.12.2022	4	3	124,02	8	Вид на соседний корпус
158	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	119	9	В	1	31.12.2022	4	3	118,42	9	Вид на соседний корпус
159	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	147	9	В	1	31.12.2022	5	2	69,08	9	Вид на город
160	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	33	9	В	1	31.12.2022	2	3	94,67	1	Вид на соседний корпус
161	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	34	9	В	1	31.12.2022	2	2	72,84	1	Вид на город
162	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	60	9	В	1	31.12.2022	3	3	134,46	1	Вид на город
163	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	62	9	В	1	31.12.2022	3	1	48,19	1	Вид на город
164	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	90	9	В	1	31.12.2022	4	2	98,19	1	Вид на город
165	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	91	9	В	1	31.12.2022	4	3	137,71	1	Вид на соседний корпус
166	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	92	9	В	1	31.12.2022	4	3	107,34	1	Вид на соседний корпус
167	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	122	9	В	1	31.12.2022	5	2	74,22	1	Вид на соседний корпус
168	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	1	9	В	2	31.12.2022	1	3	126,10	1	Вид на реку
169	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	104	9	В	2	31.12.2022	5	3	148,25	1	Вид на город
170	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	105	9	В	2	31.12.2022	5	2	78,21	1	Вид на реку
171	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	109	9	В	2	31.12.2022	5	3	156,10	2	Вид на реку
172	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	6	9	В	2	31.12.2022	1	4	155,74	3	Вид на реку
173	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	8	9	В	2	31.12.2022	1	4	122,36	3	Вид на соседний корпус
174	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	29	9	В	2	31.12.2022	2	2	72,19	3	Вид на город
175	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	30	9	В	2	31.12.2022	2	3	97,75	3	Вид на город
176	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	79	9	В	2	31.12.2022	4	2	84,49	3	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 <sup>5</sup>
177	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	111	9	В	2	31.12.2022	5	5	190,83	3	Вид на город
178	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	139	9	В	2	31.12.2022	6	4	147,04	3	Вид на реку
179	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	10	9	В	2	31.12.2022	1	5	190,57	4	Вид на соседний корпус
180	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	33	9	В	2	31.12.2022	2	2	71,91	4	Вид на город
181	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	58	9	В	2	31.12.2022	3	3	97,46	4	Вид на город
182	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	82	9	В	2	31.12.2022	4	3	109,68	4	Вид на соседний корпус
183	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	113	9	В	2	31.12.2022	5	3	122,23	4	Вид на соседний корпус
184	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	14	9	В	2	31.12.2022	1	4	118,81	5	Вид на соседний корпус
185	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	36	9	В	2	31.12.2022	2	3	106,94	5	Вид на соседний корпус
186	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	117	9	В	2	31.12.2022	5	5	187,88	5	Вид на город
187	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	145	9	В	2	31.12.2022	6	4	144,35	5	Вид на реку
188	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	16	9	В	2	31.12.2022	1	5	187,63	6	Вид на соседний корпус
189	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	41	9	В	2	31.12.2022	2	2	69,17	6	Вид на город
190	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	64	9	В	2	31.12.2022	3	3	94,65	6	Вид на город
191	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	90	9	В	2	31.12.2022	4	3	106,94	6	Вид на соседний корпус
192	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	20	9	В	2	31.12.2022	1	4	118,42	7	Вид на соседний корпус
193	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	46	9	В	2	31.12.2022	2	3	94,51	7	Вид на город
194	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	68	9	В	2	31.12.2022	3	2	69,42	7	Вид на город
195	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	93	9	В	2	31.12.2022	4	2	69,04	7	Вид на город
196	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	47	9	В	2	31.12.2022	2	2	80,30	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 <sup>5</sup>
197	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	48	9	В	2	31.12.2022	2	3	106,60	8	Вид на соседний корпус
198	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	70	9	В	2	31.12.2022	3	3	94,33	8	Вид на город
199	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	96	9	В	2	31.12.2022	4	3	94,31	8	Вид на город
200	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	54	9	В	2	31.12.2022	2	3	94,20	9	Вид на город
201	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	75	9	В	2	31.12.2022	3	3	90,41	9	Вид на город
202	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	128	9	В	2	31.12.2022	5	3	118,46	9	Вид на соседний корпус
203	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	2	9	В	3	31.12.2022	1	2	108,46	1	Вид на город
204	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	7	9	В	3	31.12.2022	1	3	132,44	2	Вид на город
205	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	8	9	В	3	31.12.2022	1	2	99,63	2	Вид на город
206	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	13	9	В	3	31.12.2022	1	3	132,27	3	Вид на город
207	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	22	9	В	3	31.12.2022	1	1	52,83	4	Вид на соседний корпус
208	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	24	9	В	3	31.12.2022	1	4	153,85	5	Вид на город
209	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	31	9	В	3	31.12.2022	1	2	77,25	7	Вид на город
210	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	38	9	В	3	31.12.2022	1	2	77,05	8	Вид на соседний корпус
									<b>24 493,40</b>		

Источник: данные Заказчика

**Таблица 3.2. Общие сведения об оцениваемых нежилых помещениях**

№ п/п	Адрес	Строительный № помещения	Дом	Литера	Номер корпуса	Дата ввода в эксплуатацию	Общая площадь, кв. м	Этаж
1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	1-н	11	А	1	30.09.2021	92,88	1
2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	2-н	11	А	1	30.09.2021	97,35	1
3	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	3-н	11	А	1	30.09.2021	134,81	1
4	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	4-н	11	А	1	30.09.2021	142,89	1
5	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	5-н	11	А	1	30.09.2021	87,17	1
6	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	6-н	11	А	1	30.09.2021	137,16	1
<b>Итого:</b>							<b>692,26</b>	

*Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов*

### 3.2. Местоположение объекта оценки

Местоположение объекта оценки, приведено ниже по тексту Отчета:

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

Далее приведены характеристики города, в котором расположены оцениваемые объекты.

#### Краткая характеристика г. Санкт-Петербург<sup>6</sup>

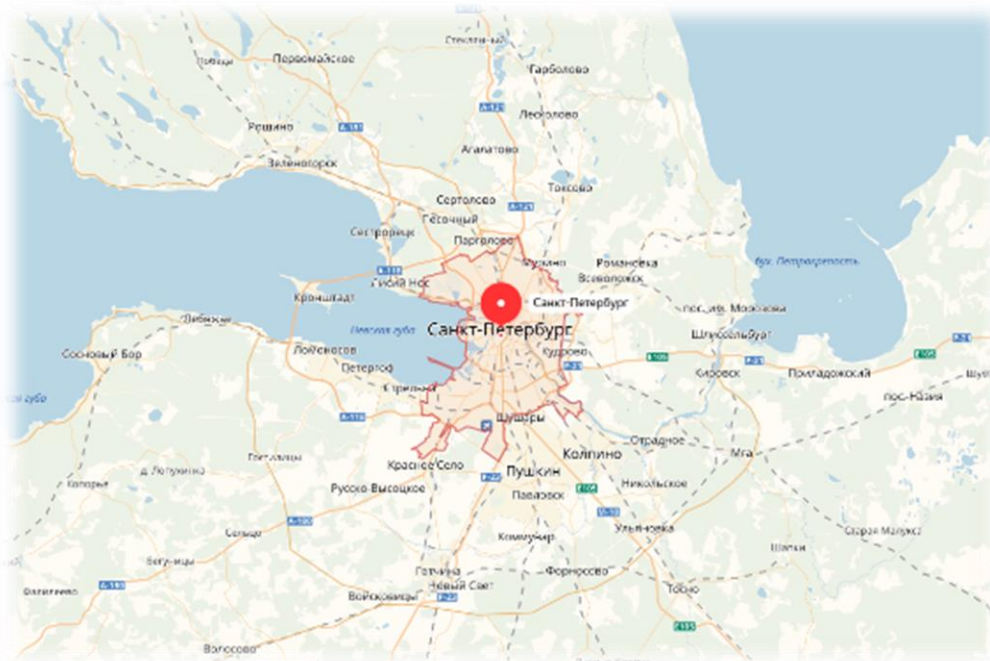
Санкт-Петербург – второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа и Ленинградской области.

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: 5 351 935 (2018) 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



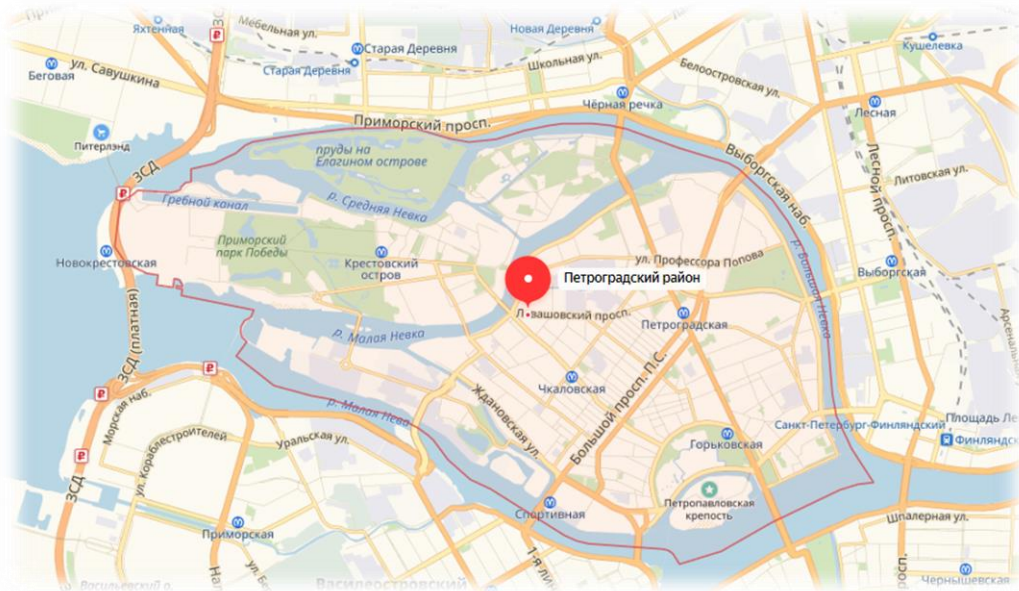
Источник: <https://maps.yandex.ru>

<sup>6</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%B8%D1%85%D0%B2%D0%B8%D0%BD>

### Краткая характеристика Петроградского района<sup>7</sup>

Петроградский район — административно-территориальная единица Санкт-Петербурга. Расположен на островах в северной и северо-западной части дельты реки Невы. Граничит с Приморским, Выборгским, Василеостровским и Центральным районами. Население района составляет 134 787 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.

<sup>7</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Петроградский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Петроградский_район), [https://www.spb-guide.ru/page\\_478.htm](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.

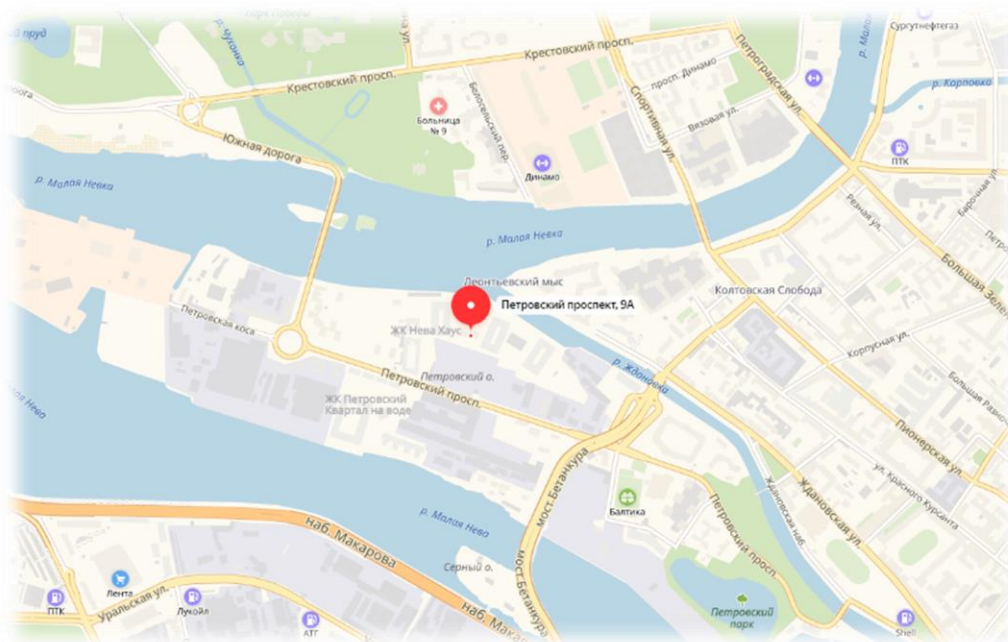
Характеристики местоположения объекта оценки приведена в таблице ниже (Таблица 3.3). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже (Рисунок 3.3, Рисунок 3.4).

**Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки**

Наименование	Характеристика
Месторасположение	<ul style="list-style-type: none"> <li>г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В,</li> <li>г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К,</li> <li>г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, лит. А</li> </ul>
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 и нежилые помещения представлены в строящемся элитном жилом комплексе "Нева Хаус".

Комплекс будет состоять из 8 отдельных домов, которые расположатся между Петровским проспектом (дома 9-11), Малой Невкой и рекой Ждановка. Дома будут переменной этажность 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 объекта оценки**

- шаговая доступность к остановкам общественного транспорта;
- удобный подъезд и транспортное сообщение.

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. Описание реализуемого проекта**

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

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

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

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

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

Особенности проекта ЖК Нева Хаус представлены следующими параметрами:

- бесшумные лифты;
- зеленые зоны;
- охраняемую территорию;
- роскошную отделку входных групп и зон общего пользования;
- дворы без машин;
- пяти ступенчатую систему очистки воды.

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

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*

### **3.3.1. Текущий статус реализации Проекта по состоянию на дату оценки**

- Правоустанавливающие документы и земельно-правовые отношения
  - Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 03.11.2016 г.
  - Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 18.10.2016 г.
  - Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 26.10.2016 г.
- Предпроектная проработка и получение исходно-разрешительной документации
  - Разрешение на строительство №78-013-0362.1-2016 от 13.01.2017 г.
  - Разрешение на строительство №78-013-0363.1-2016 от 13.01.2017 г.
  - Разрешение на строительство №78-013-0360.1-2016 от 13.01.2017 г.
- Проектирование
  - Положительное заключение экспертизы №78-2-1-3-0164-16 от 28.11.2016 г.
  - Заключение №72/2017 о соответствии застройщика и проектной декларации от 16.10.2017 г.
  - Проектная декларация №18-78-000398-04 от 26.04.2018 г.
  - Положительное заключение экспертизы №78-2-1-3-0165-16 от 28.11.2016 г.
  - Заключение №71/2017 о соответствии застройщика и проектной декларации от 16.10.2017 г.
  - Проектная декларация №18-78-000400-04 от 26.04.2018 г.
  - Положительное заключение экспертизы №78-2-1-3-0166-16 от 28.11.2016 г.



- Заключение №73/2017 о соответствии застройщика и проектной декларации от 16.10.2017 г.
- Проектная декларация №18-78-000399-04 от 26.04.2018 г.

Ход реализации строительства представлен в таблице ниже.

**Таблица 3.5. Ход реализации строительства ЖК "Нева Хаус"**



Источник: <https://neva-haus.ru/progress/244/>

### 3.3.2. 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 3.6. Техничко-экономические показатели жилых домов**

Адрес жилого дома	Общая площадь жилых помещений, кв. м	Количество квартир, шт.	Общая площадь нежилых помещений, кв. м	Количество нежилых помещений, шт.
г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, лит. А	5 641,72	47	692,26	6
г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В	9 919,42	91	-	-
г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К	8 932,26	72	-	-

Источник: данные Заказчика

Техничко-экономические показатели Объекта в разрезе каждого жилого дома приведены в таблицах 3.5. - 3.12.

**Таблица 3.7. Техничко-экономические показатели объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, лит. А (корпус 1)**

Параметр	Значение
Общая площадь жилых помещений, кв. м	4 205,00
Количество жилых помещений, шт.	36
Общая площадь нежилых помещений, кв. м	692,26
Год ввода дома в эксплуатацию	2021

Источник: данные Заказчика

**Таблица 3.8. Техничко-экономические показатели объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, лит. А (корпус 2)**

Параметр	Значение
Общая площадь жилых помещений, кв. м	1 436,72
Количество жилых помещений, шт.	11

Параметр	Значение
Год ввода дома в эксплуатацию	2021

Источник: данные Заказчика

**Таблица 3.9. Технико-экономические показатели объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В (корпус 1)**

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

Источник: данные Заказчика

**Таблица 3.10. Технико-экономические показатели объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В (корпус 2)**

Параметр	Значение
<b>Общая площадь жилых помещений, кв. м</b>	<b>4 017,28</b>
Количество жилых помещений, шт.	8
Год ввода дома в эксплуатацию	2022

Источник: данные Заказчика

**Таблица 3.11. Технико-экономические показатели объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В (корпус 3)**

Параметр	Значение
<b>Общая площадь жилых помещений, кв. м</b>	<b>833,78</b>
Количество жилых помещений, шт.	11
Год ввода дома в эксплуатацию	2022

Источник: данные Заказчика

**Таблица 3.12. Технико-экономические показатели объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К (корпус 1)**

Параметр	Значение
<b>Общая площадь жилых помещений, кв. м</b>	<b>3 783,03</b>
Количество жилых помещений, шт.	32
Год ввода дома в эксплуатацию	2022

Источник: данные Заказчика

**Таблица 3.13. Технико-экономические показатели объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К (корпус 2)**

Параметр	Значение
<b>Общая площадь жилых помещений, кв. м</b>	<b>1 203,07</b>
Количество жилых помещений, шт.	6
Год ввода дома в эксплуатацию	2022

Источник: данные Заказчика

**Таблица 3.14. Технико-экономические показатели объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К (корпус 3)**

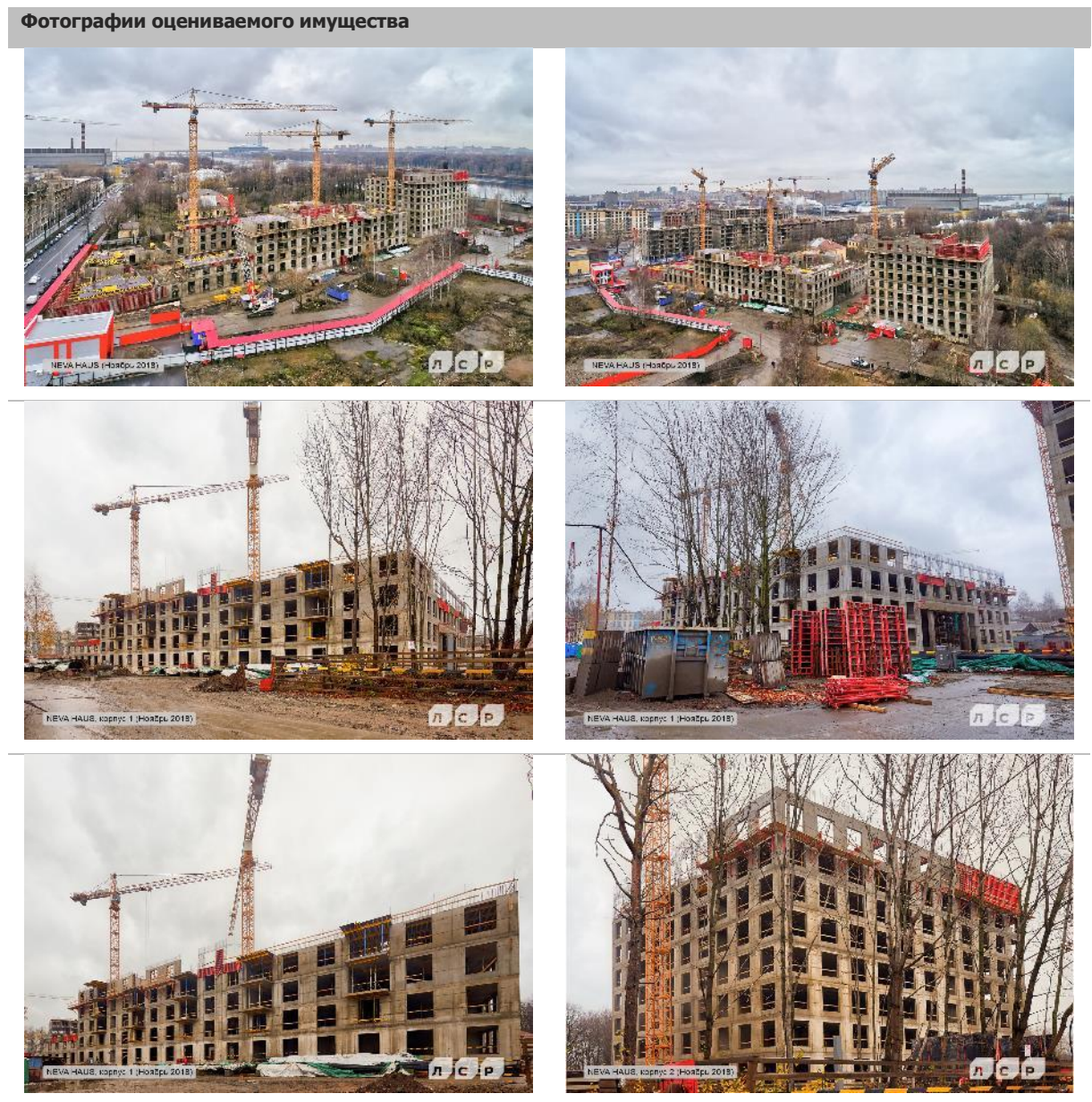
Параметр	Значение
<b>Общая площадь жилых помещений, кв. м</b>	<b>3 946,16</b>
Количество жилых помещений, шт.	34
Год ввода дома в эксплуатацию	2022

Источник: данные Заказчика

### 3.3.3. Текущее состояние и фотографии Проекта

Исполнителем не проводился осмотр объекта оценки. Фотографии оцениваемых объектов на дату оценки опубликованы в открытых источниках (<https://neva-haus.ru/progress/>)

**Таблица 3.15. Состояние объекта оценки**



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

### 3.3.4. 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.



### 3.4. Описание процесса осмотра объекта оценки

Осмотр объекта оценки Исполнителем не проводился, поскольку фотографии с ходом реализации строительства ЖК "Нева Хаус" представлены и опубликованы в открытых источниках<sup>8</sup>. При этом Исполнитель не несет ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком. Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком.

### 3.5. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков<sup>9</sup> ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации<sup>10</sup> 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 Statrielt<sup>11</sup>, Исполнителем было установлено, что типичный срок реализации единичных квартир, расположенных в г. Санкт-Петербурге, составляет порядка 2-8 мес. Типичный срок реализации нежилых помещений варьируется в диапазоне от 4 до 9 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики оцениваемых объектов, Исполнитель принял следующие сроки реализации:

- 5 мес. - для квартир;
- 6 мес. - для нежилых помещений.

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.

---

<sup>8</sup> <https://neva-haus.ru/progress/>

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

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

<sup>11</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1559-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-10-2018-goda>, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1585-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2018-goda>

## РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

### Анализ земельных участков как условно свободных

Анализ проводился в соответствии с действующими законодательными актами:

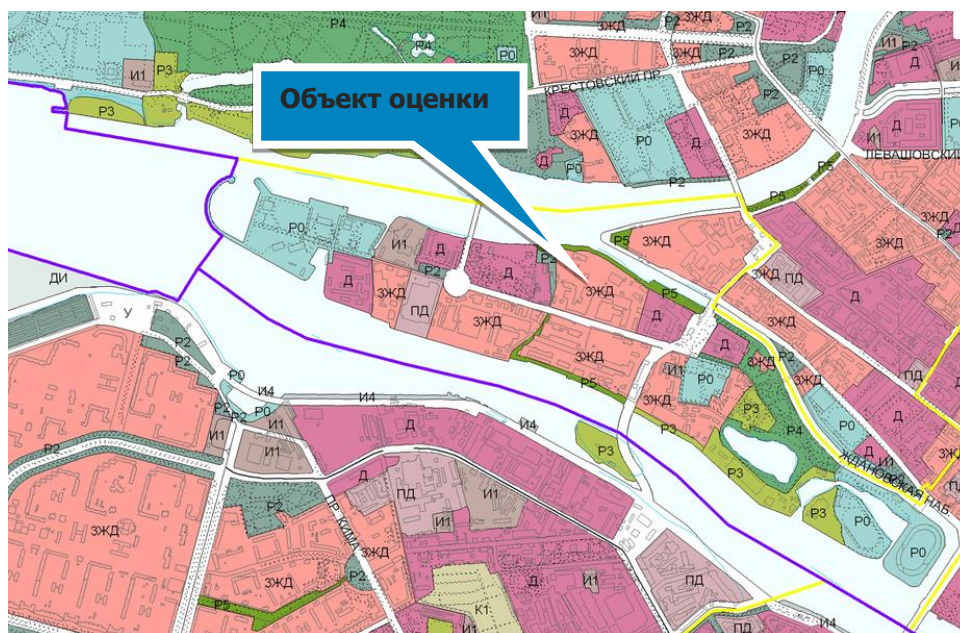
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ (ред. от 23.06.2014 г.) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (ред. от 21.07.2014 г.);
- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (ред. от 21.07.2014 г.).

**Таблица 4.1. Результаты анализа земельных участков как условно свободных**

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

**Рисунок 4.1. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана г. Санкт-Петербурга**



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

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

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

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

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

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

## РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе<sup>12</sup>

- По оценке Минэкономразвития России, темп роста ВВП в августе снизился до 1,0% г/г с 1,8% г/г месяцем ранее. Основной вклад в замедление роста в августе внесло сельское хозяйство. Резкое ухудшение его годовой динамики было обусловлено в первую очередь высокой базой августа прошлого года, когда из-за смещения календарного графика уборки урожая наблюдался догоняющий рост сбора основных сельскохозяйственных культур. Среди базовых отраслей некоторое замедление роста наблюдалось в промышленности и транспорте. Рост ВВП за январь–август, по оценке, составил 1,6% г/г.
- В августе темп роста промышленного производства несколько замедлился. Основной причиной вновь стала повышенная волатильность в металлургическом комплексе (в результате темп роста обрабатывающей промышленности замедлился до 2,2% г/г в августе с 4,6% г/г в июле). В то же время по-прежнему высокие темпы роста демонстрировали ключевые обрабатывающие отрасли – химический комплекс, пищевая промышленность, деревообработка, машиностроение. Темп роста выпуска в добывающей промышленности ускорился, что было обусловлено увеличением добычи нефти в результате изменения параметров сделки ОПЕК+ в конце июня.
- Рост потребительского спроса демонстрирует тенденцию к замедлению, несмотря на сохранение позитивной динамики на рынке труда. Оборот розничной торговли в августе продолжал расти умеренными темпами. Также в последние месяцы наметилась стабилизация в динамике продаж легковых автомобилей, авиаперевозок, онлайн-покупок в зарубежных Интернет-магазинах – сегментах потребительского рынка, которые в 2017 г. – начале 2018 г. демонстрировали активный рост.
- Ситуация на рынке труда по-прежнему остается благоприятной. Рост заработных плат в реальном выражении в июле ускорился до 7,5% г/г с 7,2% г/г месяцем ранее (в августе – по предварительной оценке Росстата, он составил 7,0% г/г). По оценке Минэкономразвития России, увеличение темпов роста оплаты труда наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе. Безработица в августе пятый месяц подряд сохранилась на исторически низком уровне (4,8% SA).
- По оценке, рост инвестиций в основной капитал (по отношению к предыдущему году) в августе остановился, о чем свидетельствуют снижение объема строительных работ и значительное падение инвестиционного импорта. При этом в структуре инвестиционного спроса наблюдаются процессы импортозамещения: растет доля машин и оборудования отечественного производства (выпуск машин и оборудования инвестиционного назначения растет двузначными темпами в годовом выражении).
- В сентябре годовые темпы инфляции продолжили расти – до 3,4% г/г с 3,1% г/г в августе. Увеличение темпов роста потребительских цен (в помесечном выражении с устранением сезонности) наблюдалось во всех основных товарных группах, за исключением плодоовощной продукции. В результате монетарная инфляция в сентябре ускорилась до 5,03% м/м SAAR (по сравнению с 3,34% м/м SAAR в августе) и превысила целевой уровень Банка России впервые с ноября 2016 года.
- В октябре Минэкономразвития России ожидает инфляцию на уровне 0,4–0,5% м/м. В годовом выражении рост потребительских цен ускорится до 3,5–3,7% г/г. При сохранении курса рубля на текущих уровнях инфляция по итогам 2018 года составит 3,7–3,9%. Достижение инфляцией прогнозного значения в 3,4% г/г на конец года может произойти при выходе курса рубля на прогнозную траекторию начиная с октября.

<sup>12</sup> [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/5f34f7d9-2239-40f9-9885-b43381e54aa7/181012\\_econ\\_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=5f34f7d9-2239-40f9-9885-b43381e54aa7](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/5f34f7d9-2239-40f9-9885-b43381e54aa7/181012_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=5f34f7d9-2239-40f9-9885-b43381e54aa7)

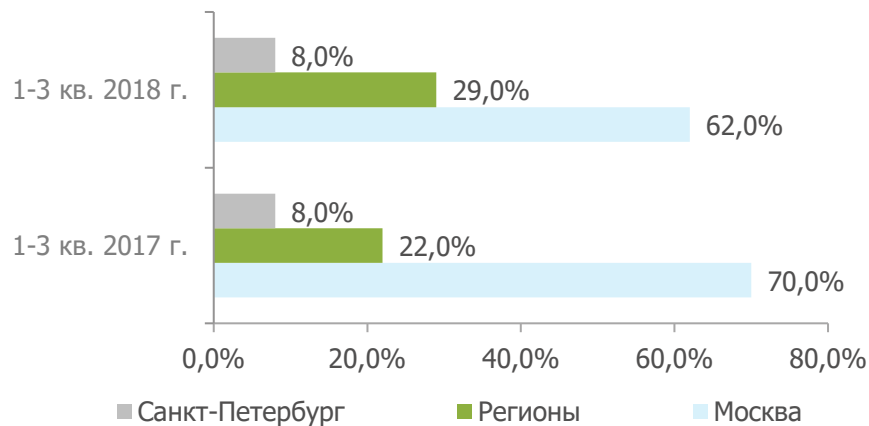
## 5.2. Анализ рынка инвестиций России по итогам III квартала 2018 г.<sup>13</sup>

### 5.2.1. Основные положения

В I-III кварталах 2018 г. объем инвестиционных сделок снизился на 28% в годовом сопоставлении и составил 1 900 млн долл. США. Ослабление рубля на 10% в августе в результате очередного раунда американских санкций, а также активная распродажа на развивающихся финансовых рынках стали причинами низкой активности инвесторов в 3 кв. 2018 года. При этом общий объем инвестиционных сделок за период составил 545 млн долл.

К концу 3 квартала 2018 г. более половины общего объема транзакций – 62% – было сосредоточено в Московском регионе. Последние два года наблюдается рост активности на петербургском рынке. За январь – сентябрь 2018 г. доля города в общероссийском объеме инвестиций оценивается на уровне 29%. Значительное влияние на региональное распределение долей инвестиций оказала сделка по продаже 12 гипермаркетов K-Rauta в России, 8 из которых расположены в северной столице.

**Рисунок 5.1. Региональное распределение инвестиций**



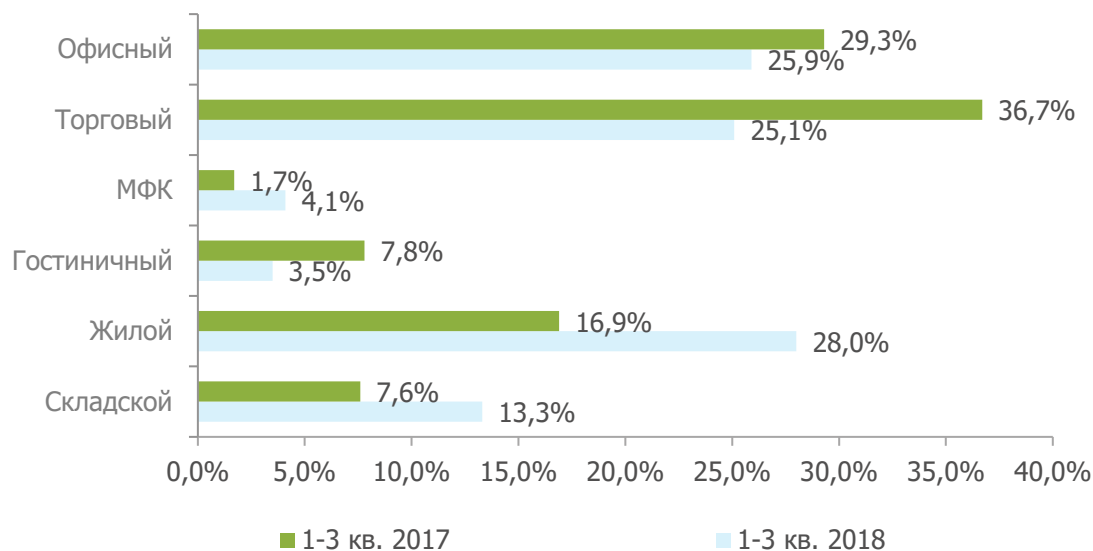
Источник: [http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Q3%202018%20Russia%20investment%20market\\_JLL\\_rus.pdf?4e0355b2-fd80-4101-8626-4736a9edf923](http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Q3%202018%20Russia%20investment%20market_JLL_rus.pdf?4e0355b2-fd80-4101-8626-4736a9edf923)

Доминирующими по объему вложенных средств в первые 9 месяцев года стали офисный и торговый сегменты, привлекая 492 и 477 млн долл. США, или 25,9% и 25,1% соответственно совокупного объема транзакций.

<sup>13</sup> [http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Q3%202018%20Russia%20investment%20market\\_JLL\\_rus.pdf?4e0355b2-fd80-4101-8626-4736a9edf923](http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Q3%202018%20Russia%20investment%20market_JLL_rus.pdf?4e0355b2-fd80-4101-8626-4736a9edf923)



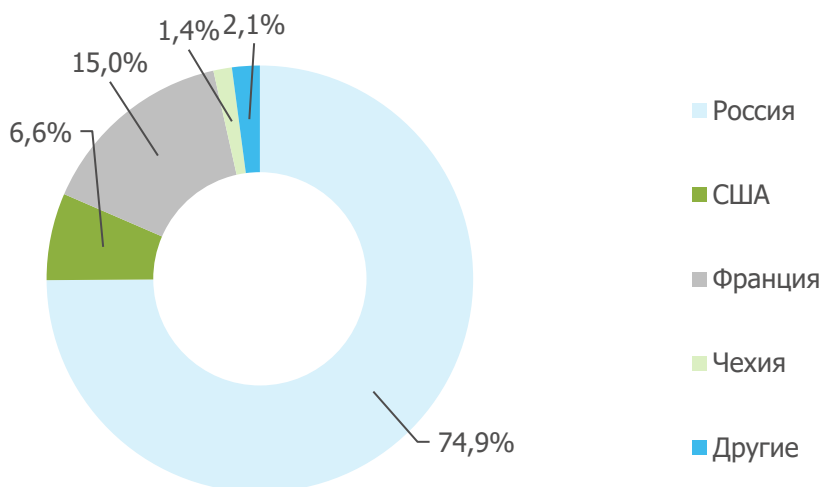
**Рисунок 5.2. Распределение инвестиций по количеству и объему сделок**



Источник: [http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Q3%202018%20Russia%20investment%20market\\_JLL\\_rus.pdf?4e0355b2-fd80-4101-8626-4736a9edf923](http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Q3%202018%20Russia%20investment%20market_JLL_rus.pdf?4e0355b2-fd80-4101-8626-4736a9edf923)

Доля сделок с участием иностранных игроков составила 25,1% в I-III кв. 2018 года, что незначительно отличается от уровня I-III кв. 2017 г. (рост на 1,4 п.п.)

**Рисунок 5.3. Инвесторы по стране происхождения**



Источник: [http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Q3%202018%20Russia%20investment%20market\\_JLL\\_rus.pdf?4e0355b2-fd80-4101-8626-4736a9edf923](http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Q3%202018%20Russia%20investment%20market_JLL_rus.pdf?4e0355b2-fd80-4101-8626-4736a9edf923)

По оценкам аналитиков, до конца 2018 г. преобладающими по объему инвестиций станут офисный и торговый сегменты. Основной фокус при этом будет сосредоточен на инвестиционных активах, генерирующих доходный поток. Продолжит наращивание доли в общем объеме транзакций Санкт-Петербург, где несколько высоколиквидных активов являются предметом переговоров. В целом ряд крупных сделок в настоящий момент находятся в процессе переговоров, что позволит достичь по итогам 2018 г. общий объем инвестиций на уровне 3,5 млрд долл. США.

Ставки капитализации активов институционального качества существенной не изменились.

**Таблица 5.1. Ставки капитализации по секторам недвижимости (III квартал 2018 г.)**

Показатель	Минимум, %	Максимум, %	Среднее, %
Офисы	8,75%	10,25%	9,00%
Торговые центры	8,75%	10,25%	9,00%
Складские помещения	10,25%	12,25%	11,25%

Источник: [http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Q3%202018%20Russia%20investment%20market\\_JLL\\_rus.pdf?4e0355b2-fd80-4101-8626-4736a9edf923](http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Q3%202018%20Russia%20investment%20market_JLL_rus.pdf?4e0355b2-fd80-4101-8626-4736a9edf923), анализ АО "НЭО Центр"

### 5.2.2. Выводы

- Суммарный объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость в I-III кварталах 2018 г. составил 1,9 млрд долл. США, что почти вдвое меньше, чем за аналогичный период прошлого года.
- В первые девять месяцев 2018 г. более половины общего объема транзакций – 62% – было сосредоточено в Московском регионе.
- Доминирующим по объему вложенных средств по итогам 9 месяцев 2018 года стали офисный и торговый сегменты, привлекая суммарно 969 млн долл. США, или 51% совокупного объема транзакций.
- Доля сделок с участием иностранных игроков практически не изменилась и составила 25,1%.
- Ставки капитализации активов институционального качества существенной не изменились и составили: 9,0% для офисов и торговых центров, 11,25% для складов.

### 5.3. 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.<sup>14</sup>

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:<sup>15</sup>

- 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.;

<sup>14</sup> <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

<sup>15</sup> [https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz\\_rynka\\_obekta\\_otsenki](https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki)

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости

**Таблица 5.2. Классификация рынков недвижимости**

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

Источник: [https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz\\_rynka\\_obekta\\_otsenki](https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki)

На основании представленной выше по тексту Отчета сегментации объектов недвижимости, можно сделать вывод, что объект оценки относится к сегменту жилой недвижимости (с наличием нежилых помещений коммерческого назначения).

## **5.4. Анализ рынка элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам III квартала 2018 г.<sup>16</sup>**

### **5.4.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость жилой недвижимости**

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

Основные ценообразующие факторы для объектов жилого назначения приведены ниже.

#### **Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)**

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке жилой недвижимости. Скидка на уторговывание была определена на основании данных, представленных на портале Statrielt<sup>17</sup>, справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД-2018 (май 2018 г.) и составляет -7,0%.

#### **Тип сделки**

Вид сделки является важным фактором, способным повлиять на стоимость квартиры. Встречная покупка (альтернатива) означает необходимость поиска жилья взамен того, которое продается. Как правило, покупатели готовы платить больше за то, чтобы не быть связанными ожиданием подбора удобных вариантов для всех членов цепочки. Поэтому стоимость квартиры при чистой продаже будет превышать цену аналогичного жилья, которому подыскивают альтернативу.

#### **Характеристики местоположения объекта недвижимости**

Цена предложения недвижимости зависит от его места расположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости.

#### **Удаленность объекта недвижимости от метро**

Стоимость жилой недвижимости зависит от удаленности от метро, чем ближе объект недвижимости расположен относительно станции метро, тем дороже его стоимость (исключение составляют элитные объекты, жители которых не привязаны к данному виду транспорта). Корректировка на удаленность от метро определялась Исполнителем на основании данных, представленных на портале [https://www.novostroy-m.ru/statyi/novostroyki\\_za\\_mkad\\_u\\_metro](https://www.novostroy-m.ru/statyi/novostroyki_za_mkad_u_metro), интервалы значений составляют от -11,1% до +12,5%.

#### **Видовые характеристики**

На рынке элитной недвижимости панорамный красивый вид из окна может существенно добавить стоимость квартире. Корректировка на видовые характеристики определялась Исполнителем на основании данных, представленных в открытых источниках <https://ygrad.ru/kak-vid-iz-okna-vliyaet-na-stoimost-kvartiry/>, интервалы значений составляют от -16,7% до +20,0%.

#### **Тип дома**

В процессе проведенного мониторинга рынка жилой недвижимости было выявлено, что расположение объектов жилого назначения в кирпичных и кирпично-монолитных домах является более привлекательным для покупателей чем в панельных домах, что делает квартиры в таких домах более дорогими. Корректировка на тип дома не вводилась, поскольку объекты-аналоги и объект оценки расположены в кирпично-монолитных домах.

<sup>16</sup> Подготовлено с использованием источника: <http://kf-elita.ru/upload/iblock/7a0/7a0682fc5edb67360245c49334057784.pdf>; <http://kf-elita.ru/upload/iblock/b78/b7897781c8af5178335fe6d27684ebd3.pdf>;

<sup>17</sup><https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/150-korrektirovki-kvartir/1487-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2018-goda>

### **Класс объекта недвижимости**

Стоимость объекта зависит от класса дома, в котором располагается квартира. Корректировка на класс объекта недвижимости не вводилась, так как объекты-аналоги и объект оценки расположены в домах элитного класса.

### **Общая площадь объекта недвижимости**

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади объектов, то есть для помещения, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь. Корректировка на площадь определялась Исполнителем на основании данных, представленных на портале Statrielt<sup>18</sup>, интервалы значений составляют от -9,0 до +13,0%.

### **Этаж расположения**

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от этажа расположения, то есть помещения, расположенные выше, дороже, нежели помещения, расположенные на этажах ниже. Корректировка на этаж определялась Исполнителем на основании данных, представленных на портале <https://www.realestate.ru/usefuls/kak-menyaetsya-cena-zhiljya-v-zavisimosti-ot-etazha-68/>, интервалы значений составляют от -18,4% до +22,5%.

### **Состояние/уровень отделки**

Внесение корректировки на состояние/уровень отделки объекта обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым объектом недвижимости. Для расчета данной корректировки Исполнитель использовал "Справочник оценщика недвижимости-2016" ("Жилая недвижимость" под ред. Лейфера Л.А., том 2, Нижний Новгород 2016 г.), интервалы значений составляют от +15 332 руб. до -15 332 руб.

## **5.4.2. Классификация жилой недвижимости**

На рынке жилья г. Санкт-Петербурга отсутствуют общепринятые названия классов. В классификациях различных компаний выделяются такие сегменты, как эконом-класс, массовый, бизнес-класс, элит-класс, премиум-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.

<sup>18</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1568-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

**Таблица 5.3. Основные отличия жилья разных классов в г. Санкт-Петербурге**

№ п/п	Характеристики дома	Элит	Бизнес	Комфорт	Эконом
1.	Местоположение	Центральный и прилегающие к центру районы города (ядро исторического центра, вблизи от достопримечательностей, архитектурных ансамблей и садово-парковых зон), территории вдоль набережных, престижные пригороды.	Престижные районы массовой застройки, исторический центр с менее эксклюзивными видовыми характеристиками, престижные пригороды	"Спальные районы" города, не относящиеся к числу фешенебельных, окраины и ближайшие пригороды. Популярны "спальные районы" недалеко от станции метро и других центров притяжения.	"Спальные районы" города, не относящиеся к числу фешенебельных, окраины и ближайшие пригороды. В основном окраины и "спальные районы" с плохой транспортной доступностью, ближайшие малопривлекательные пригороды
2.	Окружение	Объект расположен в престижных исторически сложившихся кластерах. В окружении или в зоне прямой видимости объекта находятся: знаковые памятники, водоемы, зеленые зоны, центры размещения объектов государственного управления, сформировавшиеся зоны проживания элиты, (в т.ч. политической и бизнес элиты).	Находится в обжитой зоне, с хорошо развитой инфраструктурой (социальной и торговой). В непосредственном окружении могут отсутствовать знаковые (статусные) объекты (известные памятники, сформировавшиеся кластеры проживания элиты).	Объект расположен в окружении или в зоне прямой видимости: массовой застройки аналогичного класса, ветхого жилья или жилого фонда советского периода, промышленных, складских зон, путепроводов, пустырей и пр. Локализация может характеризоваться: неудовлетворительной транспортной доступностью, недостаточно развитой сервисно-торговой и социальной инфраструктурой.	Объект расположен в окружении или в зоне прямой видимости: массовой застройки аналогичного класса, ветхого жилья или жилого фонда советского периода, промышленных, складских зон, путепроводов, пустырей и пр. Локализация может характеризоваться: неудовлетворительной транспортной доступностью, недостаточно развитой сервисно-торговой и социальной инфраструктурой.
3.	Архитектурное решение здания	Уникальный архитектурный проект, либо исторический фасад здания (восстановленный, отреставрированный и пр.)	Индивидуальный архитектурный проект	Не важно	Не важно
4.	Высота потолков	От 3 м	От 2,8 м	От 2,6 м	От 2,5 м
5.	Количество квартир на лифтовом холле	Не более 4	Не важно	Не важно	Не важно
6.	Наличие паркинга	Обязательно. Закрытый, отапливаемый.	Обязательно	Не важно	Не важно
7.	Места общего пользования в доме	Индивидуальный дизайн проект, высококачественные и натуральные материалы, просторные входные группы	Холлы и коридоры увеличенной площади, по сравнению с масс-маркет. Для отделки используются материалы более высокого класса	Улучшенная (по сравнению с экономом) отделка мест общего пользования	Согласно нормам
8.	Благоустройство придомовой территории	Профессиональный ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенная, с использованием малых архитектурных форм, газоны, кустарники, деревья	Согласно нормам	Согласно нормам

№ п/п	Характеристики дома	Элит	Бизнес	Комфорт	Эконом
9.	Лифты	Высококачественные, импортного производства, с индивидуальной отделкой кабины, бесшумные.	Импортного производства (возможно, выполнен по лицензии в России), более высокого качества, чем в экономе	Отечественного производства или базовые модели импортного производства	Отечественного производства или базовые модели импортного производства
10.	Безопасность	Ограничена территорией комплекса (круглосуточная охрана и видео наблюдение придомовой и внутридомовой территории, контроль доступа)	Ограничена придомовой территорией (консьерж, домофон, видеонаблюдение)	Ограничена подъездом дома (консьерж, домофон)	Ограничена подъездом дома (консьерж, домофон)

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

### 5.4.3. Общая ситуация

Свободное предложение по сравнению со II кварталом 2018 г. увеличилось на 2%, составив 1,25 тыс. квартир (156,6 тыс. кв. м).

В конце III квартала 2018 г. стартовали продажи в новом элитном жилом комплексе на Петровском острове – "Петровская доминанта".

Объем продаж в III квартале 2018 г. увеличился на 48% по сравнению со II кварталом 2018 г. Рост сделок за три квартала 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. составил 5%.

**Таблица 5.4. Основные показатели рынка элитной жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга**

Показатели	II кв. 2018 г.	III кв. 2018 г.	Динамика, %
Предложение квартир, тыс. кв. м	156,2	156,6	+2%
Спрос на квартиры, тыс. кв. м	9,0	13,3	+48%
Средняя цена, тыс. руб./кв. м	351,1	351,7	+0,2%

Источник: <http://kf-elita.ru/upload/iblock/7a0/7a0682fc5edb67360245c49334057784.pdf>; <http://kf-elita.ru/upload/iblock/b78/b7897781c8af5178335fe6d27684ebd3.pdf>

### 5.4.4. Предложение

На рынке элитного жилья Санкт-Петербурга представлено 23 комплекса, в которых общая площадь квартир составляет около 635 тыс. кв. м.

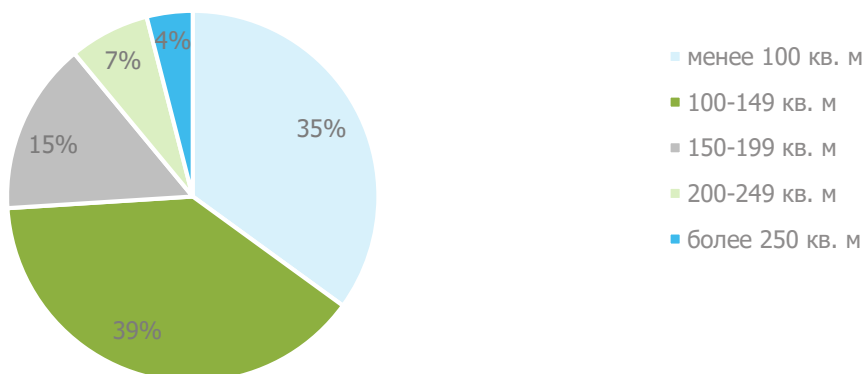
Свободное предложение по сравнению со II кварталом 2018 г. увеличилось на 2%, составив 1,25 тыс. квартир (156,6 тыс. кв. м).

Наибольшее количество элитных квартир сосредоточено в локации Петровского острова. Предложение в других элитных локациях продолжает сокращаться. В конце III квартала 2018 г. стартовали продажи в новом элитном жилом комплексе на Петровском острове – "Петровская доминанта".

Сокращение темпов вывода на рынок новых элитных проектов, а также планомерное повышение строительной готовности экспонируемых объектов привело к тому, что более 70% оставшегося в продаже предложения сконцентрировано в готовых объектах, причем наибольшее количество площадей представлено в локациях Крестовского, Петровского островов и Литейного проспекта.

Основное количество квартир (около 40%) представлено в диапазоне площадей 100–149 кв. м, еще 35% – квартиры площадью менее 100 кв. м. По типам квартир это преимущественно предложение с 2 и 3 спальнями.

**Рисунок 5.4. Структура предложения элитных квартир по площади, %**



Источник: <http://kf-elita.ru/upload/iblock/b78/b7897781c8af5178335fe6d27684ebd3.pdf>



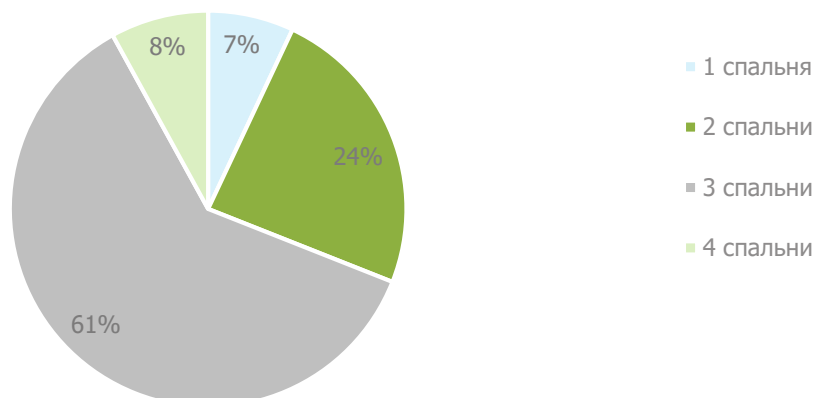
### 5.4.5. Спрос

Объем продаж в III квартале 2018 г. увеличился на 48% по сравнению со II кварталом 2018 г. Рост сделок за три квартала 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. составил 5%.

В III квартале 2018 г. было продано 102 элитные квартиры и апартаменты общей площадью 13,3 тыс. кв. м.

Основным спросом пользовались квартиры с 3 спальнями - около 60% всех реализованных единиц.

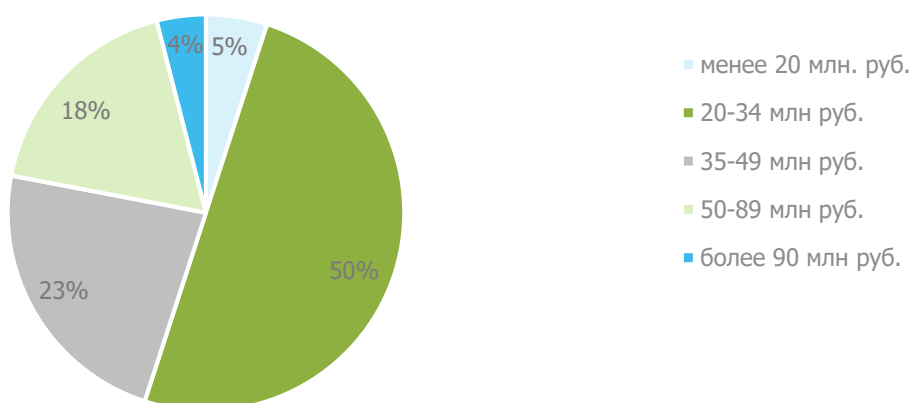
**Рисунок 5.5. Структура сделок в зависимости от типа квартир, %**



Источник: <http://kf-elita.ru/upload/iblock/7a0/7a0682fc5edb67360245c49334057784.pdf>

Половина сделок в III кв. 2018 г. была совершена с квартирами стоимостью от 20 до 34 млн руб.

**Рисунок 5.6. Структура сделок в зависимости от типа квартир, %**



Источник: <http://kf-elita.ru/upload/iblock/7a0/7a0682fc5edb67360245c49334057784.pdf>

Трендом последних лет стал рост спроса на элитное жилье в Петербурге со стороны жителей г. Москвы. За три квартала 2018 г. их доля в сделках увеличилась до 15%.

### 5.4.6. Финансовые условия

По итогам сентября 2018 г. средняя цена квадратного метра элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга составила 351,7 тыс. руб.

Анализ динамики цен по каждому объекту показал среднее увеличение цен на 2%.

**Таблица 5.5. Предложения продажи элитных квартир, расположенных в районе объекта оценки**

№ п/п	Адрес	Жилой комплекс	Класс	Цена предложения, руб.	Площадь квартиры, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 26	ЖК "Петровский квартал на воде"	Премиум	10 653 000	57,65	184 788	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/192244497/">https://spb.cian.ru/sale/flat/192244497/</a>
2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 26	ЖК "Петровский квартал на воде"	Премиум	33 214 000	134,80	246 395	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/188162728/">https://spb.cian.ru/sale/flat/188162728/</a>
3	г. Санкт-Петербург, ул. Ждановская, д. 45	ЖК "Леонтьевский мыс"	Премиум	50 636 000	172,00	294 395	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/197417501/">https://spb.cian.ru/sale/flat/197417501/</a>
4	г. Санкт-Петербург, ул. Барочная, д. 4, корп. 4	ЖК "Футурист"	Премиум	41 422 710	143,50	288 660	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/196959165/">https://spb.cian.ru/sale/flat/196959165/</a>
5	г. Санкт-Петербург, ул. Барочная, д. 4, корп. 4	ЖК "Футурист"	Премиум	36 108 410	131,60	274 380	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/196959110/">https://spb.cian.ru/sale/flat/196959110/</a>
6	г. Санкт-Петербург, ул. Спортивная, д. 2, корп. 2	ЖК "Крестовский de luxe"	Премиум	27 218 000	87,80	310 000	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/196932073/">https://spb.cian.ru/sale/flat/196932073/</a>
7	г. Санкт-Петербург, ул. Спортивная, д. 2, корп. 6	ЖК "Крестовский de luxe"	Премиум	19 602 000	59,40	330 000	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/196932131/">https://spb.cian.ru/sale/flat/196932131/</a>
8	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 26, корп. 2	ЖК "Петровский квартал на воде"	Премиум	15 057 000	106,94	140 799	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/193183468/">https://spb.cian.ru/sale/flat/193183468/</a>
9	г. Санкт-Петербург, ул. Ждановская, д. 45	ЖК "Леонтьевский мыс"	Премиум	93 100 000	266,50	349 343	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/197375444/">https://spb.cian.ru/sale/flat/197375444/</a>
10	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 26, корп. 2	ЖК "Петровский квартал на воде"	Премиум	78 304 000	228,16	343 198	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/191619309/">https://spb.cian.ru/sale/flat/191619309/</a>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цена предложения 1 кв. м элитных квартир в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 140 000 до 350 000 руб./кв. м. Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, классом объекта, местоположением, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

#### 5.4.7. Основные выводы

- Свободное предложение по сравнению со II кварталом 2018 г. увеличилось на 2%, составив 1,25 тыс. квартир (156,6 тыс. кв. м).
- Наибольшее количество элитных квартир сосредоточено в локации Петровского острова. Предложение в других элитных локациях продолжает сокращаться.
- В конце III квартала 2018 г. стартовали продажи в новом элитном жилом комплексе на Петровском острове – "Петровская доминанта".
- Основное количество квартир (около 40%) представлено в диапазоне площадей 100–149 кв. м, еще 35% – квартиры площадью менее 100 кв. м.
- Объем продаж в III квартале 2018 г. увеличился на 48% по сравнению со II кварталом 2018 г. Рост сделок за три квартала 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. составил 5%.
- В III квартале 2018 г. было продано 102 элитные квартиры и апартаменты общей площадью 13,3 тыс. кв. м.
- Основным спросом пользовались квартиры с 3 спальнями - около 60% всех реализованных единиц.
- Половина сделок в III кв. 2018 г. была совершена с квартирами стоимостью от 20 до 34 млн руб.
- Трендом последних лет стал рост спроса на элитное жилье в Петербурге со стороны жителей г. Москвы. За три квартала 2018 г. их доля в сделках увеличилась до 15%.
- По итогам сентября 2018 г. средняя цена квадратного метра элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга составила 351,7 тыс. руб.
- Цена предложения 1 кв. м элитных квартир в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 140 000 до 350 000 руб./кв. м.

## 5.5. Анализ рынка встроенных помещений г. Санкт-Петербурга по итогам III квартала 2018 г.<sup>19</sup>

### 5.5.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость встроенных помещений, формата стрит-ритейл

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

Основные ценообразующие факторы для помещений формата стрит-ритейл приведены ниже.

#### Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. Скидка на уторговывание была определена на основании данных, представленных на портале Statrielt<sup>20</sup>, справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД-2018 (май 2018 г.) и составляет -8,25% при продаже и -5,75% при аренде.

#### Характеристики местоположения объекта недвижимости

Цена предложения недвижимости зависит от его места расположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

#### Удаленность объекта недвижимости от метро

Стоимость коммерческих объектов, а также ставок аренды зависит от удаленности от метро, чем ближе объект недвижимости расположен относительно станции метро, тем дороже его стоимость (арендная ставка). Корректировка на удаленность от метро определялась Исполнителем на основании данных, представленных на портале "Оценщики и Эксперты", интервалы значений составляют от -15,2% до +18,0%.

#### Линия расположения объекта недвижимости

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что расположение объектов коммерческого назначения относительно улиц, близость к проезжей части, а также удобное расположение влияют на величину арендной платы. Так, например, объекты, расположенные на первой линии домов, в непосредственной близости от проезжей части улиц, имеют большую коммерческую привлекательность по сравнению с объектами, расположенными на второй линии домов (в жилых кварталах). Данная корректировка не вводилась, поскольку объекты сопоставимы по рассматриваемому параметру.

#### Общая площадь объекта недвижимости

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади объектов, то есть для зданий и помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших зданий и помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь. Корректировка определялась Исполнителем на основании данных, представленных на портале "Оценщики и Эксперты", интервалы значений составляют от -3,9% до +7,9%.

<sup>19</sup> Подготовлено с использованием материалов: <https://zдание.info/2393/2466/news/12337>; <https://komned.ru/analit.php?id=594>; <https://www.retail-loyalty.org/news/posle-chm-v-strit-riteyle-peterburga-nachalsya-rost-doli-vakantnykh-pomeshcheniy/>; <https://komned.ru/analit.php?id=590>; [https://new-retail.ru/novosti/retail/issledovanie\\_obshchepit\\_i\\_fashion\\_lidiruyut\\_po\\_chislu\\_otkrytiy\\_v\\_peterburgskom\\_street\\_retail2269/](https://new-retail.ru/novosti/retail/issledovanie_obshchepit_i_fashion_lidiruyut_po_chislu_otkrytiy_v_peterburgskom_street_retail2269/); [http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/st-petersburg/reports/2018/rus/street\\_retail\\_q3\\_2018\\_rus.pdf?la=ru-RU](http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/st-petersburg/reports/2018/rus/street_retail_q3_2018_rus.pdf?la=ru-RU)

<sup>20</sup><https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1590-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2018-goda>

### **Этаж расположения**

В соответствии со сложившейся практикой на рынке коммерческой недвижимости, помещения, расположенные на разных этажах (уровнях), имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях. Т.е. помещения, расположенные на 1-ых этажах, стоят дороже за единицу площади, чем помещения, расположенные в цоколе, подвале и выше первого этажа. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на распределение помещений по этажам расположения. Данная корректировка не вводилась, поскольку объекты сопоставимы по рассматриваемому параметру.

### **Наличие (отсутствие) отдельного входа**

Цена предложения объекта нежилой недвижимости в сегменте зависит от наличия отдельной входной группы. Помещения с отдельным входом имеют больший потенциал и пользуются повышенным спросом, что сказывается на цене предложения объектов. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на наличие (отсутствие) отдельного входа. Данная корректировка не вводилась, поскольку объекты сопоставимы по рассматриваемому параметру.

### **Наличие (отсутствие) паркинга**

Объекты коммерческого назначения, обеспеченные организованной парковкой, ценятся дороже, чем объекты без организованного паркинга. Данная корректировка не вводилась, поскольку объекты сопоставимы по рассматриваемому параметру.

### **Наличие (отсутствие) коммуникаций**

Наличие/отсутствие коммуникаций, обеспечивающих водоснабжение, электричество, канализацию, возможность газификации, наличие объектов инфраструктуры, перспектива организации охраны – все это увеличивает стоимость объекта недвижимости. Данная корректировка не вводилась, поскольку объекты сопоставимы по рассматриваемому параметру.

### **Состояние/уровень отделки**

Внесение корректировки на состояние/уровень отделки объекта обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым объектом недвижимости. Данная корректировка рассчитана Исполнителем на основе анализа рыночных данных, диапазон корректировки составляет от + 11 907 руб. до - 11 907 руб.

## **5.5.2. Общее состояние рынка встроенных помещений г. Санкт-Петербурга**

Если в I полугодии 2018 года рынок встроенных торговых помещений характеризовался множеством новых открытий у операторов различных сегментов ритейла, что связано с запуском новых точек перед высоким летним сезоном, то в III квартале наблюдается снижение активности арендаторов. Такая тенденция носит сезонный характер, и 2018 год не стал исключением по сравнению с предыдущими периодами. Уже в августе началось падение спроса, однако это пока не оказало влияния на количество свободных помещений на туристических улицах, но, исходя из растущего числа запросов на поиск нового арендатора, эксперты ожидают дальнейшего увеличения вакантности и ротации в этот осенне-зимний сезон.

Одной из рыночных тенденций 2018 года стало существенное изменение в сегменте продуктовых магазинов. С рынка Петербурга ушла сеть "Нетто", существенно сокращаются "Полушка" и Prisma, "Перекресток" реконструировал большую часть приобретенных супермаркетов "О`Кей". Сеть "Пятерочка" планирует закрытие нерентабельных точек. Также магазин "Естный" заметно сократил количество магазинов в городе.

Московская сеть супермаркетов "ВкусВилл" намерена закрепиться на петербургском рынке, в ближайшие два года открыв в разных районах города 200 новых торговых точек в формате фреш-маркетов. Общий объем инвестиций в проект может составить порядка 1,5 млрд руб. С начала текущего года столичный ритейлер уже запустил в Петербурге шесть магазинов.

На Невском проспекте к уже сформированному в этой локации пулу специализированных супермаркетов (AB Daily, "Аленка", "Волшебная карамель") присоединился кондитерский магазин торгового дома "Сладкий союз".

Продолжают активно открываться новые заведения общественного питания. Среди самых необычных заведений формата fast casual, открывшихся на Большом проспекте в III квартале, можно назвать Flakers Café, которое специализируется на более, чем 70 брендах хлопьев и мюсли, сервируемых в заведении вместе с молоком. В октябре Петербургский ресторатор Эдуард Мурадян, известный по проектам "Декаданс", Korovabar, "Публика кафе", открыл заведение с французской кухней и ироничным названием Le Moujik на наб. реки Фонтанки.

Разнообразную линейку петербургских кафе, баров и ресторанов в третьем квартале пополнили сразу несколько сетевых заведений, открытых рестораторами из Москвы: "Правда кофе", "Раковая", "Лепим и варим". К знаковым открытиям, по мнению экспертов, можно отнести вторую в России точку легендарной американской сети Hard Rock Cafe, которая открылась летом в Никольских рядах. На Большой Конюшенной открылось израильское бистро Saviv, сменив арендатора в этом же сегменте.

В октябре Instabeauty откроется на Московском проспекте в пешеходной доступности от станций метро "Сенная", "Садовая", "Спасская". Видовое помещение с витринными окнами расположено на 2 этаже.

Популярный в III квартале сегмент "товаров для дома" дополнил седьмой в Санкт-Петербурге магазин Aura of Bohemia.

### **5.5.3. Предложение на рынке встроенных помещений г. Санкт-Петербурга**

Невский проспект остается наиболее востребованным и привлекательным торговым коридором для большинства ритейлеров. В общей сложности на проспекте сосредоточено примерно 110 000 кв. м различных встроек.

Пешеходные зоны в центре Петербурга (ул. Малая Садовая, ул. Большая и Малая Конюшенные, ул. Большая Московская, Пешеходная зона на Васильевском острове – Андреевский бульвар) стабильно удерживают свой профиль торговых коридоров. Заведения общепита и магазины заполняют их примерно в равном соотношении.

Открытие станции метро "Беговая" стало драйвером для создания новой торговой зоны и повлияло на увеличение ставок на близлежащих торговых улицах. Это современный район, где есть качественные коммерческие помещения в непосредственной близости от новой станции метро в зоне высокого пешеходного трафика.

За последние полгода рынок street retail в Петербурге пополнился около 200 тыс. кв. м встроенных коммерческих помещений за счет ввода в эксплуатацию новых жилых комплексов. Нежилые помещения на первых этажах есть практически во всех новостройках последних двух лет постройки, за исключением небольших клубных проектов. Около 90–95% новостроек предлагают на продажу коммерческие помещения.

В целом по Петербургу объем предложений помещений свободного назначения стабилен: новые объекты регулярно появляются на рынке, через некоторое время их занимают арендаторы.

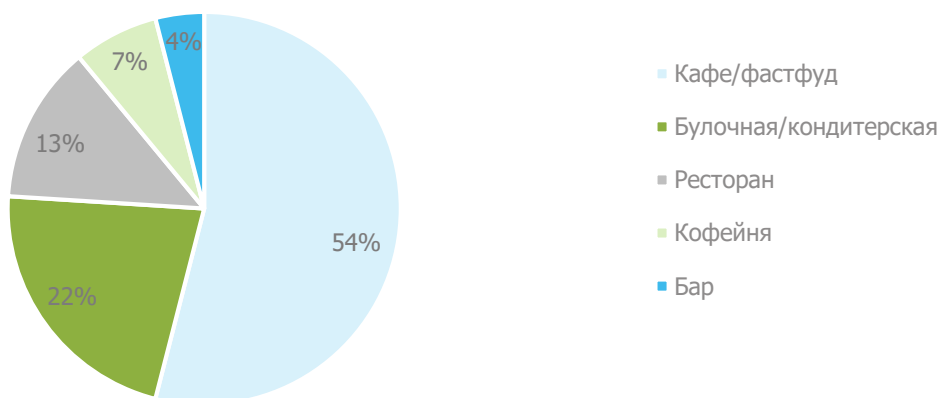
В ситуации колебания курсов валюты возрос интерес к вложениям в недвижимость с целью сохранения средств. На рынке увеличилось количество потенциальных инвесторов, а объем качественного предложения снизился. В результате закрывались даже сделки по объектам, срок экспозиции которых превышал год.

### **5.5.4. Спрос на рынке встроенных помещений г. Санкт-Петербурга**

Спрос на объекты стрит-ритейла в Петербурге остается стабильным. Наиболее привлекательные локации подросли в цене. Из-за колебания курса рубля и других проблемных факторов на рынок вышло достаточно большое количество инвесторов, готовых приобрести коммерческую недвижимость и тем самым сбросить собственные накопления в средней перспективе.

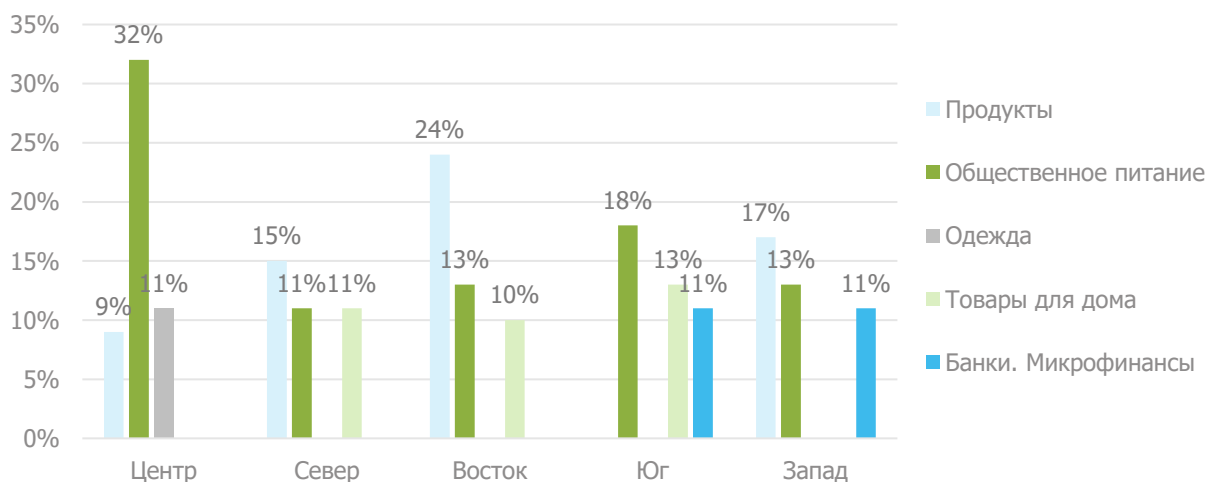
За период с начала 2018 года лидерами по числу открытий в Петербурге стали сегменты общественного питания и fashion. В тройке лидеров по открытиям — сегмент услуг, преимущественно благодаря нишевым салонам красоты, открытым на Большой Конюшенной улице и Большом проспекте П.С. Как сообщают эксперты Colliers International, активнее всего он представлен салонами красоты.

**Рисунок 5.7. Распределение заведений общепита, открывшихся в I-III кварталах 2018 г., по классификации**



Источник: <https://zдание.info/2393/2466/news/12337>

**Рисунок 5.8. Распределение лидирующих профилей арендаторов в I-III кварталах 2018 г. по локациям г. Санкт-Петербурга**



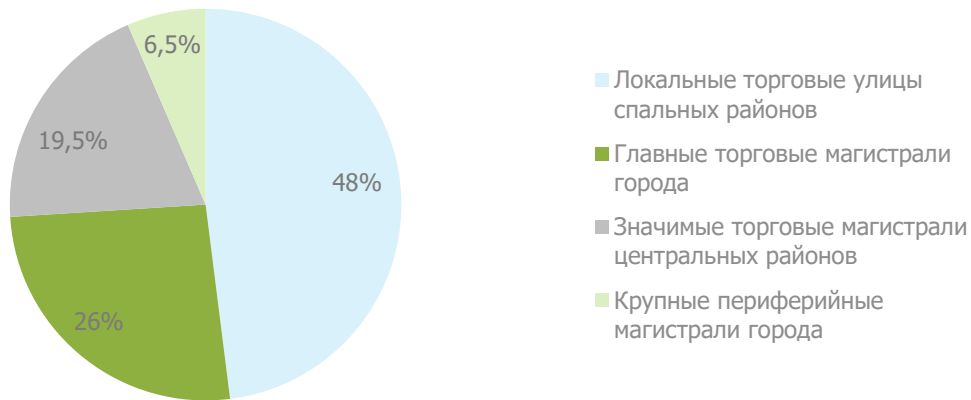
Источник: <https://zдание.info/2393/2466/news/12337>

Большинство арендаторов запрашивали помещения средней площади на главных и прилегающих к ним торговых магистралях города (Невский, Московский, Владимирский и Комендантский проспекты, проспект Просвещения), а также крупные помещения в новых спальных районах, таких как Мурино, Кудрово и Парнас. К "неактивным" зонам относятся, в частности, Лиговский проспект, конец Садовой улицы – в сторону площади Тургенева, часть Московского проспекта от Обводного канала до ст. м. "Московские ворота".

Операторам общественного питания интересны торговые коридоры в новых спальных районах (Парнас, Кудрово, Мурино) или в центральных районах (Центральный, Петроградский, Адмиралтейский, Московский).

При этом одно из основных требований у операторов остается традиционным – это высокий пешеходный и транспортный трафики.

**Рисунок 5.9. Структура запросов арендаторов в I-III кварталах 2018 г. по категориям торговых улиц г. Санкт-Петербурга**

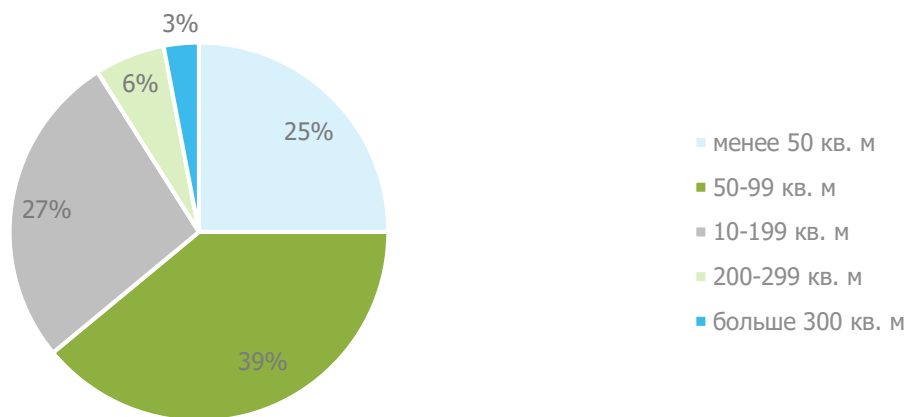


Источник: <https://zдание.info/2393/2466/news/12337>

Запрашиваемые площади варьируются от 40 до 1 350 кв. м. Средний метраж, рассматриваемый для аренды, составил 150 кв. м.

К примеру, продукты и аптеки рассматривают помещения в основном в спальных районах площадью в среднем 300 и 100 кв. м соответственно. Для ресторанов запрашиваются большие по площади помещения, средний метраж которых составляет 250 кв. м.

**Рисунок 5.10. Распределение заведений общепита, открывшихся в I-III кварталах 2018 г., по занимаемой площади**



Источник: <https://zдание.info/2393/2466/news/12337>

По данным компании JLL, к концу 3-го квартала доля свободных помещений на основных торговых улицах Санкт-Петербурга увеличилась с 7,5 до 7,8%. Эксперты прогнозируют дальнейший рост вакансий и ротацию арендаторов.

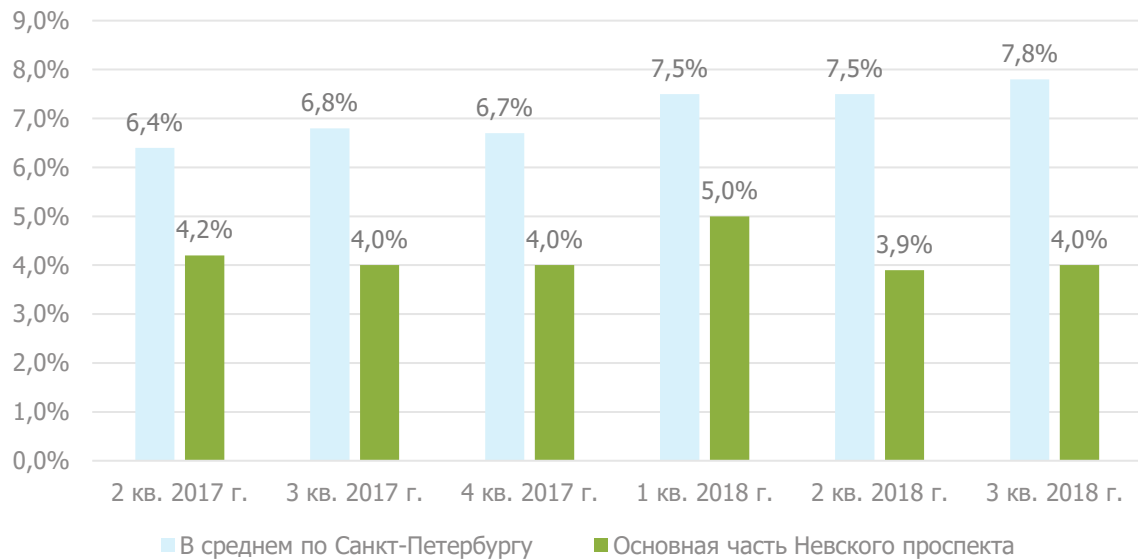
Наиболее значительный рост вакантности – на уровне 1-2 п.п. – произошел на 6-7 линиях В.О., Садовой улице и Московском проспекте. По прогнозам аналитиков, самые серьезные изменения ожидают Невский проспекте, хотя ротация на основной части Невского проспекта по итогам квартала достигла исторического минимума – 1,4%. Но с завершением высокого туристического сезона закроются некоторые точки, в основном – общепита, открытые к Чемпионату мира по футболу.



Максимальная ротация пришлась на ресторанный улицу Рубинштейна – ротация достигла 12,6% по итогам квартала. В то же время улица Рубинштейна стала единственным торговым (ресторанным) коридором, где выросла верхняя граница арендных ставок – до 5,5 тыс. руб. за кв. м в месяц.

На центральных проспектах новых районов в Кудрово, Мурино вакансии приближается к нулевой отметке, в то время как на прилегающих улицах уровень вакансии достигает 50%.

**Рисунок 5.11. Динамика доли свободных помещений в стрит-ритейле г. Санкт-Петербурга**



Источник: <https://www.retail-loyalty.org/news/posle-chm-v-strit-riteyle-peterburga-nachalsya-rost-doli-vakantnykh-pomeshcheniy/>

**5.5.5. Финансовые условия на рынке встроенных помещений г. Санкт-Петербурга**

За третий квартал стоимость аренды в качественных локациях увеличилась на 5-10% в зависимости от площади помещения и его ликвидности, в "некативных" зонах наоборот наблюдалось снижение ставок аренды. Таким образом, в целом ставки аренды в стрит-ритейле сохранились на прежнем уровне. Как отмечают эксперты, рост, как правило, происходит в пределах ежегодной индексации договоров.

По данным аналитиков, самые высокие ставки на свободные торговые помещения сейчас можно встретить в Московском районе. Следом идут помещения в Выборгском и Приморском районах. Наиболее доступные объекты – в Красносельском, Фрунзенском и Невском районах.

Максимальные ставки аренды, характерные для основной части Невского проспекта, не изменились и составили 8 000 – 13 000 рублей за кв. м в месяц (с учетом НДС). Стабильными оставались ставки и в других торговых коридорах, сильно зависящих от туристического потока. При этом на тех магистралях, которые в меньшей степени ориентированы на гостей города, – Большом проспекте П.С., Садовой улице, Среднем пр. и 6-7 линиях В.О. – в 3-м квартале произошло снижение верхней границы арендных ставок в пределах 10%.



**Таблица 5.6. Уровень ставок аренды по основным торговым улицам Петербурга<sup>21</sup>**

Категория улиц	Название улицы	Ставка аренды (руб./кв. м/год)
Пешеходные улицы	Малая Садовая ул.	3 500 – 6 000
	1-я Советская ул.	1 500 – 3 000
	Тележный пер.	2 500 – 6 000
	Малая Конюшенная ул.	2 000 – 4 500
	6-7-я линии В.О.	2 500 – 4 000
Крупные периферийные магистрали города	Ленинский пр-т	1 700 – 6 000
	Славы пр-т	1 300 – 3 000
	Комендантский пр-т	1 500 – 4 500
	Просвещения пр-т	1 800 – 4 500
Локальные торговые улицы спальных районов	Энгутзиастов пр-т / Индустриальный пр-т	1 500 – 3 500
	п. Шушары	1 200 – 2 500
	квартал "Балтийская жемчужина"	1 500 – 3 000
	Оптиков ул. / Туристская ул.	1 300 – 3 000
Главные торговые магистрали города	Невский пр-т, основная часть	8 000 – 13 000
	Старо-Невский проспект	3 000 – 6 500
	Большой пр-т П.С.	2 500 – 4 000
	Каменноостровский пр-т	2 500 – 5 000
	Московский пр-т	2 500 – 6 000
Значимые торговые магистрали центральных районов	Большая Морская ул.	2 000 – 5 500
	Большая Конюшенная ул.	3 500 – 6 000
	Рубинштейна ул.	4 000 – 6 500
	Владимирский пр-т	2 500 – 4 500
	Малая Морская ул.	2 500 – 5 000
	Маяковская ул.	2 500 – 4 000
	Восстания ул.	2 500 – 6 000
	Кирочная ул.	1 800 – 7 500
	Загородный пр-т	2 500 – 5 000
	Гороховая ул.	1 800 – 4 000
	Садовая ул.	2 500 – 6 000
	Средний пр-т В.О.	1 800 – 4 000
	Лиговский пр-т	1 800 – 5 000
Литейный пр-т	1 700 – 5 000	

Источник: <https://zдание.info/2393/2466/news/12337>, <https://www.retail-loyalty.org/news/posle-chm-v-strit-riteyle-peterburga-nachalsya-rost-doli-vakantnykh-pomeshcheniy/>

Стоимость небольших объектов в новых спальных районах колеблется от 85 000 до 180 000 руб. за кв. м. В среднем сегменте цены за кв. м составляют от 170 000 до 250 000 рублей. На центральных городских магистралях цены за крупные качественные объекты могут превышать 1 млн руб. за кв. м.

<sup>21</sup> Помещения площадью 100-200 кв. м, расположенные на 1-м этаже

**Таблица 5.7. Предложения продажи помещений формата street retail вблизи объекта оценки**

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
1	г. Санкт-Петербург, Пионерская ул, д. 50	26 500 000	139,6	189 828	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/197156034/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/197156034/</a>
2	г. Санкт-Петербург, Ждановская ул., д. 45	29 000 000	116	250 000	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/194843892/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/194843892/</a>
3	г. Санкт-Петербург, Пионерская ул, д. 50	25 950 000	132	196 591	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/197165626/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/197165626/</a>
4	г. Санкт-Петербург, ул. Вязовая, д. 8	45 000 000	143	314 685	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/190542081/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/190542081/</a>
5	г. Санкт-Петербург, ул. Вязовая, д. 10	118 954 000	540,7	220 000	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/196801591/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/196801591/</a>
6	г. Санкт-Петербург, Пионерская ул, д. 50	12 800 000	80	160 000	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/168960575/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/168960575/</a>
7	г. Санкт-Петербург, Константиновский пр., д. 18	22 000 000	127,9	172 009	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/197014239/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/197014239/</a>
8	г. Санкт-Петербург, Петровский пр, д. 5	54 732 000	359	152 457	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/195511171/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/195511171/</a>
9	г. Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д. 50	12 800 000	80	160 000	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/168960575/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/168960575/</a>
10	г. Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д. 50	26 500 000	139,6	189 828	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/197156034/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/197156034/</a>
11	г. Санкт-Петербург, Петровский пр, д. 5	40 000 000	261,57	152 923	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/195344151/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/195344151/</a>

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Цена предложения 1 кв. м помещения формата street retail в локации объекта оценки варьируется в диапазоне от 150 000 до 315 000 руб./кв. м с учетом НДС. Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, местоположением, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

### 5.5.6. Выводы, основные тенденции и прогноз

- В III квартале наблюдается снижение активности арендаторов, что связано с окончанием Чемпионата мира по футболу, а также окончанием туристического сезона.
- В августе началось падение спроса, однако это пока не оказало влияния на количество свободных помещений на туристических улицах, но, исходя из растущего числа запросов на поиск нового арендатора, эксперты ожидают дальнейшего увеличения вакантности и ротации в этот осенне-зимний сезон.
- К концу 3-го квартала доля свободных помещений на основных торговых улицах Санкт-Петербурга составляет в среднем 7,8%.
- Уровень предложения остается стабильным. Небольшой прирост встроенных коммерческих помещений обеспечивается за счет ввода в эксплуатацию новых жилых комплексов.
- За период с начала 2018 года лидерами по числу открытий в Петербурге стали сегменты общественного питания, fashion и сегмента услуг.
- Большинство арендаторов запрашивали помещения средней площади на главных и прилегающих к ним торговых магистралях города (Невский, Московский, Владимирский и Комендантский проспекты, проспект Просвещения), а также крупные помещения в новых спальных районах (Мурино, Кудрово и Парнас).
- Средний метраж, рассматриваемый для аренды, составил 150 кв. м.

- В целом ставки аренды в стрит-ритейле сохранились на прежнем уровне. По некоторым объектам наблюдается небольшой рост в пределах ежегодной индексации договоров.
- Самые высокие ставки на свободные торговые помещения сейчас можно встретить в Московском районе. Следом идут помещения в Выборгском и Приморском районах. Наиболее доступные объекты – в Красносельском, Фрунзенском и Невском районах.
- Цена предложения 1 кв. м помещения формата street retail в локации объекта оценки варьируется в диапазоне от 152 000 до 315 000 руб./кв. м с учетом НДС.

## РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. Основные положения и терминология

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

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

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

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

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

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 цен<sup>23</sup>.

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 выгоды<sup>24</sup>.

---

<sup>22</sup> IFRS 1, п. 3.

<sup>23</sup> IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

<sup>24</sup> IAS 38, п. 8.

**Основные средства**<sup>25</sup> 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 услуги<sup>26</sup>.

**Балансовая стоимость**<sup>27</sup> — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

**Остаточная стоимость**<sup>28</sup> — 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 актива<sup>29</sup>.

**Учетная сумма — величина, по которой актив отражается в балансе с учетом любой накопленной амортизации материальных и нематериальных активов и накопленных убытков от обесценения.** Учетная сумма может основываться либо на исторических затратах, либо на справедливой стоимости, за вычетом накопленной амортизации материальных и нематериальных активов и накопленных убытков от обесценения. Остаточная стоимость и срок полезного использования должны рассматриваться на предмет изменения, по крайней мере, по окончании каждого финансового года<sup>30</sup>.

**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 факторами<sup>31</sup>.

---

<sup>25</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

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

---

<sup>27</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>28</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>29</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>30</sup> МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности", п. G10, 11.

---

<sup>31</sup> IAS 1, п. 7.

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

База оценки может относиться к одной из трех основных категорий.

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

**Справедливая стоимость** — расчетная цена при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающая соответствующие интересы каждой из сторон<sup>32</sup>.

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

**Рыночная стоимость** — расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения<sup>33</sup>.

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

## 6.2. 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.

<sup>32</sup> Определения МСО (МСО 11).

<sup>33</sup> Определения МСО (МСО 11).



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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование<sup>34</sup>.

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 актив<sup>35</sup>.

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

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

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

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

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

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом<sup>36</sup>.

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

---

<sup>34</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 37.

<sup>35</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 36.

<sup>36</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:<sup>37</sup>

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

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой<sup>38</sup>:

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

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

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

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

---

<sup>37</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

<sup>38</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

### 6.3. 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 активами<sup>39</sup>.

**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 актива<sup>40</sup>.

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

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

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

### 6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"<sup>41</sup>.

**Справедливая стоимость** — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные

---

<sup>39</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 57.

<sup>40</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

<sup>41</sup> Фонд МСФО.

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)<sup>42</sup>.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости<sup>43</sup>.

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 таковых<sup>44</sup>.

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 условиях<sup>45</sup>.

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 обязательства<sup>46</sup>.

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 образом<sup>47</sup>.

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

---

<sup>42</sup> IFRS 13, п. 2.

---

<sup>43</sup> IFRS 13, п. 3.

---

<sup>44</sup> IFRS 13, п. 11.

---

<sup>45</sup> IFRS 13, п. 15.

---

<sup>46</sup> IFRS 13, п. 16.

---

<sup>47</sup> IFRS 13, п. 27.

и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства<sup>48</sup>.

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).<sup>49</sup>

**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 дохода<sup>50</sup>.**

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

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

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

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

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предположения оценки, которые могут быть сделаны<sup>51</sup>.

---

<sup>48</sup> IFRS 13, п. 32.

<sup>49</sup> IFRS 13, п. 38.

<sup>50</sup> МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

<sup>51</sup> МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

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

## 6.5. Этапы проведения оценки

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

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

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

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

## 6.6. Характеристика подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов<sup>52</sup>.

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов<sup>53</sup>.

### 6.6.1. Затратный подход

**Затратный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний<sup>54</sup>.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки<sup>55</sup>.

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

---

<sup>52</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

<sup>53</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), п. 8, пп. К.

<sup>54</sup> Там же, п. 18.

<sup>55</sup> Там же, п. 19.



требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей<sup>56</sup>.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности<sup>57</sup>:

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

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

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

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

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

---

<sup>56</sup> Там же, п. 20.

<sup>57</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

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

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

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

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

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки<sup>58</sup>.

#### *6.6.1.1. Методы определения стоимости земельного участка*

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ<sup>59</sup>.

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);

<sup>58</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

<sup>59</sup> "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. аспоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

- 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 метод<sup>60</sup> определения стоимости земли.

### 6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами<sup>61</sup>. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений<sup>62</sup>.

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.<sup>63</sup>

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>64</sup>:

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

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

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

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

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

---

<sup>60</sup> Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

---

<sup>61</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

---

<sup>62</sup> Там же, п. 13.

---

<sup>63</sup> Там же, п. 14.

---

<sup>64</sup> Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

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.

### **6.6.3. Доходный подход**

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки<sup>65</sup>.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы<sup>66</sup>.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода<sup>67</sup>.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения<sup>68</sup>:

- 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;

---

<sup>65</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

<sup>66</sup> Там же, п. 16.

<sup>67</sup> Там же, п. 17.

<sup>68</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

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 рынка годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;

- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

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

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

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

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

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

## 6.7. 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. Расчет справедливой стоимости оцениваемых нежилых помещений на дату оценки проводился сравнительным и доходным подходами с последующим согласованием полученных результатов. В рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнительного анализа продаж, в рамках доходного - метод прямой капитализации

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов<sup>69</sup>.

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**, и двух подходов к расчету стоимости оцениваемых нежилых помещений — **сравнительного и доходного**. Ниже представлено обоснование применения используемых подходов. В таблице ниже по тексту Отчета представлено обоснование применения используемых методов в рамках выбранных подходов к оценке (Таблица 6.1).

**Сравнительный подход** применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов<sup>70</sup>, что подтверждается ссылками на источники информации.

<sup>69</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

<sup>70</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.



**Доходный подход** применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы<sup>71</sup>, что подтверждается ссылками на источники информации.

**Затратный подход** при расчете справедливой стоимости объекта оценки **не используется**, так как его применение Исполнитель счел нецелесообразным по следующей причине:

- В рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, а также при использовании этого подхода не учитывается рыночная конъюнктура региона, т. к. понесенные инвестором затраты не всегда создают справедливую стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и, наоборот, создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.
- Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительство на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Расчет стоимости замещения объекта недвижимости по "типовым" сметам и т. п. с учетом всех реальных дополнительных затрат и определением совокупного износа здания в целом приведет к большой погрешности в вычислениях.

### Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

Метод	Обоснование применения метода
<b>Для расчета справедливой стоимости квартир</b>	
• 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
<b>Для расчета справедливой стоимости нежилых помещений</b>	
• 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
• Доходный подход	
Метод капитализации дохода	Метод используется, т. к. объект может приносить доход от сдачи его в аренду. Поток доходов от оцениваемой недвижимости стабильный и положительный в течение длительного периода, и потоки доходов будут возрастать устойчивыми темпами в соответствии с тенденциями рынка

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

<sup>71</sup> Там же, п. 16.

## **РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

### **7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода**

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование метода прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества.

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.** Последовательное внесение корректировок и расчет рыночной стоимости для базового помещения.

**Этап 5.** Последовательное внесение корректировок на площадь, этаж расположения, видовые характеристики и дату ввода, и расчет рыночной стоимости оцениваемых помещений.

### **7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода**

#### **7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов**

На основании анализа соответствующего сегмента рынка Санкт-Петербурга<sup>72</sup>, к которому принадлежит объект оценки, за ноябрь 2018 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами. В качестве объектов недвижимости признаются:

- 3-комнатные квартиры;
- нежилые помещения свободного назначения.

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

<sup>72</sup> Информационные порталы: [www.incom.ru](http://www.incom.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.dm-realty.ru](http://www.dm-realty.ru), [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru) и др.; информационно-аналитический портал Realto.

числе и совмещенная планировка, объединяющая две или три комнаты<sup>73</sup>. В рамках дальнейших расчетов фактор количества комнат не учитывался.

При расчете рыночной стоимости жилых помещений в качестве базовой квартиры была выбрана 3-х комнатная квартира площадью 123,64 кв. м, расположенная на 5-м этаже жилого дома. Расчет стоимостей остальных жилых помещений, относящихся к объекту оценки, производился на основе полученной стоимости базовой квартиры.

При расчете рыночной стоимости нежилых помещений, в качестве базового нежилого помещения было выбрано помещение площадью 92,88 кв. м, расположенное на 1-м этаже жилого дома. Расчет стоимостей остальных помещений, относящихся к объекту оценки, производился на основе полученной стоимости базового помещения.

## 7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения для объектов недвижимости — 1 кв. м общей площади для квартиры и помещения, т. к. это стандартная мера площади, принятая в РФ на рынке недвижимости. В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения (Таблица 7.1).

**Таблица 7.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода**






Элементы сравнения	
Для квартиры	Для нежилого помещения
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Период предложения</li> <li>• Условия продажи</li> <li>• Совершенная сделка/предложение</li> <li>• Способ реализации</li> <li>• Местоположение</li> <li>• Удаленность от метро</li> <li>• Транспортная доступность</li> <li>• Видовые характеристики</li> <li>• Инфраструктура</li> <li>• Класс жилья</li> <li>• Тип дома</li> <li>• Техническая оснащенность объекта</li> <li>• Тип паркинга</li> <li>• Дата ввода в эксплуатацию</li> <li>• Этаж</li> <li>• Количество комнат</li> <li>• Общая площадь объекта недвижимости</li> <li>• Состояние отделки объекта (квартиры)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Период предложения</li> <li>• Условия продажи</li> <li>• Совершенная сделка/предложение</li> <li>• Способ реализации</li> <li>• Местоположение</li> <li>• Удаленность от метро</li> <li>• Транспортная доступность</li> <li>• Инфраструктура</li> <li>• Тип паркинга</li> <li>• Техническая оснащенность</li> <li>• Дата ввода в эксплуатацию</li> <li>• Этаж расположения</li> <li>• Общая площадь объекта недвижимости</li> <li>• Наличие отдельного входа</li> <li>• Состояние отделки</li> </ul>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в таблицах ниже.

<sup>73</sup> [http://metallischekiy-portal.ru/articles/raznoe/nedvijimost/xarakteristiki\\_nedvijimosti\\_vliayshie\\_na\\_ee\\_stoimos](http://metallischekiy-portal.ru/articles/raznoe/nedvijimost/xarakteristiki_nedvijimosti_vliayshie_na_ee_stoimos)

**Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости 1 кв. м базовой квартиры в рамках сравнительного подхода<sup>74</sup>**

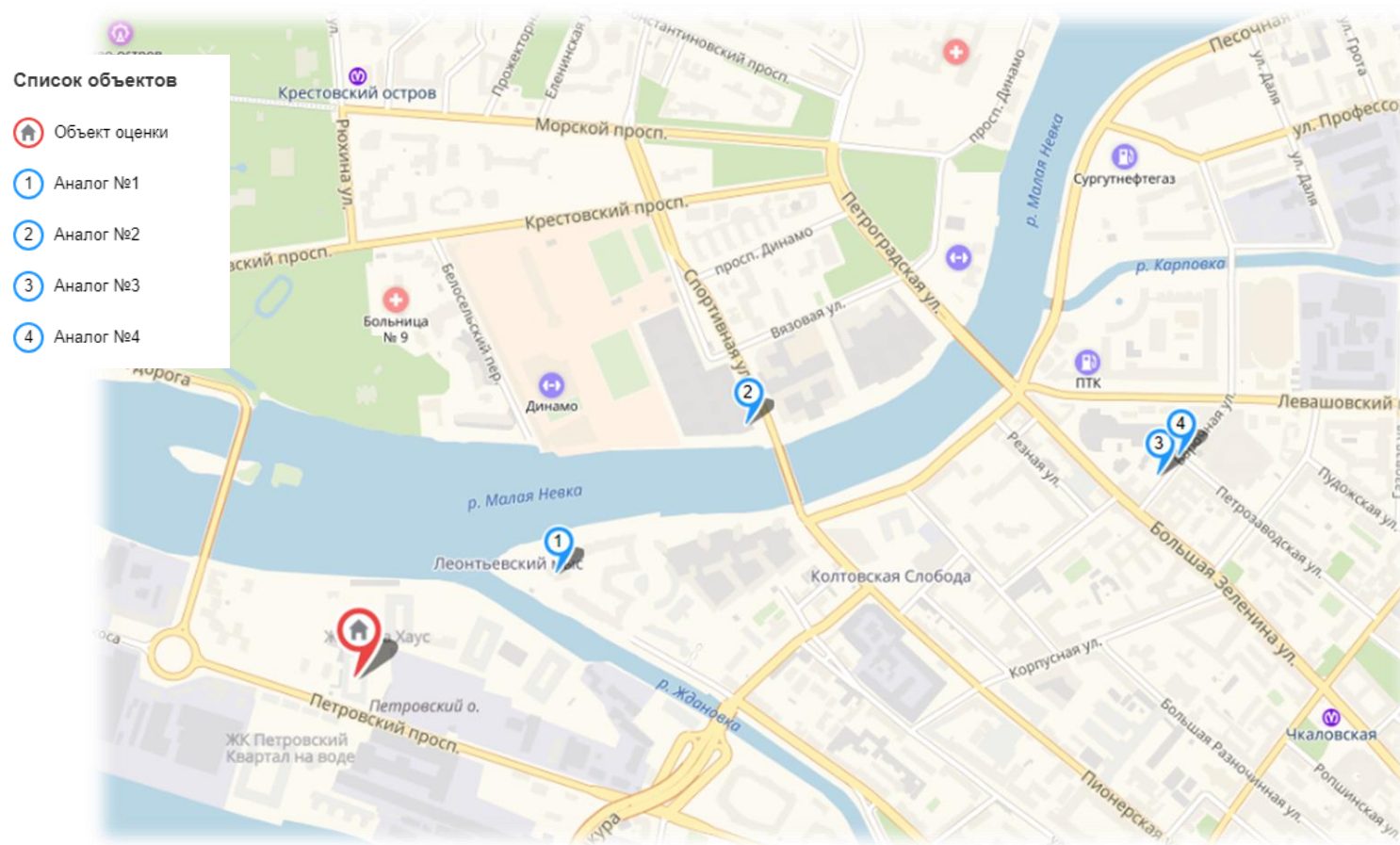
№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Функциональное назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
2	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Леонтьевский мыс"	ЖК "Крестовский de luxe"	ЖК "Футурист"	ЖК "Футурист"
3	Фото/макет					
4	Период предложения	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
5	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
7	Способ реализации	ДДУ	ДКП	ДКП	ДДУ	ДДУ
8	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	г. Санкт-Петербург, ул. Ждановская, д. 45	г. Санкт-Петербург, ул. Спортивная, д. 2, корп. 6	г. Санкт-Петербург, ул. Барочная, д. 4, корп. 4	г. Санкт-Петербург, ул. Барочная, д. 4, корп. 4
	Район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
	Станция метро	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"	ст. м. "Чкаловская"
9	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком
10	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
11	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на реку	Вид на реку	Вид на соседний корпус	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

<sup>74</sup> Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
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	Сентябрь 2021	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Декабрь 2021	Декабрь 2021
18	Этаж	5	3	5	7	6
19	Количество комнат	3	3	3	3	3
20	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь с учетом коэффициента для балкона, лоджии, установленного конкретным застройщиком)	123,64	172,00	139,70	143,50	131,60
21	Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
22	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	294 395	450 000	288 660	274 380
23	Цена предложения, руб.	-	50 636 000	62 865 000	41 422 710	36 108 410
24	Источник данных	Данные Заказчика	Информационный портал "Циан", <a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/197417501/">https://spb.cian.ru/sale/flat/197417501/</a> , тел. +7 (812) 300 77 00	Официальный сайт ЖК "Крестовский de luxe", <a href="http://krestovskiy.spb.ru/kvartira/kv6_12/">http://krestovskiy.spb.ru/kvartira/kv6_12/</a> , тел. +7 (812) 240 00 07	Информационный портал "Циан", <a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/196959165/">https://spb.cian.ru/sale/flat/196959165/</a> , тел. +7 (812) 213 22 16	Информационный портал "Циан", <a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/196959110/">https://spb.cian.ru/sale/flat/196959110/</a> , тел. +7 (812) 213 22 16

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"






**Рисунок 7.1. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов квартиры**



Источник: <http://maps.yandex.ru>



**Таблица 7.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости 1 кв. м базового нежилого помещения в рамках сравнительного подхода<sup>75</sup>**

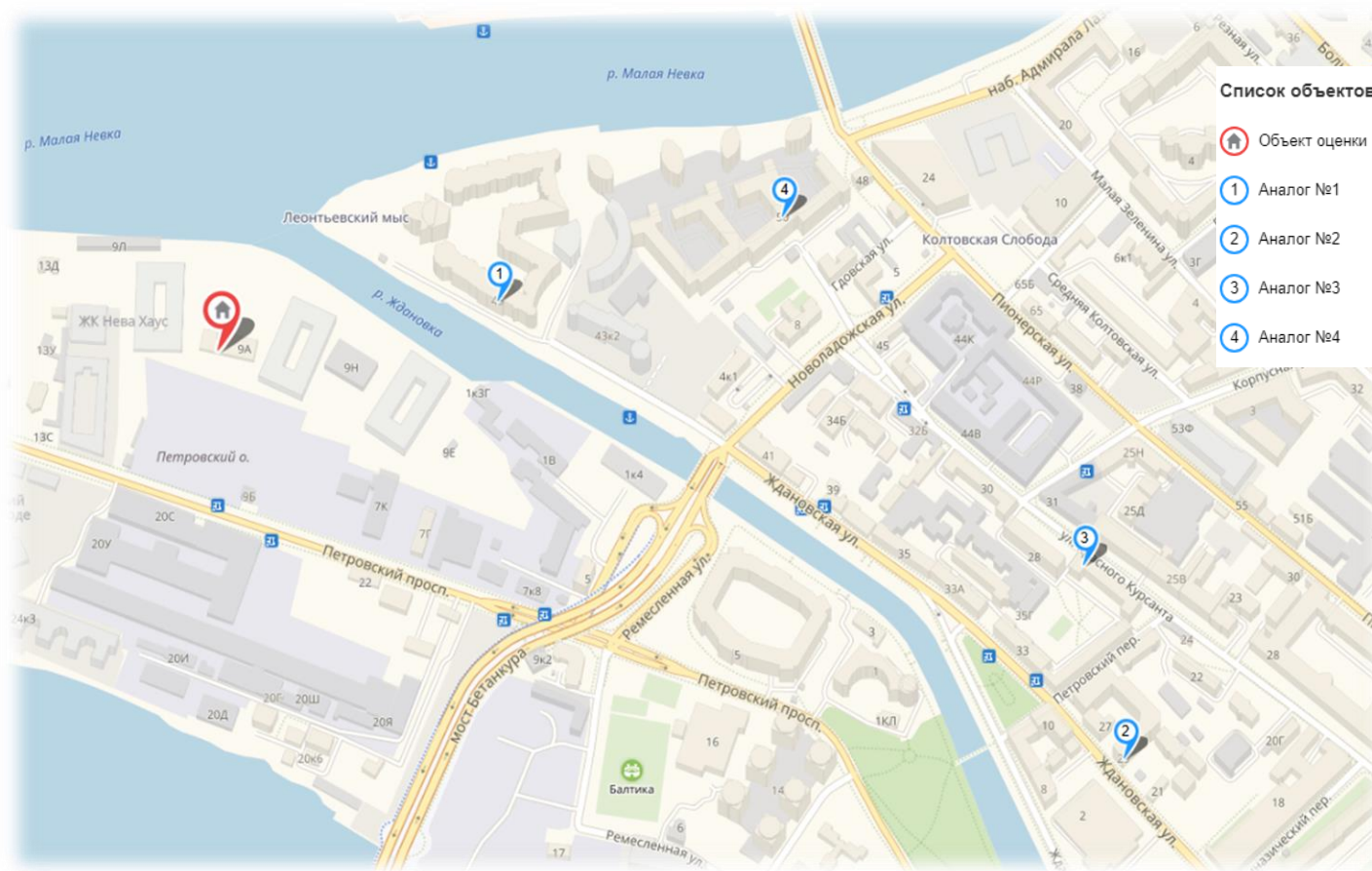
№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Функциональное назначение	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения
2	Фото/макет					
3	Период предложения	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
4	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
6	Способ реализации	ДДУ	ДКП	ДКП	ДКП	ДКП
7	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	г. Санкт-Петербург, ул. Ждановская, д. 45	г. Санкт-Петербург, ул. Ждановская, д. 29	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 26	г. Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д. 50
	Район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
	Станция метро	ст. м "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"	ст. м. "Чкаловская"	ст. м. "Чкаловская"	ст. м. "Чкаловская"
8	Удаленность от метро	от 20 мин. пешком	от 20 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком
9	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
10	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
11	Тип паркинга	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории
12	Техническая оснащенность	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
13	Дата ввода в эксплуатацию	Сентябрь 2021	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию

<sup>75</sup> Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
14	Этаж расположения	1	1	1	1	1
15	Общая площадь, кв. м	92,88	227,90	350,00	317,00	139,60
16	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
17	Состояние отделки	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт/требуется ремонт	Стандарт	Стандарт
18	Цена предложения, руб./кв. м	-	213 251	200 000	200 315	189 828
19	Цена предложения, руб. с учетом НДС	-	48 600 000	70 000 000	63 500 000	26 500 000
20	Источник информации	Данные Заказчика	Информационный портал "Циан", <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/196622127/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/196622127/</a> , тел. +7 911 134 20 20	Информационный портал "Циан", <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/196276175/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/196276175/</a> , тел. +7 985 764 33 49, +7 977 770 31 18	Информационный портал "Циан", <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/196274337/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/196274337/</a> , тел. +7 812 747 86 17	Информационный портал "Циан", <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/197156034/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/197156034/</a> , тел. +7 812 932 70 13

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

**Рисунок 7.2. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов нежилого помещения**



Источник: <http://maps.yandex.ru>

### 7.2.3. 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 7.4. Элементы сравнения, по которым не имеется различий между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами**

Элементы сравнения	
Для квартиры	Для нежилого помещения
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Период предложения</li> <li>• Условия продажи</li> <li>• Способ реализации</li> <li>• Местоположение</li> <li>• Транспортная доступность</li> <li>• Инфраструктура</li> <li>• Класс жилья</li> <li>• Тип дома</li> <li>• Техническая оснащенность объекта</li> <li>• Тип паркинга</li> <li>• Количество комнат</li> <li>• Состояние отделки объекта (квартиры)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Период предложения</li> <li>• Условия продажи</li> <li>• Способ реализации</li> <li>• Местоположение</li> <li>• Транспортная доступность</li> <li>• Инфраструктура</li> <li>• Тип паркинга</li> <li>• Техническая оснащенность</li> <li>• Дата ввода в эксплуатацию</li> <li>• Этаж расположения</li> <li>• Наличие отдельного входа</li> </ul>

*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 7.5. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами**

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
Для квартиры		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Совершенная сделка/предложение</li> <li>• Удаленность от метро</li> <li>• Видовые характеристики</li> <li>• Дата ввода в эксплуатацию</li> <li>• Этаж</li> <li>• Общая площадь объекта недвижимости</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Корректировка на фактор цены предложения</li> <li>• Корректировка на удаленность от метро</li> <li>• Корректировка на видовые характеристики</li> <li>• Корректировка на дату ввода в эксплуатацию</li> <li>• Корректировка на этаж расположения</li> <li>• Корректировка на общую площадь квартиры</li> </ul>	Таблица 7.26, Таблица 7.28

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
Для нежилого помещения		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Совершенная сделка/предложение</li> <li>Удаленность от метро</li> <li>Общая площадь объекта недвижимости</li> <li>Состояние отделки</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Корректировка на фактор цены предложения</li> <li>Корректировка на удаленность от метро</li> <li>Корректировка на общую площадь помещения</li> <li>Корректировка на состояние/уровень отделки</li> </ul>	Таблица 7.27, Таблица 7.29

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.

В результате исследований рынка недвижимости и проведения консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости был произведен расчет корректировок на фактор цены предложения.

Таким образом, в рамках данного Отчета корректировка на фактор цены предложения принимается равной среднему значению корректировки на торг и составляет -7% для квартиры и -8,25% для нежилого помещения.

#### Таблица 7.6. Величина корректировки на торг для квартиры

№ п/п	Источник информации	минимальное значение	максимальное значение	среднее значение
1	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД-2018 (май 2018 г.)	-6,00%	-9,00%	-7,50%
2	Информационный портал "Статриэлт" ( <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1577-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2018-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1577-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2018-goda</a> )	-3,50%	-9,50%	-6,50%
<b>Среднее значение</b>		<b>-4,75%</b>	<b>-9,25%</b>	<b>-7,00%</b>

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

#### Таблица 7.7. Величина корректировки на торг для нежилого помещения

№ п/п	Источник информации	минимальное значение	максимальное значение	среднее значение
1	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД-2018 (май 2018 г.)	-10,00%	-13,00%	-11,50%
2	Информационный портал "Статриэлт" ( <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1590-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1590-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda</a> )	-3,00%	-7,00%	-5,00%
<b>Среднее значение</b>		<b>-6,50%</b>	<b>-10,00%</b>	<b>-8,25%</b>

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

#### Корректировка на удаленность от метро жилой недвижимости

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

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

**Таблица 7.8. Величина корректировки на удаленности от метро жилой недвижимости**

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

Источник: [http://www.novostroy-m.ru/statyi/novostroyki\\_za\\_mkad\\_u\\_metro/](http://www.novostroy-m.ru/statyi/novostroyki_za_mkad_u_metro/); расчеты АО "НЭО Центр"

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

**Таблица 7.9. Расчет корректировки на удаленность от метро**

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком
<b>Корректировка на удаленность от метро (%)</b>	-	<b>0,00%</b>	<b>-11,11%</b>	<b>-11,11%</b>	<b>-11,11%</b>

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

#### Корректировка на удаленность от метро коммерческой недвижимости

Чем ближе доступность к объекту коммерческой недвижимости от метро, тем выше его коммерческая 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.

Данная корректировка была определена на основании данных, представленных на портале "Оценщики и Эксперты". Величина данной корректировки составляет от -15,24% до 17,98% в зависимости от удаленности объекта от метро.

Величина корректировки на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

**Таблица 7.10. Величина корректировки на удаленность от метро**

Удаленность объекта от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	от 20 мин. пешком
до 5 мин. пешком	0,00%	5,36%	9,63%	13,92%	17,98%
от 5 до 9 мин. пешком	-5,09%	0,00%	4,05%	8,12%	11,97%
от 10 до 14 мин. пешком	-8,78%	-3,89%	0,00%	3,92%	7,62%
от 15 до 19 мин. пешком	-12,22%	-7,51%	-3,77%	0,00%	3,56%
от 20 мин. пешком	-15,24%	-10,69%	-7,08%	-3,44%	0,00%

Источник: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2>



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

**Таблица 7.11. Расчет корректировки на удаленность от метро**

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Удаленность от метро	от 20 мин. пешком	от 20 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком
<b>Корректировка на удаленность от метро (%)</b>		<b>0,00%</b>	<b>-7,08%</b>	<b>-7,08%</b>	<b>-3,44%</b>

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

*Корректировка на видовые характеристики*

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

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

**Таблица 7.12. Расчет корректировки на вид из окна квартиры**

Объект оценки/Объект-аналог	Вид на соседний корпус	Вид на реку	Вид на город
Вид на соседний корпус	0,00%	-16,67%	-9,09%
Вид на реку	20,00%	0,00%	9,09%
Вид на город	10,00%	-8,33%	0,00%

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

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

**Таблица 7.13. Расчет корректировки на вид из окна квартиры по объектам-аналогам**

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на реку	Вид на реку	Вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус
<b>Корректировка на видовые характеристики, %</b>		<b>-16,67%</b>	<b>-16,67%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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

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

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

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

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

где:

**k** — корректировка на степень готовности для аналога;

**r** — темп роста цен на недвижимость в связи с увеличением степени готовности, принятый на уровне **3% в квартал**<sup>76</sup>;

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

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

**Таблица 7.14. Расчет корректировки на степень готовности объекта недвижимости (срок ввода в эксплуатацию) по объектам-аналогам**

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Дата оценки	30.11.2018				
2	Поправка на срок ввода в эксплуатацию, % в квартал	3,0%				
3	Максимальная корректировка на срок ввода в эксплуатацию	35,0% <sup>77</sup>				
4	Срок ввода в эксплуатацию	Сентябрь 2021	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Декабрь 2021	Декабрь 2021
5	Количество кварталов до сдачи		-11,37	-11,37	1,01	1,01
<b>6</b>	<b>Корректировка на степень готовности (срок сдачи), вносимая в цены каждого из аналогов</b>		<b>-28,5%</b>	<b>-28,6%</b>	<b>3,0%</b>	<b>3,0%</b>

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

В рамках настоящего Отчета Исполнитель не корректировал объекты-аналоги для **нежилых помещений** на степень готовности. Это связано с тенденцией последних лет рынка коммерческой недвижимости, на основании которой раньше цена при покупке объектов на этапе строительства могла быть ниже на 20%, сейчас она может вовсе не измениться<sup>78</sup>. Соответственно, корректировка для объектов-аналогов нежилых помещений равна 0,0%.

*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%<sup>79</sup>, Полученные результаты и расчет корректировки на этаж представлены в таблице ниже по тексту. В расчете использовалось срежнее значение.

<sup>76</sup> [http://riarealty.ru/analysis\\_trends/20120924/398524677.html](http://riarealty.ru/analysis_trends/20120924/398524677.html); <http://patriot-neva.ru/nedvizhimost/gotovnost-doma-stoimost-kvartiri/>

<sup>77</sup> На основании анализа рынка

<sup>78</sup> <http://infonovostroyki.ru/moskva/kommerceskaa-nedvizhimost-v-novostrojках-moskvy-ot-zastrojsika.html>

<sup>79</sup> <https://www.realestate.ru/useful/kak-menyaetsya-cena-zhiljya-v-zavisimosti-ot-etazha-68/>

**Таблица 7.15. Корректировка на этаж (относительно этажа расположения базовой квартиры)**

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

Источник: расчет и анализ АО "НЭО Центр"

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

**Таблица 7.16. Расчет корректировки на этаж расположения квартиры по объектам-аналогам**

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж	5	3	5	7	6
Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	10,11%	0,00%	-8,41%	-4,39%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

#### Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

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

Величина данной корректировки для **квартир** была определена Исполнителем на основании данных, представленных на портале Statrielt<sup>80</sup>. В соответствии с данным источником, корректировка на площадь квартиры определяется по следующей формуле:

$$K_{пл} = (S_{оц}/S_{оа})^n,$$

где:

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

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

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

$n$  – "Коэффициент торможения" - степень замедления роста текущей стоимости по мере увеличения общей площади дома. В соответствии с данным источником коэффициент торможения равен -0,13.

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

<sup>80</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1568-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

**Таблица 7.17. Расчет корректировки на общую площадь квартиры по объектам-аналогам**

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь квартиры, кв. м	123,64	172,00	139,70	143,50	131,60
<b>Величина корректировки, %</b>		<b>4,38%</b>	<b>1,60%</b>	<b>1,96%</b>	<b>0,81%</b>

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь **нежилого помещения** была рассчитана на основании данных, представленных на портале "Оценщики и эксперты".

Величина корректировки на площадь представлена в таблицах ниже. Далее на основании определенных диапазонов площади был построен график эмпирической зависимости.

**Таблица 7.18. Величина корректировки на площадь торговых помещений (для базового помещения до 100 кв. м)**

№ п/п	Диапазон площади	Значение корректировки относительно 100 кв. м	Источник информации
1	до 100 кв. м	0	-
2	от 100 до 500 кв. м	-6,28%	<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/4-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj--nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-100-do-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/4-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj--nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-100-do-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1</a>
3	от 500 до 2500 кв. м	-11,59%	<a href="http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/38-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj--nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-500-do-2-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1">http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/38-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj--nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-500-do-2-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1</a>
4	от 2 500 до 5 000 кв. м	-21,56%	<a href="http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/39-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj--nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-2-500-do-5-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1">http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/39-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj--nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-2-500-do-5-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1</a>
5	от 5 000 до 20 000 кв.м	-27,92%	<a href="http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/40-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj--nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-5-000-do-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1">http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/40-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj--nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-5-000-do-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1</a>
6	более 20 000 кв. м	-33,07%	<a href="http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/41-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj--nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-bolee-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1">http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/41-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj--nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-bolee-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1</a>

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

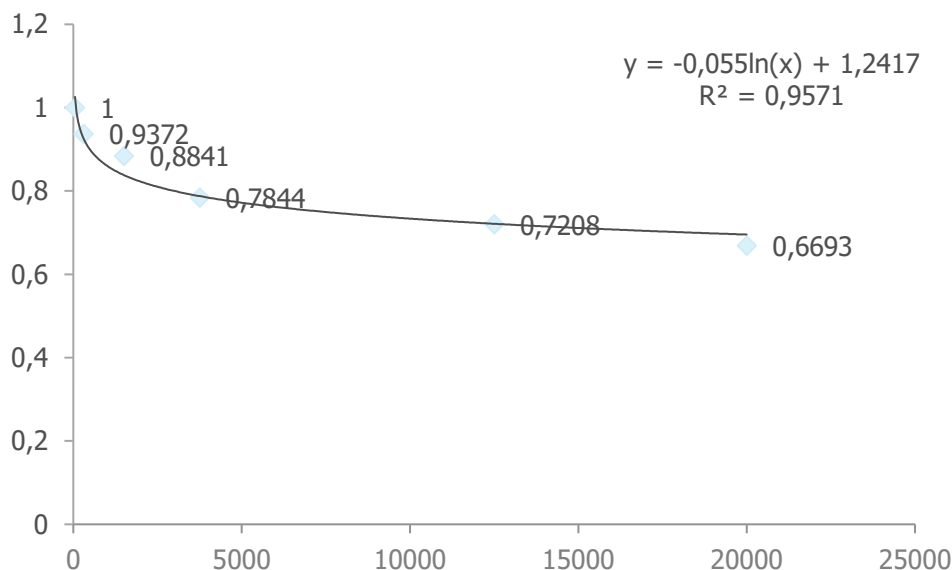
**Таблица 7.19. Расчетная таблица диапазонов площади для построения графика эмпирической зависимости для торговых помещений**

Показатель	Значения					
Площадь, кв. м	50	300	1 500	3 750	12 500	20 000
<b>Значение коэффициента относительно 50 кв. м</b>	<b>1</b>	<b>0,9372</b>	<b>0,8841</b>	<b>0,7844</b>	<b>0,7208</b>	<b>0,6693</b>

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Далее производился регрессионный анализ рассчитанных коэффициентов снижения стоимости по четырем моделям: линейной, экспоненциальной, логарифмической и степенной. В качестве итогового результата принимался показатель, полученный по модели с максимальным R<sup>2</sup>. Наибольшее значение величины достоверности аппроксимации (R<sup>2</sup>) имеет логарифмическая модель.

**Рисунок 7.3. Зависимость стоимости 1 кв. м недвижимости от площади объекта**



Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Как видно из графика выше, можно получить функциональную зависимость стоимости от площади объекта. В рассматриваемом случае зависимость может быть описана следующей функцией:

$$Y = -0,055 \ln(x) + 1,2417$$

где:

**Y** – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

**ln(x)** – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта недвижимого имущества.

Исходя из вышеизложенного, Исполнитель определял корректировку на размер общей площади по формуле:

$$K_{пл} = [(-0,055 \ln(S_{оц}) + 1,2417) / (-0,055 \ln(S_{ан}) + 1,2417) - 1] * 100\%,$$

где:

**K<sub>пл</sub>** – корректировка на размер общей площади, %;

**ln(S<sub>оц</sub>)** – натуральный логарифм числа, равного общей площади оцениваемого объекта;

**ln(S<sub>ан</sub>)** – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта-аналога.

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

**Таблица 7.20. Расчет корректировки на площадь**

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Площадь общая	кв. м	92,88	227,90	350,00	317,00	139,60
y=f(x)	-	0,9925	0,9431	0,9195	0,9250	0,9701
<b>Корректировка</b>	<b>%</b>	<b>-</b>	<b>5,23%</b>	<b>7,94%</b>	<b>7,30%</b>	<b>2,31%</b>

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

*Корректировка на состояние/уровень отделки*

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

Для расчета данной корректировки Исполнитель использовал данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Москве (Компания "Стройтехсервис-М", "ПрофиРемонт"; "Рем Проект"; "Ontario Constructions") (Таблица 7.21). Анализируя рыночную информацию, Исполнитель принял следующую градацию вида и состояния уровня отделки:

- Без отделки/Требуется капитальный ремонт;
- Стандарт/требуется ремонт;
- Стандарт;
- Комфорт.

**Таблица 7.21. Расчет стоимости ремонта 1 кв. м по полу**

Тип состояния внутренней отделки	Источник информации	Стоимость работы, руб.	Материалы, руб.	Итого, руб. с НДС	Среднее значение, руб. с НДС
Комфорт	<a href="http://www.stroytechservis.ru/price/">http://www.stroytechservis.ru/price/</a>			13 250	11 917
	<a href="http://www.profiremont-kvartir.ru/ceny-na-remont.php">http://www.profiremont-kvartir.ru/ceny-na-remont.php</a>	5 500	5 000	10 500	
	<a href="https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php">https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php</a>	7 000	5 000	12 000	
Стандарт	<a href="http://www.stroytechservis.ru/price/">http://www.stroytechservis.ru/price/</a>			8 500	8 667
	<a href="http://www.profiremont-kvartir.ru/ceny-na-remont.php">http://www.profiremont-kvartir.ru/ceny-na-remont.php</a>	4 500	4 000	8 500	
	<a href="http://www.cancordia.ru/kapital-niy-remont-ofisov.html">http://www.cancordia.ru/kapital-niy-remont-ofisov.html</a>	5 000	4 000	9 000	
Стандарт, требует ремонта	<a href="http://www.stroytechservis.ru/price/">http://www.stroytechservis.ru/price/</a>			1 500	3 667
	<a href="http://www.profiremont-kvartir.ru/ceny-na-remont.php">http://www.profiremont-kvartir.ru/ceny-na-remont.php</a>	2 000	1 750	3 750	
	<a href="http://ontario-pro.ru/?utm_source=yandex&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=cid 29496020 search&amp;utm_content=gid 2883225198 aid 4665915784 10744428092_&amp;utm_term=ремонт%20офисных%20помещений%20стоимость&amp;оренстат=ZGlyZWN0LnIhbmRleC5ydTsyOTQ5NjAyMDs0NjY1OTE1Nzg0O3lhb mRleC5ydTpwcmVtaXVt&amp;yclid=4725679970230471643">http://ontario-pro.ru/?utm_source=yandex&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=cid 29496020 search&amp;utm_content=gid 2883225198 aid 4665915784 10744428092_&amp;utm_term=ремонт%20офисных%20помещений%20стоимость&amp;оренстат=ZGlyZWN0LnIhbmRleC5ydTsyOTQ5NjAyMDs0NjY1OTE1Nzg0O3lhb mRleC5ydTpwcmVtaXVt&amp;yclid=4725679970230471643</a>			5 750	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Далее на основании полученных результатов Исполнитель рассчитал значение абсолютной корректировки на состояние и уровень отделки по формуле:

$$K_{\text{сост}} = C_{\text{отд.об}} - C_i_{\text{отд.ан}}$$

где:

$K_{\text{сост}}$  — корректировка на состояние и уровень отделки объекта-аналога;

$C_{\text{отд.об}}$  — величина затрат для состояния и уровня отделки оцениваемого недвижимого имущества;

$C_i_{\text{отд.ан}}$  — величина затрат для состояния и уровня отделки i-го объекта-аналога.

Таким образом, данные о стоимости 1 кв. м различного типа отделки были скорректированы на текущее состояние.

Значения корректировки на состояние/уровень отделки коммерческих помещений за 1 кв. м площади по полу представлены в таблице ниже.



**Таблица 7.22. Корректировки на уровень отделки коммерческих помещений**

Объект оценки/Объект-аналог	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт/требуется ремонт	Стандарт	Комфорт
Без отделки/Требуется капитальный ремонт	0	-3 667	-8 667	-11 917
Стандарт/требуется ремонт	3 667	0	-5 000	-8 250
Стандарт	8 667	5 000	0	-3 250
Комфорт	11 917	8 250	3 250	0

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Оцениваемые помещения находятся в г. Санкт-Петербурге, где уровень цен на ремонт отличается от уровня цен по Москве. Для расчета корректировки на состояние отделки в Петербурге, применялся региональный коэффициент на основании справочника "Индексы цен в строительстве", апрель 2018, выпуск 105. Данные расчета представлены в таблице ниже (Таблица 7.23). Далее стоимость ремонта 1 кв. торгового-офисных помещений для г. Москвы перемножалась на среднее значение региональных коэффициентов для Санкт-Петербурга.

**Таблица 7.23. Расчет региональных коэффициентов**

Регион	Региональный коэффициент стоимости основных ресурсов для материалов (Сборник КО_ИНВЕСТ № 105, стр. 176, Таблица 8.1)	Региональный коэффициент стоимости основных ресурсов для оплаты труда работников (Сборник КО_ИНВЕСТ № 105, стр. 176, Таблица 8.1)	Коэффициент, по стоимости основных ресурсов для материалов	Коэффициент, для оплаты труда работников	Региональный коэффициент стоимости основных ресурсов Субъектов РФ относительно г. Москвы
г. Москва	0,781	1,095	1,000	1,000	1,000
г. Санкт-Петербург	0,886	0,946	1,134	0,864	0,9992

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

**Таблица 7.24. Корректировки на уровень отделки коммерческих помещений в г. Санкт-Петербурге**

Объект оценки/Объект-аналог	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт/требуется ремонт	Стандарт	Комфорт
Без отделки/Требуется капитальный ремонт	0	-3 664	-8 660	-11 907
Стандарт/требуется ремонт	3 664	0	-4 996	-8 243
Стандарт	8 660	4 996	0	-3 247
Комфорт	11 907	8 243	3 247	0

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта были введены следующие корректировки:

**Таблица 7.25. Внесение корректировки на состояние/уровень отделки**

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние/уровень отделки	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт/требуется ремонта	Стандарт	Стандарт
<b>Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.</b>	-	<b>0</b>	<b>-3 664</b>	<b>-8 660</b>	<b>-8 660</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

### 7.3. 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.

Рыночная 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:

- последовательное внесение корректировок и расчет стоимости базовых объектов в рамках сравнительного подхода представлены в таблицах ниже (Таблица 7.26, Таблица 7.27).

Расчет рыночной стоимости имущественных прав на оцениваемые квартиры и нежилые помещения на основе базовых значений с применением поправочных коэффициентов представлен в таблицах ниже (Таблица 7.28, Таблица 7.29).

Таким образом,

рыночная стоимость имущественных прав на жилые помещения в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается) составляет:

**5 072 942 000 (Пять миллиардов семьдесят два миллиона девятьсот сорок две тысячи) руб.**

рыночная стоимость имущественных прав на нежилые помещения в рамках сравнительного подхода (без учета НДС) составляет:

**106 680 000 (Сто шесть миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) руб.**

**Таблица 7.26. Расчет стоимости 1 кв. м базовой квартиры в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Леонтьевский мыс"	ЖК "Крестовский de luxe"	ЖК "Футурист"	ЖК "Футурист"
2	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	294 395	450 000	288 660	274 380
	Период предложения	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Способ реализации	ДДУ	ДКП	ДКП	ДДУ	ДДУ
	Корректировка на время продажи / предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
3	Корректировка на рыночные условия, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на фактор цены предложения, %	-	-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
	Корректировка на способ реализации объекта недвижимости, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	273 788	418 500	268 454	255 173
	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1 Петроградский район	г. Санкт-Петербург, ул. Ждановская, д. 45 Петроградский район	г. Санкт-Петербург, ул. Спортивная, д. 2, корп. 6 Петроградский район	г. Санкт-Петербург, ул. Барочная, д. 4, корп. 4 Петроградский район	г. Санкт-Петербург, ул. Барочная, д. 4, корп. 4 Петроградский район
4	Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	273 788	418 500	268 454	255 173
	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком
5	Корректировка на удаленность от метро, %	-	0,00%	-11,11%	-11,11%	-11,11%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	273 788	372 000	238 626	226 821
6	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на транспортную доступность, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м		273 788	372 000	238 626	226 821
	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на реку	Вид на реку	Вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус
7	Корректировка на видовые характеристики, %		-16,67%	-16,67%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м		228 156	310 000	238 626	226 821
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
8	Корректировка на развитость инфраструктуры, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м		228 156	310 000	238 626	226 821
	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	-	228 156	310 000	238 626	226 821
	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	-	228 156	310 000	238 626	226 821
	Дата ввода в эксплуатацию	Сентябрь 2021	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Декабрь 2021	Декабрь 2021
11	Корректировка на срок сдачи ГК, %		-28,54%	-28,55%	3,03%	3,03%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м		163 032	221 491	245 864	233 701

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Этаж	5	3	5	7	6
12	Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	10,11%	0,00%	-8,41%	-4,39%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	179 519	221 491	225 184	223 441
	Количество комнат	3	3	3	3	3
	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь)	123,64	172,00	139,70	143,50	131,60
13	Корректировка на количество комнат / площадь квартиры, %	-	4,38%	1,60%	1,96%	0,81%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	187 390	225 035	229 587	225 261
	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		187 390	225 035	229 587	225 261
15	Показатель совокупной корректировки		66,71%	64,93%	31,51%	26,35%
16	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		1,50	1,54	3,17	3,80
17	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		14,98%	15,39%	31,71%	37,92%
<b>18</b>	<b>Средневзвешенная справедливая стоимость 1 кв. м, руб./кв. м (в текущем состоянии, состояние отделки "без отделки")</b>					<b>220 900</b>

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

**Таблица 7.27. Расчет стоимости 1 кв. м базового нежилого помещения в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Функциональное назначение	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения
2	Цена предложения, руб./кв. м с учетом НДС	-	213 251	200 000	200 315	189 828

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Период предложения	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
	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, %	-	-8,25%	-8,25%	-8,25%	-8,25%
	Корректировка на способ реализации, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	-	195 658	183 500	183 789	174 167
4	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	г. Санкт-Петербург, ул. Ждановская, д. 45	г. Санкт-Петербург, ул. Ждановская, д. 29	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 26	г. Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д. 50
	Район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
	Станция метро	ст. м "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"	ст. м. "Чкаловская"	ст. м. "Чкаловская"	ст. м. "Чкаловская"
	Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	-	195 658	183 500	183 789	174 167
5	Удаленность от метро	от 20 мин. пешком	от 20 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)		0,00%	-7,08%	-7,08%	-3,44%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м		195 658	170 505	170 774	168 175
6	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м		195 658	170 505	170 774	168 175
7	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м		195 658	170 505	170 774	168 175
	Тип паркинга	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории
8	Корректировка на тип паркинга, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м		195 658	170 505	170 774	168 175
	Техническая оснащенность	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
9	Корректировка на техническую оснащенность, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	-	195 658	170 505	170 774	168 175
	Дата ввода в эксплуатацию	Сентябрь 2021	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
10	Корректировка на срок сдачи ГК, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м		195 658	170 505	170 774	168 175
	Этаж расположения	1	1	1	1	1
11	Корректировка на этаж, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	-	195 658	170 505	170 774	168 175
	Общая площадь помещения, кв. м	92,88	227,90	350,00	317,00	139,60
12	Корректировка на размер общей площади, %	-	5,23%	7,94%	7,30%	2,31%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	-	205 900	184 035	183 240	172 060
	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
13	Корректировка на наличие отдельного входа (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м		205 900	184 035	183 240	172 060
	Состояние отделки	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт/требуется ремонта	Стандарт	Стандарт
14	Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м с учетом НДС	-	0	-3 664	-8 660	-8 660

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	-	205 900	180 371	174 580	163 401
	Показатель совокупной корректировки по абсолютной величине	-	13,48%	25,26%	27,36%	19,03%
15	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	7,42	3,96	3,66	5,25
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	36,56%	19,52%	18,02%	25,90%
<b>Средневзвешенная справедливая стоимость 1 кв. м базового нежилого помещения, руб./кв. м с учетом НДС (в текущем состоянии)</b>						<b>184 265</b>
<b>Средневзвешенная справедливая стоимость 1 кв. м базового нежилого помещения, руб./кв. м без НДС (в текущем состоянии)</b>						<b>156 157</b>

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

**Таблица 7.28. Расчет стоимости квартир в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)**

№ п/п	Строит. № кв.	Дом	Лит.	№ корп.	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Ст-ть базового кв. м, руб./кв. м	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на срок сдачи ГК, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая ст-ть, руб./кв. м	Справедливая ст-ть, руб.
1	3	11	A	1	30.09.2021	1	2	94,54	1	Вид на город	220 900	0,00%	0,00%	-18,37%	0,00%	180 327	17 048 000
2	53	11	A	1	30.09.2021	3	3	109,59	1	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	0,00%	-18,37%	1,58%	183 177	20 074 000
3	4	11	A	1	30.09.2021	1	3	147,64	2	Вид на город	220 900	10,00%	0,00%	-13,78%	-2,28%	204 740	30 228 000
4	5	11	A	1	30.09.2021	1	2	72,83	2	Вид на город	220 900	10,00%	0,00%	-13,78%	7,12%	224 440	16 346 000
5	55	11	A	1	30.09.2021	3	3	120,86	2	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	0,00%	-13,78%	0,30%	191 034	23 088 000
6	57	11	A	1	30.09.2021	3	4	121,41	2	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	0,00%	-13,78%	0,24%	190 921	23 180 000
7	82	11	A	1	30.09.2021	4	3	126,79	2	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	0,00%	-13,78%	-0,33%	189 848	24 071 000
8	135	11	A	1	30.09.2021	6	1	47,57	2	Вид на город	220 900	10,00%	0,00%	-13,78%	13,22%	237 217	11 284 000

№ п/п	Строит. № кв.	Дом	Лит.	№ корп.	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Ст-ть базового кв. м, руб./кв. м	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на срок сдачи ГК, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая ст-ть, руб./кв. м	Справедливая ст-ть, руб.
9	8	11	A	1	30.09.2021	1	4	185,37	3	Вид на город	220 900	10,00%	0,00%	-9,18%	-5,13%	209 357	38 809 000
10	40	11	A	1	30.09.2021	2	3	88,13	3	Вид на город	220 900	10,00%	0,00%	-9,18%	4,50%	230 604	20 323 000
11	60	11	A	1	30.09.2021	3	1	62,28	3	Вид на город	220 900	10,00%	0,00%	-9,18%	9,32%	241 250	15 025 000
12	88	11	A	1	30.09.2021	4	4	153,36	3	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	0,00%	-9,18%	-2,76%	195 073	29 916 000
13	115	11	A	1	30.09.2021	5	3	123,77	3	Вид на город	220 900	10,00%	0,00%	-9,18%	-0,01%	220 644	27 309 000
14	116	11	A	1	30.09.2021	5	3	125,49	3	Вид на город	220 900	10,00%	0,00%	-9,18%	-0,19%	220 249	27 639 000
15	140	11	A	1	30.09.2021	6	2	111,55	3	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	0,00%	-9,18%	1,35%	203 315	22 680 000
16	11	11	A	1	30.09.2021	1	3	122,17	4	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	0,00%	-4,59%	0,16%	211 085	25 788 000
17	66	11	A	1	30.09.2021	3	3	112,95	4	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	0,00%	-4,59%	1,18%	213 249	24 086 000
18	95	11	A	1	30.09.2021	4	1	62,57	4	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	0,00%	-4,59%	9,26%	230 268	14 408 000
19	117	11	A	1	30.09.2021	5	3	123,73	4	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	0,00%	-4,59%	-0,01%	210 737	26 074 000
20	43	11	A	1	30.09.2021	2	3	119,48	5	Вид на город	220 900	10,00%	0,00%	0,00%	0,45%	244 074	29 162 000
21	68	11	A	1	30.09.2021	3	1	57,78	5	Вид на город	220 900	10,00%	0,00%	0,00%	10,40%	268 249	15 499 000
22	97	11	A	1	30.09.2021	4	4	154,83	5	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	0,00%	0,00%	-2,88%	214 534	33 216 000
23	100	11	A	1	30.09.2021	4	3	123,64	5	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	220 900	27 312 000
24	145	11	A	1	30.09.2021	6	3	112,59	5	Вид на город	220 900	10,00%	0,00%	0,00%	1,22%	245 965	27 693 000

№ п/п	Строит. № кв.	Дом	Лит.	№ корп.	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Ст-ть базового кв. м, руб./ кв. м	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на срок сдачи ГК, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая ст-ть, руб./кв. м	Справедливая ст-ть, руб.
25	22	11	A	1	30.09.2021	1	3	112,43	6	Вид на город	220 900	10,00%	0,00%	4,59%	1,24%	257 307	28 929 000
26	72	11	A	1	30.09.2021	3	4	124,98	6	Вид на город	220 900	10,00%	0,00%	4,59%	-0,14%	253 792	31 719 000
27	102	11	A	1	30.09.2021	4	4	176,48	6	Вид на город	220 900	10,00%	0,00%	4,59%	-4,52%	242 659	42 824 000
28	121	11	A	1	30.09.2021	5	4	163,20	6	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	0,00%	4,59%	-3,54%	222 854	36 370 000
29	151	11	A	1	30.09.2021	6	3	143,50	6	Вид на город	220 900	10,00%	0,00%	4,59%	-1,92%	249 274	35 771 000
30	74	11	A	1	30.09.2021	3	4	140,26	7	Вид на город	220 900	10,00%	0,00%	9,18%	-1,63%	260 991	36 607 000
31	124	11	A	1	30.09.2021	5	3	120,60	7	Вид на город	220 900	10,00%	0,00%	9,18%	0,32%	266 165	32 100 000
32	156	11	A	1	30.09.2021	6	3	106,49	7	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	0,00%	9,18%	1,96%	245 914	26 187 000
33	50	11	A	1	30.09.2021	2	3	143,80	8	Вид на город	220 900	10,00%	0,00%	13,78%	-1,94%	271 087	38 982 000
34	157	11	A	1	30.09.2021	6	3	112,06	8	Вид на город	220 900	10,00%	0,00%	13,78%	1,29%	280 020	31 379 000
35	51	11	A	1	30.09.2021	2	3	111,64	9	Вид на город	220 900	10,00%	0,00%	18,37%	1,34%	291 464	32 539 000
36	162	11	A	1	30.09.2021	6	2	68,64	9	Вид на город	220 900	10,00%	0,00%	18,37%	7,95%	310 489	21 312 000
37	3	11	A	2	30.09.2021	1	4	203,80	1	Вид на реку	220 900	20,00%	0,00%	-18,37%	-6,29%	202 780	41 327 000
38	7	11	A	2	30.09.2021	1	3	121,46	2	Вид на город	220 900	10,00%	0,00%	-13,78%	0,23%	210 002	25 507 000
39	10	11	A	2	30.09.2021	1	4	203,45	2	Вид на реку	220 900	20,00%	0,00%	-13,78%	-6,27%	214 234	43 586 000
40	11	11	A	2	30.09.2021	1	2	87,37	2	Вид на город	220 900	10,00%	0,00%	-13,78%	4,62%	219 191	19 151 000
41	18	11	A	2	30.09.2021	1	3	121,28	3	Вид на реку	220 900	20,00%	0,00%	-9,18%	0,25%	241 340	29 270 000
42	20	11	A	2	30.09.2021	1	2	86,98	4	Вид на город	220 900	10,00%	0,00%	-4,59%	4,68%	242 678	21 108 000
43	21	11	A	2	30.09.2021	1	4	203,01	4	Вид на реку	220 900	20,00%	0,00%	-4,59%	-6,24%	237 119	48 137 000

№ п/п	Строит. № кв.	Дом	Лит.	№ корп.	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Ст-ть базового кв. м, руб./ кв. м	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на срок сдачи ГК, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая ст-ть, руб./кв. м	Справедливая ст-ть, руб.
44	25	11	A	2	30.09.2021	1	3	118,36	5	Вид на город	220 900	10,00%	0,00%	0,00%	0,57%	244 373	28 924 000
45	29	11	A	2	30.09.2021	1	2	86,78	5	Вид на город	220 900	10,00%	0,00%	0,00%	4,71%	254 434	22 080 000
46	38	11	A	2	30.09.2021	1	2	86,40	7	Вид на город	220 900	10,00%	0,00%	9,18%	4,77%	277 959	24 016 000
47	43	11	A	2	30.09.2021	1	3	117,83	8	Вид на город	220 900	10,00%	0,00%	13,78%	0,63%	278 198	32 780 000
48	1	9	K	1	30.09.2022	1	2	74,71	1	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	-18,37%	6,77%	171 006	12 776 000
49	62	9	K	1	30.09.2022	3	5	202,93	1	Вид на реку	220 900	20,00%	-11,18%	-18,37%	-6,24%	180 209	36 570 000
50	89	9	K	1	30.09.2022	4	3	155,64	1	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	-18,37%	-2,95%	155 444	24 193 000
51	36	9	K	1	30.09.2022	2	3	110,06	2	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	-13,78%	1,52%	171 753	18 903 000
52	64	9	K	1	30.09.2022	3	4	180,86	2	Вид на реку	220 900	20,00%	-11,18%	-13,78%	-4,82%	193 216	34 945 000
53	95	9	K	1	30.09.2022	4	2	71,90	2	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	-13,78%	7,30%	181 527	13 052 000
54	10	9	K	1	30.09.2022	1	3	120,62	3	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	-9,18%	0,32%	178 758	21 562 000
55	68	9	K	1	30.09.2022	3	4	180,51	3	Вид на реку	220 900	20,00%	-11,18%	-9,18%	-4,80%	203 557	36 744 000
56	98	9	K	1	30.09.2022	4	3	120,68	3	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	-9,18%	0,32%	178 747	21 571 000
57	101	9	K	1	30.09.2022	4	2	81,87	3	Вид на город	220 900	10,00%	-11,18%	-9,18%	5,51%	206 793	16 930 000
58	45	9	K	1	30.09.2022	2	2	72,04	4	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	-4,59%	7,27%	200 811	14 466 000
59	47	9	K	1	30.09.2022	2	3	157,74	4	Вид на реку	220 900	20,00%	-11,18%	-4,59%	-3,12%	217 631	34 329 000

№ п/п	Строит. № кв.	Дом	Лит.	№ корп.	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Ст-ть базового кв. м, руб./ кв. м	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на срок сдачи ГК, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая ст-ть, руб./кв. м	Справедливая ст-ть, руб.
60	75	9	К	1	30.09.2022	3	3	109,87	4	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	-4,59%	1,55%	190 089	20 885 000
61	15	9	К	1	30.09.2022	1	3	149,68	5	Вид на город	220 900	10,00%	-11,18%	0,00%	-2,45%	210 527	31 512 000
62	50	9	К	1	30.09.2022	2	4	175,45	5	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	0,00%	-4,45%	187 476	32 893 000
63	78	9	К	1	30.09.2022	3	2	69,23	5	Вид на город	220 900	10,00%	-11,18%	0,00%	7,83%	232 724	16 111 000
64	109	9	К	1	30.09.2022	4	2	68,40	5	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	0,00%	8,00%	211 899	14 494 000
65	22	9	К	1	30.09.2022	1	3	117,17	6	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	4,59%	0,70%	206 651	24 213 000
66	53	9	К	1	30.09.2022	2	2	69,09	6	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	4,59%	7,86%	221 340	15 292 000
67	80	9	К	1	30.09.2022	3	4	179,86	6	Вид на реку	220 900	20,00%	-11,18%	4,59%	-4,76%	234 544	42 185 000
68	83	9	К	1	30.09.2022	3	3	109,51	6	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	4,59%	1,59%	208 476	22 830 000
69	115	9	К	1	30.09.2022	4	3	105,43	6	Вид на город	220 900	10,00%	-11,18%	4,59%	2,09%	230 458	24 297 000
70	25	9	К	1	30.09.2022	1	2	68,15	7	Вид на город	220 900	10,00%	-11,18%	9,18%	8,05%	254 616	17 352 000
71	56	9	К	1	30.09.2022	2	3	109,01	7	Вид на город	220 900	10,00%	-11,18%	9,18%	1,65%	239 533	26 112 000
72	119	9	К	1	30.09.2022	4	2	68,11	7	Вид на город	220 900	10,00%	-11,18%	9,18%	8,06%	254 636	17 343 000
73	122	9	К	1	30.09.2022	4	3	143,63	7	Вид на город	220 900	10,00%	-11,18%	9,18%	-1,93%	231 097	33 193 000
74	123	9	К	1	30.09.2022	4	3	116,85	8	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	13,78%	0,74%	224 876	26 277 000
75	32	9	К	1	30.09.2022	1	5	237,45	9	Вид на город	220 900	10,00%	-11,18%	18,37%	-8,13%	234 686	55 726 000



№ п/п	Строит. № кв.	Дом	Лит.	№ корп.	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Ст-ть базового кв. м, руб./ кв. м	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на срок сдачи ГК, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая ст-ть, руб./кв. м	Справедливая ст-ть, руб.
76	2	9	К	1	30.09.2022	1	3	155,62	1	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	-18,37%	-2,95%	155 447	24 191 000
77	90	9	К	1	30.09.2022	4	2	74,72	1	Вид на город	220 900	0,00%	-11,18%	-18,37%	6,77%	171 003	12 777 000
78	91	9	К	1	30.09.2022	4	2	78,11	1	Вид на город	220 900	0,00%	-11,18%	-18,37%	6,15%	170 019	13 280 000
79	93	9	К	1	30.09.2022	4	1	48,13	1	Вид на город	220 900	0,00%	-11,18%	-18,37%	13,05%	181 066	8 715 000
80	15	9	К	2	30.09.2022	2	5	205,44	1	Вид на реку	220 900	20,00%	-11,18%	-18,37%	-6,39%	179 921	36 963 000
81	3	9	К	2	30.09.2022	1	4	211,19	2	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	-13,78%	-6,72%	157 801	33 326 000
82	5	9	К	2	30.09.2022	1	4	211,01	3	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	-9,18%	-6,71%	166 223	35 075 000
83	22	9	К	2	30.09.2022	2	4	210,10	4	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	-4,59%	-6,66%	174 726	36 710 000
84	10	9	К	2	30.09.2022	1	4	157,34	5	Вид на реку	220 900	20,00%	-11,18%	0,00%	-3,08%	228 181	35 902 000
85	11	9	К	2	30.09.2022	1	4	207,99	6	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	4,59%	-6,54%	191 796	39 892 000
86	1	9	К	3	30.09.2022	1	2	72,27	1	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	-18,37%	7,23%	171 746	12 412 000
87	2	9	К	3	30.09.2022	1	4	171,59	1	Вид на город	220 900	0,00%	-11,18%	-18,37%	-4,17%	153 485	26 337 000
88	64	9	К	3	30.09.2022	3	1	51,66	1	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	-18,37%	12,01%	179 407	9 268 000
89	4	9	К	3	30.09.2022	1	3	98,04	2	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	-13,78%	3,06%	174 355	17 094 000
90	38	9	К	3	30.09.2022	2	4	159,02	2	Вид на реку	220 900	20,00%	-11,18%	-13,78%	-3,22%	196 476	31 244 000
91	11	9	К	3	30.09.2022	1	4	178,29	3	Вид на реку	220 900	20,00%	-11,18%	-9,18%	-4,65%	203 885	36 351 000

№ п/п	Строит. № кв.	Дом	Лит.	№ корп.	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Ст-ть базового кв. м, руб./ кв. м	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на срок сдачи ГК, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая ст-ть, руб./кв. м	Справедливая ст-ть, руб.
92	44	9	К	3	30.09.2022	2	3	125,82	3	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	-9,18%	-0,23%	177 780	22 368 000
93	89	9	К	3	30.09.2022	4	1	73,38	3	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	-9,18%	7,02%	190 689	13 993 000
94	91	9	К	3	30.09.2022	4	3	96,37	3	Вид на город	220 900	10,00%	-11,18%	-9,18%	3,29%	202 456	19 511 000
95	111	9	К	3	30.09.2022	5	2	72,65	3	Вид на город	220 900	10,00%	-11,18%	-9,18%	7,16%	210 031	15 259 000
96	13	9	К	3	30.09.2022	1	2	76,93	4	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	-4,59%	6,36%	199 104	15 317 000
97	46	9	К	3	30.09.2022	2	4	199,89	4	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	-4,59%	-6,05%	175 861	35 153 000
98	71	9	К	3	30.09.2022	3	3	95,49	4	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	-4,59%	3,42%	193 588	18 486 000
99	93	9	К	3	30.09.2022	4	3	140,08	4	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	-4,59%	-1,61%	184 180	25 800 000
100	114	9	К	3	30.09.2022	5	2	97,82	4	Вид на город	220 900	10,00%	-11,18%	-4,59%	3,09%	212 280	20 765 000
101	144	9	К	3	30.09.2022	6	3	128,50	4	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	-4,59%	-0,50%	186 258	23 934 000
102	18	9	К	3	30.09.2022	1	4	174,31	5	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	0,00%	-4,37%	187 635	32 707 000
103	75	9	К	3	30.09.2022	3	1	53,34	5	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	0,00%	11,55%	218 862	11 674 000
104	21	9	К	3	30.09.2022	1	2	73,62	6	Вид на город	220 900	10,00%	-11,18%	4,59%	6,97%	241 472	17 777 000
105	51	9	К	3	30.09.2022	2	4	155,72	6	Вид на реку	220 900	20,00%	-11,18%	4,59%	-2,95%	238 980	37 214 000
106	53	9	К	3	30.09.2022	2	3	122,46	6	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	4,59%	0,12%	205 468	25 162 000

№ п/п	Строит. № кв.	Дом	Лит.	№ корп.	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Ст-ть базового кв. м, руб./ кв. м	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на срок сдачи ГК, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая ст-ть, руб./кв. м	Справедливая ст-ть, руб.
107	79	9	К	3	30.09.2022	3	3	108,94	6	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	4,59%	1,66%	208 617	22 727 000
108	125	9	К	3	30.09.2022	5	3	155,71	6	Вид на город	220 900	10,00%	-11,18%	4,59%	-2,95%	219 066	34 111 000
109	26	9	К	3	30.09.2022	1	4	174,04	7	Вид на город	220 900	10,00%	-11,18%	9,18%	-4,35%	225 399	39 228 000
110	80	9	К	3	30.09.2022	3	3	92,41	7	Вид на город	220 900	10,00%	-11,18%	9,18%	3,86%	244 733	22 616 000
111	101	9	К	3	30.09.2022	4	1	70,30	7	Вид на город	220 900	10,00%	-11,18%	9,18%	7,62%	253 590	17 827 000
112	103	9	К	3	30.09.2022	4	3	93,29	7	Вид на город	220 900	10,00%	-11,18%	9,18%	3,73%	244 432	22 803 000
113	150	9	К	3	30.09.2022	6	3	124,98	7	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	9,18%	-0,14%	213 922	26 736 000
114	31	9	К	3	30.09.2022	1	4	174,72	8	Вид на реку	220 900	20,00%	-11,18%	13,78%	-4,40%	256 101	44 746 000
115	131	9	К	3	30.09.2022	5	2	68,90	8	Вид на город	220 900	10,00%	-11,18%	13,78%	7,90%	264 947	18 255 000
116	151	9	К	3	30.09.2022	6	3	103,98	8	Вид на город	220 900	10,00%	-11,18%	13,78%	2,28%	251 145	26 114 000
117	32	9	К	3	30.09.2022	1	3	118,84	9	Вид на город	220 900	10,00%	-11,18%	18,37%	0,52%	256 783	30 516 000
118	88	9	К	3	30.09.2022	3	3	108,51	9	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-11,18%	18,37%	1,71%	236 215	25 632 000
119	136	9	К	3	30.09.2022	5	3	134,29	9	Вид на город	220 900	10,00%	-11,18%	18,37%	-1,07%	252 735	33 940 000
120	2	9	В	1	31.12.2022	1	2	98,20	1	Вид на реку	220 900	20,00%	-13,80%	-18,37%	3,04%	192 211	18 875 000
121	35	9	В	1	31.12.2022	2	2	74,15	1	Вид на город	220 900	0,00%	-13,80%	-18,37%	6,87%	166 134	12 319 000
122	61	9	В	1	31.12.2022	3	2	59,34	1	Вид на город	220 900	0,00%	-13,80%	-18,37%	10,01%	171 016	10 148 000
123	123	9	В	1	31.12.2022	5	2	72,84	1	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	-18,37%	7,12%	166 519	12 129 000
124	151	9	В	1	31.12.2022	6	3	121,38	1	Вид на реку	220 900	20,00%	-13,80%	-18,37%	0,24%	186 988	22 697 000

№ п/п	Строит. № кв.	Дом	Лит.	№ корп.	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Ст-ть базового кв. м, руб./ кв. м	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на срок сдачи ГК, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая ст-ть, руб./кв. м	Справедливая ст-ть, руб.
125	4	9	В	1	31.12.2022	1	3	157,95	2	Вид на реку	220 900	20,00%	-13,80%	-13,78%	-3,13%	190 859	30 146 000
126	5	9	В	1	31.12.2022	1	4	215,80	2	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	-13,78%	-6,98%	152 726	32 958 000
127	37	9	В	1	31.12.2022	2	2	72,50	2	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	-13,78%	7,19%	175 993	12 759 000
128	63	9	В	1	31.12.2022	3	3	106,86	2	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	-13,78%	1,91%	184 071	19 670 000
129	66	9	В	1	31.12.2022	3	2	88,92	2	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	-13,78%	4,38%	188 522	16 763 000
130	95	9	В	1	31.12.2022	4	3	137,20	2	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	-13,78%	-1,34%	161 988	22 225 000
131	152	9	В	1	31.12.2022	6	3	97,85	2	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	-13,78%	3,09%	169 264	16 563 000
132	9	9	В	1	31.12.2022	1	3	97,67	3	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	-9,18%	3,11%	178 321	17 417 000
133	41	9	В	1	31.12.2022	2	3	97,30	3	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	-9,18%	3,16%	196 250	19 095 000
134	69	9	В	1	31.12.2022	3	2	66,11	3	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	-9,18%	8,48%	206 362	13 643 000
135	98	9	В	1	31.12.2022	4	2	71,38	3	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	-9,18%	7,40%	204 315	14 584 000
136	130	9	В	1	31.12.2022	5	3	94,42	3	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	-9,18%	3,57%	179 107	16 911 000
137	157	9	В	1	31.12.2022	6	4	198,67	3	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	-9,18%	-5,98%	178 858	35 534 000
138	11	9	В	1	31.12.2022	1	3	140,72	4	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	-4,59%	-1,67%	178 652	25 140 000
139	12	9	В	1	31.12.2022	1	2	72,16	4	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	-4,59%	7,25%	194 857	14 061 000
140	42	9	В	1	31.12.2022	2	3	93,81	4	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	-4,59%	3,65%	188 322	17 666 000

№ п/п	Строит. № кв.	Дом	Лит.	№ корп.	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Ст-ть базового кв. м, руб./ кв. м	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на срок сдачи ГК, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая ст-ть, руб./кв. м	Справедливая ст-ть, руб.
141	101	9	В	1	31.12.2022	4	2	79,75	4	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	-4,59%	5,87%	211 574	16 873 000
142	131	9	В	1	31.12.2022	5	3	96,96	4	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	-4,59%	3,21%	187 515	18 181 000
143	161	9	В	1	31.12.2022	6	3	173,96	4	Вид на реку	220 900	20,00%	-13,80%	-4,59%	-4,34%	208 553	36 280 000
144	17	9	В	1	31.12.2022	1	3	94,31	5	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	0,00%	3,58%	216 974	20 463 000
145	75	9	В	1	31.12.2022	3	3	123,81	5	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	0,00%	-0,02%	209 432	25 930 000
146	135	9	В	1	31.12.2022	5	2	69,42	5	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	0,00%	7,79%	205 265	14 250 000
147	162	9	В	1	31.12.2022	6	3	143,54	5	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	0,00%	-1,92%	186 768	26 809 000
148	50	9	В	1	31.12.2022	2	3	93,61	6	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	4,59%	3,68%	227 157	21 264 000
149	79	9	В	1	31.12.2022	3	3	136,12	6	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	4,59%	-1,24%	216 366	29 452 000
150	137	9	В	1	31.12.2022	5	3	93,58	6	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	4,59%	3,69%	206 515	19 326 000
151	25	9	В	1	31.12.2022	1	3	93,95	7	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	9,18%	3,63%	237 018	22 268 000
152	83	9	В	1	31.12.2022	3	2	92,53	7	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	9,18%	3,84%	237 488	21 975 000
153	114	9	В	1	31.12.2022	4	3	162,87	7	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	9,18%	-3,52%	200 598	32 671 000
154	142	9	В	1	31.12.2022	5	3	90,66	7	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	9,18%	4,12%	216 472	19 625 000
155	54	9	В	1	31.12.2022	2	3	90,41	8	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	13,78%	4,15%	248 223	22 442 000
156	116	9	В	1	31.12.2022	4	3	118,51	8	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	13,78%	0,55%	239 641	28 400 000
157	118	9	В	1	31.12.2022	4	3	124,02	8	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	13,78%	-0,04%	216 572	26 859 000

№ п/п	Строит. № кв.	Дом	Лит.	№ корп.	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Ст-ть базового кв. м, руб./ кв. м	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на срок сдачи ГК, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая ст-ть, руб./кв. м	Справедливая ст-ть, руб.
158	119	9	В	1	31.12.2022	4	3	118,42	9	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	18,37%	0,56%	226 670	26 842 000
159	147	9	В	1	31.12.2022	5	2	69,08	9	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	18,37%	7,86%	267 434	18 474 000
160	33	9	В	1	31.12.2022	2	3	94,67	1	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	-18,37%	3,53%	160 940	15 236 000
161	34	9	В	1	31.12.2022	2	2	72,84	1	Вид на город	220 900	0,00%	-13,80%	-18,37%	7,12%	166 519	12 129 000
162	60	9	В	1	31.12.2022	3	3	134,46	1	Вид на город	220 900	0,00%	-13,80%	-18,37%	-1,08%	153 764	20 675 000
163	62	9	В	1	31.12.2022	3	1	48,19	1	Вид на город	220 900	0,00%	-13,80%	-18,37%	13,03%	175 706	8 467 000
164	90	9	В	1	31.12.2022	4	2	98,19	1	Вид на город	220 900	0,00%	-13,80%	-18,37%	3,04%	160 178	15 728 000
165	91	9	В	1	31.12.2022	4	3	137,71	1	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	-18,37%	-1,39%	153 287	21 109 000
166	92	9	В	1	31.12.2022	4	3	107,34	1	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	-18,37%	1,85%	158 334	16 996 000
167	122	9	В	1	31.12.2022	5	2	74,22	1	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	-18,37%	6,86%	166 113	12 329 000
168	1	9	В	2	31.12.2022	1	3	126,10	1	Вид на реку	220 900	20,00%	-13,80%	-18,37%	-0,26%	186 063	23 463 000
169	104	9	В	2	31.12.2022	5	3	148,25	1	Вид на город	220 900	0,00%	-13,80%	-18,37%	-2,33%	151 825	22 508 000
170	105	9	В	2	31.12.2022	5	2	78,21	1	Вид на реку	220 900	20,00%	-13,80%	-18,37%	6,13%	197 984	15 484 000
171	109	9	В	2	31.12.2022	5	3	156,10	2	Вид на реку	220 900	20,00%	-13,80%	-13,78%	-2,99%	191 151	29 839 000
172	6	9	В	2	31.12.2022	1	4	155,74	3	Вид на реку	220 900	20,00%	-13,80%	-9,18%	-2,96%	201 392	31 365 000
173	8	9	В	2	31.12.2022	1	4	122,36	3	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	-9,18%	0,14%	173 172	21 189 000
174	29	9	В	2	31.12.2022	2	2	72,19	3	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	-9,18%	7,25%	204 015	14 728 000



№ п/п	Строит. № кв.	Дом	Лит.	№ корп.	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Ст-ть базового кв. м, руб./ кв. м	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на срок сдачи ГК, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая ст-ть, руб./кв. м	Справедливая ст-ть, руб.
175	30	9	В	2	31.12.2022	2	3	97,75	3	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	-9,18%	3,10%	196 132	19 172 000
176	79	9	В	2	31.12.2022	4	2	84,49	3	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	-9,18%	5,07%	181 714	15 353 000
177	111	9	В	2	31.12.2022	5	5	190,83	3	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	-9,18%	-5,49%	179 796	34 311 000
178	139	9	В	2	31.12.2022	6	4	147,04	3	Вид на реку	220 900	20,00%	-13,80%	-9,18%	-2,23%	202 902	29 835 000
179	10	9	В	2	31.12.2022	1	5	190,57	4	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	-4,59%	-5,47%	171 746	32 730 000
180	33	9	В	2	31.12.2022	2	2	71,91	4	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	-4,59%	7,30%	214 439	15 420 000
181	58	9	В	2	31.12.2022	3	3	97,46	4	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	-4,59%	3,14%	206 129	20 089 000
182	82	9	В	2	31.12.2022	4	3	109,68	4	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	-4,59%	1,57%	184 534	20 240 000
183	113	9	В	2	31.12.2022	5	3	122,23	4	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	-4,59%	0,15%	181 954	22 240 000
184	14	9	В	2	31.12.2022	1	4	118,81	5	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	0,00%	0,52%	191 416	22 742 000
185	36	9	В	2	31.12.2022	2	3	106,94	5	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	0,00%	1,90%	194 053	20 752 000
186	117	9	В	2	31.12.2022	5	5	187,88	5	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	0,00%	-5,29%	198 379	37 272 000
187	145	9	В	2	31.12.2022	6	4	144,35	5	Вид на реку	220 900	20,00%	-13,80%	0,00%	-1,99%	223 957	32 328 000
188	16	9	В	2	31.12.2022	1	5	187,63	6	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	4,59%	-5,28%	188 659	35 398 000
189	41	9	В	2	31.12.2022	2	2	69,17	6	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	4,59%	7,84%	236 270	16 343 000
190	64	9	В	2	31.12.2022	3	3	94,65	6	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	4,59%	3,53%	226 831	21 470 000

№ п/п	Строит. № кв.	Дом	Лит.	№ корп.	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Ст-ть базового кв. м, руб./ кв. м	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на срок сдачи ГК, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая ст-ть, руб./кв. м	Справедливая ст-ть, руб.
191	90	9	В	2	31.12.2022	4	3	106,94	6	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	4,59%	1,90%	202 963	21 705 000
192	20	9	В	2	31.12.2022	1	4	118,42	7	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	9,18%	0,56%	209 084	24 760 000
193	46	9	В	2	31.12.2022	2	3	94,51	7	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	9,18%	3,55%	236 835	22 383 000
194	68	9	В	2	31.12.2022	3	2	69,42	7	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	9,18%	7,79%	246 528	17 114 000
195	93	9	В	2	31.12.2022	4	2	69,04	7	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	9,18%	7,87%	246 704	17 032 000
196	47	9	В	2	31.12.2022	2	2	80,30	8	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	13,78%	5,77%	229 163	18 402 000
197	48	9	В	2	31.12.2022	2	3	106,60	8	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	13,78%	1,95%	220 876	23 545 000
198	70	9	В	2	31.12.2022	3	3	94,33	8	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	13,78%	3,58%	246 857	23 286 000
199	96	9	В	2	31.12.2022	4	3	94,31	8	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	13,78%	3,58%	246 864	23 282 000
200	54	9	В	2	31.12.2022	2	3	94,20	9	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	18,37%	3,60%	256 866	24 197 000
201	75	9	В	2	31.12.2022	3	3	90,41	9	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	18,37%	4,15%	258 241	23 348 000
202	128	9	В	2	31.12.2022	5	3	118,46	9	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	18,37%	0,56%	226 660	26 850 000
203	2	9	В	3	31.12.2022	1	2	108,46	1	Вид на город	220 900	0,00%	-13,80%	-18,37%	1,72%	158 120	17 150 000
204	7	9	В	3	31.12.2022	1	3	132,44	2	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	-13,78%	-0,89%	179 007	23 708 000
205	8	9	В	3	31.12.2022	1	2	99,63	2	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	-13,78%	2,85%	185 755	18 507 000
206	13	9	В	3	31.12.2022	1	3	132,27	3	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	-9,18%	-0,87%	188 571	24 942 000
207	22	9	В	3	31.12.2022	1	1	52,83	4	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	-4,59%	11,69%	202 917	10 720 000

№ п/п	Строит. № кв.	Дом	Лит.	№ корп.	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Ст-ть базового кв. м, руб./ кв. м	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на срок сдачи ГК, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая ст-ть, руб./кв. м	Справедливая ст-ть, руб.
208	24	9	В	3	31.12.2022	1	4	153,85	5	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	0,00%	-2,80%	203 600	31 324 000
209	31	9	В	3	31.12.2022	1	2	77,25	7	Вид на город	220 900	10,00%	-13,80%	9,18%	6,31%	243 126	18 781 000
210	38	9	В	3	31.12.2022	1	2	77,05	8	Вид на соседний корпус	220 900	0,00%	-13,80%	13,78%	6,34%	230 397	17 752 000
<b>Итого:</b>								<b>24 493,40</b>								<b>207 115</b>	<b>5 072 942 тыс. руб.</b>

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

**Таблица 7.29. Расчет стоимости нежилых помещений в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Строительный № помещения	Дом	Литера	Номер корпуса	Дата ввода в эксплуатацию	Общая площадь, кв. м	Этаж	Стоимость базового кв. м в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м (без НДС)	Корректировка на размер общей площади, %	Справедливая стоимость в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м (без НДС)	Справедливая стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. (без НДС)
1	1-н	11	А	1	30.09.2021	92,88	1	156 157	0,00%	156 157	14 504 000
2	2-н	11	А	1	30.09.2021	97,35	1	156 157	-0,26%	155 750	15 162 000
3	3-н	11	А	1	30.09.2021	134,81	1	156 157	-2,06%	152 933	20 617 000
4	4-н	11	А	1	30.09.2021	142,89	1	156 157	-2,39%	152 429	21 781 000
5	5-н	11	А	1	30.09.2021	87,17	1	156 157	0,35%	156 706	13 660 000
6	6-н	11	А	1	30.09.2021	137,16	1	156 157	-2,16%	152 783	20 956 000
<b>Итого:</b>											<b>106 680 000</b>

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

В рамках доходного подхода определяла справедливая стоимость оцениваемых нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1.

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

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование метода прямой капитализации в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества.

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

При расчете стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода.

Этап 2. Определение величины действительного валового дохода.

Этап 3. Определение величины операционных расходов.

Этап 4. Определение величины чистого операционного дохода.

Этап 5. Определение коэффициента капитализации.

Этап 6. Определение справедливой стоимости оцениваемых объектов в рамках доходного подхода.

Величина стоимости оцениваемых объектов определяется на основании доходов и расходов за период, равный 1 году.

### 8.2. Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода

Для расчета величины денежного потока определялся потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи оцениваемых объектов в аренду. Методика определения величины потенциального валового дохода приведена в Приложении 2 ("Основные методологические положения оценки") к данному Отчету.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов<sup>81</sup>.

Расчет ПВД от оцениваемых объектов производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_{1 \text{ кв. м}},$$

где:

**ПВД** — потенциальный валовой доход от оцениваемых объектов;

**S** — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

**C<sub>1 кв. м</sub>** — годовая ставка арендной платы за единицу сравнения от оцениваемых помещений.

Согласно результатам анализа наиболее эффективного использования, оцениваемые нежилые помещения будут генерировать максимальный доход при использовании по назначению – в качестве помещений свободного назначения.

<sup>81</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

При определении ПВД от оцениваемых помещений, Исполнитель использовал рыночные данные.

### Определение величины арендной платы на основании рыночных данных

На основании анализа сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки, были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами (Таблица 8.2). В рамках данного Отчета аналогами признаются помещения свободного назначения.

Потенциальный арендный платеж за период от сдачи объектов аналогичной полезности рассчитывается с применением элементов сравнительного подхода.

За единицу сравнения принимается руб./кв. м в год как типичная единица измерения на рынке аренды недвижимости в РФ.

В процессе реализации расчета арендной ставки были выделены нижеследующие элементы сравнения (Таблица 8.1).

### Таблица 8.1. Элементы сравнения при расчете арендной ставки в рамках доходного подхода





#### Элементы сравнения

- период предложения;
- условия продажи;
- совершенная сделка/предложение;
- способ реализации;
- местоположение;
- удаленность от метро;
- транспортная доступность;
- инфраструктура;
- тип паркинга;
- техническая оснащенность;
- дата ввода в эксплуатацию;
- этаж расположения;
- общая площадь помещения;
- наличие отдельного входа;
- состояние отделки

*Источник: анализ АО "НЭО "Центр"*

Выбранные объекты аналоги представлены ниже по тексту Отчета (Таблица 8.2). Расположение оцениваемого объекта и соответствующих объектов-аналогов представлено на рисунке ниже по тексту Отчета (Рисунок 8.1).

**Таблица 8.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для определения арендной ставки нежилого помещения в рамках доходного подхода<sup>82</sup>**

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Функциональное назначение	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
2	Фото/макет					
3	Период предложения	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
4	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
6	Способ реализации	ДА	ДА	ДА	ДА	ДА
7	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	г. Санкт-Петербург, ул. Ждановская, д. 45	г. Санкт-Петербург, ул. Вязовая, д. 8	г. Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д. 53	г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5
	Район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
	Станция метро	ст. м "Крестовский остров"	ст. м "Чкаловская"	ст. м "Чкаловская"	ст. м "Чкаловская"	ст. м "Чкаловская"
8	Удаленность от метро	от 20 мин. пешком	от 20 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком
9	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
10	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
11	Тип паркинга	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории
12	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

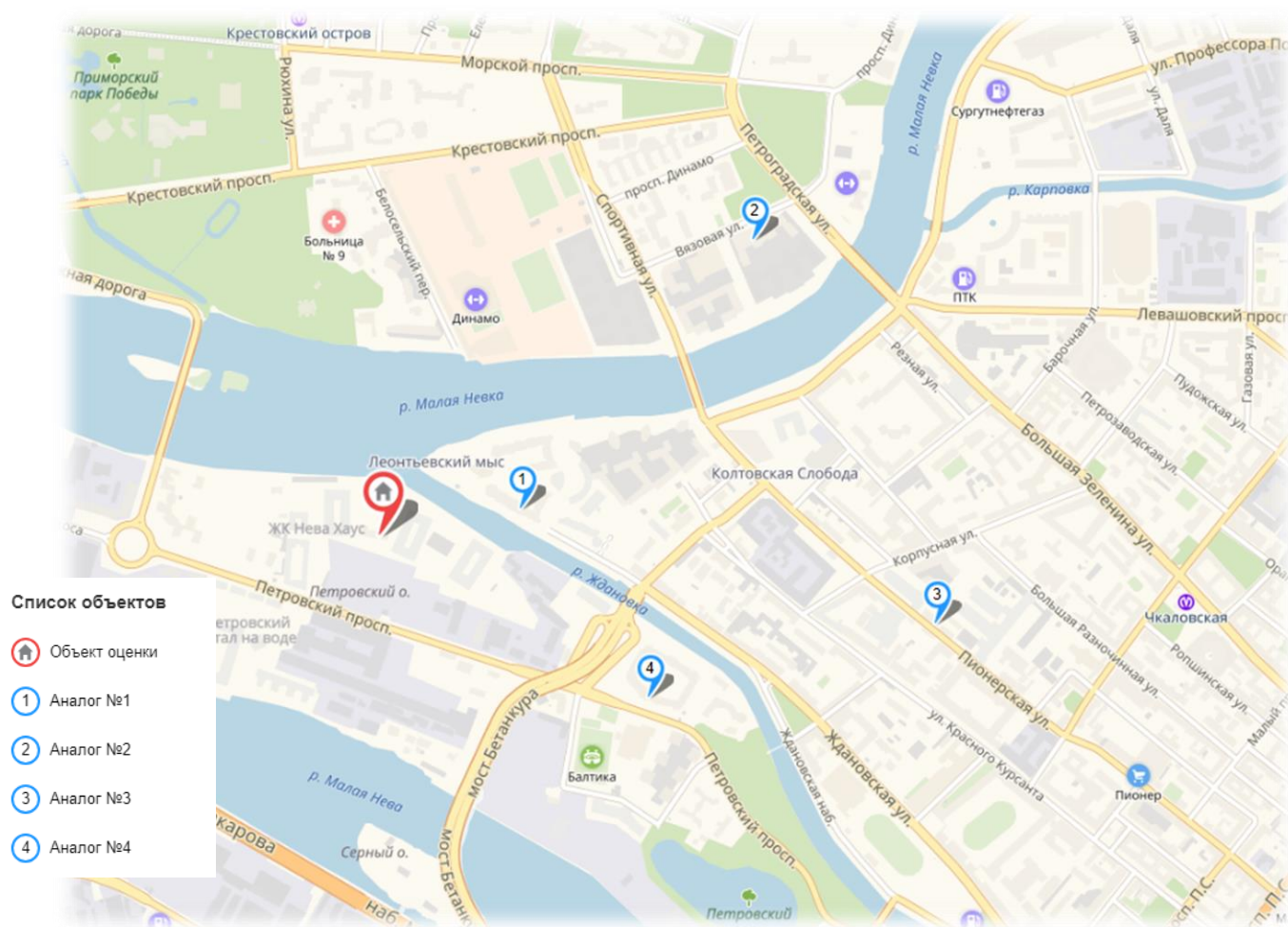
<sup>82</sup> Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
13	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
14	Этаж расположения	1	1	1	1	1
15	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	92,88	45,00	314,40	167,00	109,28
16	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
17	Состояние/уровень отделки	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт
18	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./месяц		81 000	628 800	354 000	218 560
19	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м/год	-	21 600	24 000	25 437	24 000
20	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	18 305	20 339	21 557	20 339
21	Источник информации	Данные Заказчика	Информационный портал "Циан", <a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/194843898/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/194843898/</a> , т. +7 (812) 363-22-22	Информационный портал "Циан", <a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/188845748/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/188845748/</a> , т. +7 (800) 511-88-15	Информационный портал "Циан", <a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/197329032/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/197329032/</a> , т. +7 921 910 87 30	Информационный портал "Циан", <a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/195338378/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/195338378/</a> , т. +7 (931) 533-01-55

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"



**Рисунок 8.1. Местоположение нежилого помещения и объектов-аналогов на карте**



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемым объектом по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют, корректировка равна 0%:

**Таблица 8.3. Элементы сравнения, по которым не имеется различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами**

Элементы сравнения
• период предложения
• условия продажи
• способ реализации
• местоположение
• транспортная доступность
• инфраструктура
• тип паркинга
• техническая оснащенность
• дата ввода в эксплуатацию
• этаж расположения
• наличие отдельного входа
• состояние отделки

*Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"*

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены в таблице ниже (Таблица 8.4).

**Таблица 8.4. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами**

Элементы сравнения	Название корректировки	Номер таблицы, в которой отражено применение данной корректировки
• совершенная сделка/предложение	• корректировка на фактор цены предложения	Таблица 8.8
• удаленность от метро	• корректировка на удаленность от метро	
• общая площадь помещения	• корректировка на общую площадь	

*Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"*

**Описание корректировок, применяемых при расчете ставки арендной платы в рамках доходного подхода**

*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.

В результате исследований рынка недвижимости и проведения консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости был произведен расчет корректировок на фактор цены предложения.

**Таблица 8.5. Величина корректировки на торг для нежилого помещения при аренде**

№ п/п	Источник информации	минимальное значение	максимальное значение	среднее значение
1	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД-2018 (май 2018 г.)	-6,00%	-8,00%	-7,00%
2	Информационный портал "Статриэлт" ( <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1590-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1590-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda</a> )	-2,00%	-7,00%	-4,50%
<b>Среднее значение</b>		<b>-4,00%</b>	<b>-7,50%</b>	<b>-5,75%</b>

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность от метро коммерческой недвижимости

Корректировка на удаленность от метро рассчитана выше по тексту Отчета (Таблица 7.10).

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

**Таблица 8.6. Расчет корректировки на удаленность от метро**

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Удаленность от метро	от 20 мин. пешком	от 20 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком
<b>Корректировка на удаленность от метро (%)</b>		<b>0,00%</b>	<b>-7,08%</b>	<b>-10,69%</b>	<b>-3,44%</b>

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости рассчитана выше по тексту Отчета (Таблица 7.18).

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

**Таблица 8.7. Расчет корректировки на площадь**

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Площадь общая	кв. м	92,88	45,00	314,40	167,00	109,28
$y=f(x)$	-	0,9925	1,0323	0,9254	0,9602	0,9835
<b>Корректировка</b>	<b>%</b>	<b>-</b>	<b>-3,86%</b>	<b>7,25%</b>	<b>3,36%</b>	<b>0,91%</b>

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

### Расчет ставки арендной платы

Исполнитель провел расчет ставки арендной платы в рамках доходного подхода с применением элементов метода прямого сравнительного анализа продаж сравнительного подхода.

Ставка арендной платы определялась как средневзвешенная величина скорректированных арендных ставок объектов-аналогов. Данная схема применена, т. к. она, по мнению Исполнителя, наилучшим образом позволяет учесть отличия между оцениваемым объектом 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 ставки арендной платы единицы измерения оцениваемого объекта (сумма произведений скорректированных ставок объектов-аналогов и их веса, рассчитанного ранее); рассчитанная Исполнителем средневзвешенная величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Характеристика объектов-аналогов в рамках доходного подхода приведена в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 8.2), расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте на рисунке выше по тексту Отчета (Рисунок 8.1), расчет величины рыночной арендной ставки оцениваемого объекта в таблице ниже (Таблица 8.8). Расчет арендной ставки всех оцениваемых нежилых помещений - в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.9).

**Таблица 8.8. Расчет величины справедливой средневзвешенной арендной ставки в рамках доходного подхода**

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Функциональное назначение	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
2	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	18 305	20 339	21 557	20 339
	Период предложения	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Способ реализации	ДА	ДА	ДА	ДА	ДА
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, %	-	-5,75%	-5,75%	-5,75%	-5,75%
	Корректировка на способ реализации, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	17 253	19 169	20 317	19 169
	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	г. Санкт-Петербург, ул. Ждановская, д. 45	г. Санкт-Петербург, ул. Вязовая, д. 8	г. Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д. 53	г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 5
	Район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
4	Станция метро	ст. м "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"	ст. м "Чкаловская"	ст. м "Чкаловская"	ст. м. "Чкаловская"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	17 253	19 169	20 317	19 169
	Удаленность от метро	от 20 мин. пешком	от 20 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком
5	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	0,00%	-7,08%	-10,69%	-3,44%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	17 253	17 812	18 145	18 510
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
6	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	17 253	17 812	18 145	18 510

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
7	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	17 253	17 812	18 145	18 510
8	Тип паркинга	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории
	Корректировка на тип паркинга, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	17 253	17 812	18 145	18 510
9	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
	Корректировка на техническую оснащенность, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	17 253	17 812	18 145	18 510
10	Дата ввода в эксплуатацию	Сентябрь 2021	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 ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	17 253	17 812	18 145	18 510
11	Этаж расположения	1	1	1	1	1
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	17 253	17 812	18 145	18 510
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	92,88	45,00	314,40	167,00	109,28
	Корректировка на размер общей площади, %	-	-3,86%	7,25%	3,36%	0,91%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	16 586	19 103	18 754	18 678
13	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	16 586	19 103	18 754	18 678
14	Состояние/уровень отделки	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	0	0
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	16 586	19 103	18 754	18 678
15	Сумма абсолютных величин корректировок	-	9,61%	20,08%	19,80%	10,10%
16	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	10,41	4,98	5,05	9,90
17	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	34,30%	16,42%	16,64%	32,64%
<b>18</b>	<b>Средневзвешенная величина справедливой стоимости арендной ставки (без НДС), руб./кв. м/год</b>					<b>18 043</b>

Источник: расчеты и результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"



Базовое помещение и оцениваемые объекты отличаются только общей площадью. Ставка аренды для всех оцениваемых помещений рассчитывалась с использованием корректировки на общую площадь объекта недвижимости, рассчитанной выше по тексту Отчета (Таблица 7.18).

Ниже представлена справедливая ставка аренды для всех оцениваемых нежилых помещений (Таблица 8.9).

### Определение арендуемой площади

Исходя из оценочного опыта, объемно-планировочного решения оцениваемых помещений, функционального назначения, физических и конструктивных особенностей, Исполнитель пришел к выводу, что их целесообразно сдавать целиком. Таким образом, арендопригодная площадь оцениваемых помещений равна их общей площади и представлена в таблице ниже (Таблица 8.9).

Потенциальный валовой доход рассчитывается путем перемножения арендопригодной площади на потенциальную ставку аренды (методика приведена в Приложении 2 ("Основные методологические положения оценки")) к данному Отчету). Таким образом, потенциальный валовой доход равен:

**Таблица 8.9. Расчет потенциального валового дохода**

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	92,88	97,35	134,81	142,89	87,17	137,16
2	Арендопригодная площадь объекта, в том числе:	кв. м	92,88	97,35	134,81	142,89	87,17	137,16
3	Величина средневзвешенной справедливой арендной ставки за 1 кв. м (без эксплуатационных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	18 043	17 996	17 671	17 612	18 107	17 653
4	ПВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	1 675 848	1 751 925	2 382 178	2 516 640	1 578 352	2 421 334

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

## 8.3. Этап 2. Определение величины действительного валового дохода

На данном этапе Исполнителем была рассчитана величина действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

Величина ДВД от оцениваемых объектов, стоимость которого определяется в рамках доходного подхода, рассчитывается следующим образом:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{Па}) \times (1 - \text{Пнд}) + \text{Дпр},$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от оцениваемых объектов;

Па — потери при сборе арендной платы;

Пнд — потери от недоиспользования площадей;

Дпр — прочие доходы.

Потери арендной платы от недоиспользования площадей и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

Существуют следующие способы определения показателя потерь<sup>83</sup>:

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;

<sup>83</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемым объектам, то есть анализируются арендные договоры по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т. п.

Подробное описание расчета действительного валового дохода приведено в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

### Определение величины недозагрузки

Уровень недогрузки был рассчитан на основании данных открытых источников. В соответствии с указанным анализом рынка величина недозагрузки и недосбора арендной платы составляет 6,0%.

Расчет величины недозагрузки представлен в таблице ниже.

**Таблица 8.10. Расчет величины недозагрузки**

Источник	Торговые (среднее)	Ссылка на источник информации
NaiBecar	6,20%	<a href="https://naibecar.com/upload/iblock/8a3/8a3737ebfb78c9ffe16bf5fa8ee0bdf0.pdf">https://naibecar.com/upload/iblock/8a3/8a3737ebfb78c9ffe16bf5fa8ee0bdf0.pdf</a>
Colliers	4,00%	<a href="http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/st-petersburg/reports/2018/rus/street_retail_q3_2018_rus.pdf?la=ru-RU">http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/st-petersburg/reports/2018/rus/street_retail_q3_2018_rus.pdf?la=ru-RU</a>
JLL	7,80%	<a href="http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/StPetersburg%20street%20retail%20market%20Q3_2018_JLL_rus.pdf?ffc1217b-4085-41d4-aa9e-f4069469ad3d">http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/StPetersburg%20street%20retail%20market%20Q3_2018_JLL_rus.pdf?ffc1217b-4085-41d4-aa9e-f4069469ad3d</a>
<b>Среднее значение</b>	<b>6,00%</b>	

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Расчет действительного валового дохода представлен в таблице ниже.

**Таблица 8.11. Расчет действительного валового дохода**

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	92,88	97,35	134,81	142,89	87,17	137,16
2	Арендопригодная площадь объекта, в том числе:	кв. м	92,88	97,35	134,81	142,89	87,17	137,16
3	Величина средневзвешенной справедливой арендной ставки за 1 кв. м (без эксплуатационных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	18 043	17 996	17 671	17 612	18 107	17 653
4	ПВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	1 675 848	1 751 925	2 382 178	2 516 640	1 578 352	2 421 334
5	Уровень недозагрузки	%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
6	ДВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	1 575 297	1 646 810	2 239 247	2 365 642	1 483 651	2 276 054

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

## 8.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>84</sup>. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

<sup>84</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2007. Стр. 124.

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"<sup>85</sup> аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости оцениваемых объектов не учитывалась величина эксплуатационных расходов, т. к. данные расходы оплачиваются арендатором помещений отдельно.

Методика определения величины **налога на имущество** приведена в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

В рамках данного Отчета, налог на имущество равен 2,2%<sup>86</sup> от остаточной балансовой стоимости и представлен в таблице ниже (Таблица 8.17).

Методика определения величины **расходов на страхование** приведена в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как "СК ГАЙДЕ", "АльфаСтрахование", "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,05–0,30% от страховой стоимости (Таблица 8.12). В рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принимается равной среднему значению для офисно-торговой недвижимости, что составляет 0,18% от остаточной балансовой стоимости оцениваемых объектов и представлена в таблице ниже (Таблица 8.17).

**Таблица 8.12. Расчет затрат на страхование**

Компания	мин.	макс.	Тариф, в % от страховой суммы среднее значение
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05%	0,35%	0,20%
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07%	0,32%	0,20%
ЗАО "ГУТА-Страхование":	0,04%	0,23%	0,13%
офисные здания	0,03%	0,20%	0,12%
торговые здания	0,04%	0,25%	0,15%
<b>Среднее значение</b>	<b>0,05%</b>	<b>0,30%</b>	<b>0,18%</b>

Источник: Информационно-аналитический бюллетень недвижимости Rway №234, сентябрь 214 (стр.123)

### Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

Подробное описание затрат на замещение, а также методика их расчета приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции ( $K_{ув}$ ) основывался на прогнозе инфляции, при составлении были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции (Таблица 8.13), расчет себестоимости строительства оцениваемых объектов (Таблица 8.14) (в дальнейшем расчете использовалось среднее значение) и расчет затрат на замещение оцениваемых объектов (Таблица 8.15) приведены в таблицах ниже по тексту Отчета.

<sup>85</sup> Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. М.: Финансы и статистика, 2008. Стр. 310.

<sup>86</sup> На основании данных Заказчика.

**Таблица 8.13. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции**

Наименование показателя	2018	2019	2020
Инфляция	3,10%	4,67%	4,11%
Прогнозный период	0,08	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,00	1,05	1,04
Наименование показателя	2021	2022	2023
Инфляция	4,3%	4,3%	4,3%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2024	2025	2026
Инфляция	4,0%	4,0%	4,0%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2027	2028	2029
Инфляция	4,0%	4,0%	4,0%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2030	2031	2032
Инфляция	4,0%	4,0%	4,0%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2033	2034	2035
Инфляция	4,0%	4,0%	4,0%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2036	2037	2038
Инфляция	4,0%	4,0%	4,0%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,92
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

**Таблица 8.14. Расчет себестоимости строительства оцениваемых объектов**

Характеристика	Ед. измерения	Жилая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства	долл. США/кв. м без НДС	649	731	Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" №273, декабрь 2017 г. (стр. 95)
Курс долл. США на дату публикации Источника	руб./долл. США		58,5888	<a href="http://www.cbr.ru/">http://www.cbr.ru/</a>
Себестоимость строительства по состоянию на дату публикации Источника	руб./кв. м без НДС	38 024	42 828	Расчеты АО "НЭО Центр"
Инфляция по состоянию на дату оценки, с даты выхода справочника	%		2,84%	Расчеты АО "НЭО Центр"
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки	руб./кв. м без НДС	39 105	44 046	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение)	руб./кв. м без НДС		41 576	

Характеристика	Ед. измерения	Жилая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Региональный коэффициент	-		0,9992 <sup>87</sup>	Расчеты АО "НЭО Центр"
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки в регионе (среднее значение)	руб./кв. м без НДС	39 074	44 010	
<b>Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки в регионе (среднее значение)</b>	<b>руб./кв. м без НДС</b>		<b>41 542</b>	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

На основании полученного значения стоимости строительства Исполнителем была рассчитана величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт. Расчет представлен в таблице ниже.

**Таблица 8.15. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) оцениваемых объектов**

Наименование показателя	Данные	Данные	Данные	Данные	Данные	Данные
Дата оценки	30.11.2018	30.11.2018	30.11.2018	30.11.2018	30.11.2018	30.11.2018
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	8,88%	8,88%	8,88%	8,88%	8,88%	8,88%
Площадь оцениваемых объектов, кв. м	92,9	97,4	134,8	142,9	87,2	137,2
Себестоимость строительства оцениваемых объектов (без учета НДС), руб.	3 858 415	4 044 108	5 600 269	5 935 927	3 621 211	5 697 892
Доля СМР в общей стоимости строительства оцениваемых объектов, %	83,0%	83,0%	83,0%	83,0%	83,0%	83,0%
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	3 202 485	3 356 609	4 648 223	4 926 820	3 005 605	4 729 250
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20	20	20	20	20	20
Стоимость короткоживущих элементов, руб. без НДС	480 373	503 491	697 233	739 023	450 841	709 388
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2232	2,2232	2,2232	2,2232	2,2232	2,2232
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV), руб. без НДС	1 067 941	1 119 338	1 550 056	1 642 960	1 002 287	1 577 076
Фактор фонда возмещения	0,0198	0,0198	0,0198	0,0198	0,0198	0,0198
<b>Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA), руб. без НДС</b>	<b>21 157</b>	<b>22 176</b>	<b>30 709</b>	<b>32 549</b>	<b>19 857</b>	<b>31 244</b>

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

## 8.5. Этап 4. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Методика и алгоритм расчета чистого операционного дохода приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.17).

<sup>87</sup> Рассчитано Исполнителем в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 7.23).

## 8.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации определялся на основании анализа рынка, опубликованного на аналитическом портале Statrielt. При проведении расчетов Исполнитель принимает среднее значение между минимальным и средним значением ставки капитализации, учитывая особенности рынка коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга, равное 9,5%. Результат расчета величины ставки капитализации приведен в таблице ниже.

**Таблица 8.16. Расчет коэффициента капитализации**

№ п/п	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
	Торговые помещения и здания	8,00%	13,00%
	Офисные и другие общественные помещения и здания	9,00%	14,00%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/1601-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-10-2018-goda>

## 8.7. Этап 6. Определение стоимости оцениваемых объектов в рамках доходного подхода

В рамках метода прямой капитализации стоимость оцениваемых объектов определяется путем капитализации чистого операционного дохода (деление чистого операционного дохода на коэффициент капитализации). Подробное описание метода прямой капитализации приведено в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Расчет справедливой стоимости части оцениваемого недвижимого имущества в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.17).

Таким образом, справедливая стоимость нежилых помещений в рамках доходного подхода (без учета НДС) составляет:

**94 639 000 (Девяносто четыре миллиона шестьсот тридцать девять тысяч) руб.**

**Таблица 8.17. Расчет стоимости оцениваемых объектов в рамках доходного подхода**

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	92,88	97,35	134,81	142,89	87,17	137,16
2	Арендопригодная площадь объекта, в том числе:	кв. м	92,88	97,35	134,81	142,89	87,17	137,16
3	Величина средневзвешенной справедливой арендной ставки за 1 кв. м (без ЭР)	руб./кв. м/год без НДС	18 043	17 996	17 671	17 612	18 107	17 653
4	ПВД от оцениваемого помещения (без ЭР)	руб./год без НДС	1 675 848	1 751 925	2 382 178	2 516 640	1 578 352	2 421 334
5	Уровень недозагрузки	%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
6	ДВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	1 575 297	1 646 810	2 239 247	2 365 642	1 483 651	2 276 054
7	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	12 870 000	13 453 000	18 288 000	19 319 000	12 121 000	18 588 000
8	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	12 441 000	13 019 032	17 716 500	18 733 576	11 764 500	18 056 914
9	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	12 655 500	13 236 016	18 002 250	19 026 288	11 942 750	18 322 457
10	Налог на имущество (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(283 140)	(295 966)	(402 336)	(425 018)	(266 662)	(408 936)
11	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(22 147)	(23 163)	(31 504)	(33 296)	(20 900)	(32 064)
12	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(21 157)	(22 176)	(30 709)	(32 549)	(19 857)	(31 244)
13	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	(26 255)	(27 447)	(37 321)	(39 427)	(24 728)	(37 934)
14	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(352 699)	(368 751)	(501 869)	(530 291)	(332 146)	(510 178)
15	Чистый операционный доход от оцениваемых объектов	руб./год без НДС	1 222 598	1 278 059	1 737 378	1 835 351	1 151 505	1 765 875
16	Коэффициент капитализации	%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%
<b>17</b>	<b>Справедливая стоимость оцениваемых объектов, определенная в рамках доходного подхода</b>	<b>руб. без НДС</b>	<b>12 870 000</b>	<b>13 453 000</b>	<b>18 288 000</b>	<b>19 319 000</b>	<b>12 121 000</b>	<b>18 588 000</b>
<b>18</b>	<b>Итого:</b>							<b>94 639 000</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"



## РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### 9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на двух подходах к оценке (доходном и сравнительном), Исполнитель получил результаты, позволяющие 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.

При расчете итоговой справедливой стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки. Характеристика используемых подходов приведена в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

#### 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 оцениваемому. 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.

#### 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. Особенно важно то, что 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.

Описанный выше анализ результатов расчетов двумя подходами опирается прежде всего на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования объекта оценки в соответствии с указанным в стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)".

**Таблица 9.1. Анализ достоинств и недостатков используемых подходов оценки, согласование результатов для нежилых помещений**

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход		Доходный подход	
		Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий	Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах	1	Информация об объектах-аналогах получена из открытых источников. Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность	1	Соответствует в полной мере, т.к. информация о величине арендных ставок принималась на основании данных фактически заключенных договоров аренды
3	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие виду и типу объекта и характеру его использования	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
5	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
6	Способность учитывать действительные намерения покупателя	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
7	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	Соответствует в полной мере	1	Сделки по аренде систематичны, цены сделок соответствуют рыночным данным
8	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	1	Соответствует среднерыночному диапазону	1	Соответствует среднерыночному диапазону
9	Способность учитывать текущее техническое состояние	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		9		9	
Общая сумма положительных критериев					18
<b>Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)</b>		<b>50%</b>		<b>50%</b>	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

## 9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

В рамках проведения настоящей оценки при расчете справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель применял сравнительный подход для расчета справедливой стоимости квартир, и для расчета справедливой стоимости нежилых помещений два подхода - доходный и сравнительный, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по его мнению, выборке объектов недвижимости.

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Исполнитель принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- при расчете справедливой стоимости квартир:
  - стоимость, определенная сравнительным подходом, — 100%;
- при расчете справедливой стоимости нежилых помещений:
  - стоимость, определенная сравнительным подходом, — 50%;
  - стоимость, определенная доходным подходом, — 50%.

Согласование полученных результатов и пообъектное распределение итоговой справедливой стоимости представлено в таблице ниже (Таблица 9.2).

Таким образом, в результате согласования полученных результатов справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки (жилые помещения НДС не облагаются, нежилые помещения - без НДС) составляет:

**5 173 603 000 (Пять миллиардов сто семьдесят три миллиона шестьсот три тысячи) руб.**

**Таблица 9.2. Согласование итоговой справедливой стоимости объекта оценки**

№ п/п	Строительный № объекта	Дом	Литера	Номер корпуса	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. (жилые помещения НДС не облагаются, нежилые помещения без НДС)	Справедливая стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. (нежилые помещения без НДС)	Справедливая стоимость, руб. (жилые помещения НДС не облагаются, нежилые помещения без НДС)
<b>Квартиры</b>											
1	3	11	A	1	1	2	94,54	1	17 048 000	Не применялся	17 048 000
2	53	11	A	1	3	3	109,59	1	20 074 000	Не применялся	20 074 000
3	4	11	A	1	1	3	147,64	2	30 228 000	Не применялся	30 228 000
4	5	11	A	1	1	2	72,83	2	16 346 000	Не применялся	16 346 000
5	55	11	A	1	3	3	120,86	2	23 088 000	Не применялся	23 088 000
6	57	11	A	1	3	4	121,41	2	23 180 000	Не применялся	23 180 000
7	82	11	A	1	4	3	126,79	2	24 071 000	Не применялся	24 071 000
8	135	11	A	1	6	1	47,57	2	11 284 000	Не применялся	11 284 000
9	8	11	A	1	1	4	185,37	3	38 809 000	Не применялся	38 809 000
10	40	11	A	1	2	3	88,13	3	20 323 000	Не применялся	20 323 000
11	60	11	A	1	3	1	62,28	3	15 025 000	Не применялся	15 025 000
12	88	11	A	1	4	4	153,36	3	29 916 000	Не применялся	29 916 000
13	115	11	A	1	5	3	123,77	3	27 309 000	Не применялся	27 309 000
14	116	11	A	1	5	3	125,49	3	27 639 000	Не применялся	27 639 000
15	140	11	A	1	6	2	111,55	3	22 680 000	Не применялся	22 680 000
16	11	11	A	1	1	3	122,17	4	25 788 000	Не применялся	25 788 000
17	66	11	A	1	3	3	112,95	4	24 086 000	Не применялся	24 086 000
18	95	11	A	1	4	1	62,57	4	14 408 000	Не применялся	14 408 000
19	117	11	A	1	5	3	123,73	4	26 074 000	Не применялся	26 074 000
20	43	11	A	1	2	3	119,48	5	29 162 000	Не применялся	29 162 000
21	68	11	A	1	3	1	57,78	5	15 499 000	Не применялся	15 499 000
22	97	11	A	1	4	4	154,83	5	33 216 000	Не применялся	33 216 000
23	100	11	A	1	4	3	123,64	5	27 312 000	Не применялся	27 312 000
24	145	11	A	1	6	3	112,59	5	27 693 000	Не применялся	27 693 000
25	22	11	A	1	1	3	112,43	6	28 929 000	Не применялся	28 929 000
26	72	11	A	1	3	4	124,98	6	31 719 000	Не применялся	31 719 000

№ п/п	Строительный № объекта	Дом	Литера	Номер корпуса	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. (жилые помещения НДС не облагаются, нежилые помещения без НДС)	Справедливая стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. (нежилые помещения без НДС)	Справедливая стоимость, руб. (жилые помещения НДС не облагаются, нежилые помещения без НДС)
27	102	11	A	1	4	4	176,48	6	42 824 000	Не применялся	42 824 000
28	121	11	A	1	5	4	163,2	6	36 370 000	Не применялся	36 370 000
29	151	11	A	1	6	3	143,5	6	35 771 000	Не применялся	35 771 000
30	74	11	A	1	3	4	140,26	7	36 607 000	Не применялся	36 607 000
31	124	11	A	1	5	3	120,6	7	32 100 000	Не применялся	32 100 000
32	156	11	A	1	6	3	106,49	7	26 187 000	Не применялся	26 187 000
33	50	11	A	1	2	3	143,8	8	38 982 000	Не применялся	38 982 000
34	157	11	A	1	6	3	112,06	8	31 379 000	Не применялся	31 379 000
35	51	11	A	1	2	3	111,64	9	32 539 000	Не применялся	32 539 000
36	162	11	A	1	6	2	68,64	9	21 312 000	Не применялся	21 312 000
37	3	11	A	2	1	4	203,8	1	41 327 000	Не применялся	41 327 000
38	7	11	A	2	1	3	121,46	2	25 507 000	Не применялся	25 507 000
39	10	11	A	2	1	4	203,45	2	43 586 000	Не применялся	43 586 000
40	11	11	A	2	1	2	87,37	2	19 151 000	Не применялся	19 151 000
41	18	11	A	2	1	3	121,28	3	29 270 000	Не применялся	29 270 000
42	20	11	A	2	1	2	86,98	4	21 108 000	Не применялся	21 108 000
43	21	11	A	2	1	4	203,01	4	48 137 000	Не применялся	48 137 000
44	25	11	A	2	1	3	118,36	5	28 924 000	Не применялся	28 924 000
45	29	11	A	2	1	2	86,78	5	22 080 000	Не применялся	22 080 000
46	38	11	A	2	1	2	86,4	7	24 016 000	Не применялся	24 016 000
47	43	11	A	2	1	3	117,83	8	32 780 000	Не применялся	32 780 000
48	1	9	K	1	1	2	74,71	1	12 776 000	Не применялся	12 776 000
49	62	9	K	1	3	5	202,93	1	36 570 000	Не применялся	36 570 000
50	89	9	K	1	4	3	155,64	1	24 193 000	Не применялся	24 193 000
51	36	9	K	1	2	3	110,06	2	18 903 000	Не применялся	18 903 000
52	64	9	K	1	3	4	180,86	2	34 945 000	Не применялся	34 945 000
53	95	9	K	1	4	2	71,9	2	13 052 000	Не применялся	13 052 000
54	10	9	K	1	1	3	120,62	3	21 562 000	Не применялся	21 562 000
55	68	9	K	1	3	4	180,51	3	36 744 000	Не применялся	36 744 000

№ п/п	Строительный № объекта	Дом	Литера	Номер корпуса	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. (жилые помещения НДС не облагаются, нежилые помещения без НДС)	Справедливая стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. (нежилые помещения без НДС)	Справедливая стоимость, руб. (жилые помещения НДС не облагаются, нежилые помещения без НДС)
56	98	9	К	1	4	3	120,68	3	21 571 000	Не применялся	21 571 000
57	101	9	К	1	4	2	81,87	3	16 930 000	Не применялся	16 930 000
58	45	9	К	1	2	2	72,04	4	14 466 000	Не применялся	14 466 000
59	47	9	К	1	2	3	157,74	4	34 329 000	Не применялся	34 329 000
60	75	9	К	1	3	3	109,87	4	20 885 000	Не применялся	20 885 000
61	15	9	К	1	1	3	149,68	5	31 512 000	Не применялся	31 512 000
62	50	9	К	1	2	4	175,45	5	32 893 000	Не применялся	32 893 000
63	78	9	К	1	3	2	69,23	5	16 111 000	Не применялся	16 111 000
64	109	9	К	1	4	2	68,4	5	14 494 000	Не применялся	14 494 000
65	22	9	К	1	1	3	117,17	6	24 213 000	Не применялся	24 213 000
66	53	9	К	1	2	2	69,09	6	15 292 000	Не применялся	15 292 000
67	80	9	К	1	3	4	179,86	6	42 185 000	Не применялся	42 185 000
68	83	9	К	1	3	3	109,51	6	22 830 000	Не применялся	22 830 000
69	115	9	К	1	4	3	105,43	6	24 297 000	Не применялся	24 297 000
70	25	9	К	1	1	2	68,15	7	17 352 000	Не применялся	17 352 000
71	56	9	К	1	2	3	109,01	7	26 112 000	Не применялся	26 112 000
72	119	9	К	1	4	2	68,11	7	17 343 000	Не применялся	17 343 000
73	122	9	К	1	4	3	143,63	7	33 193 000	Не применялся	33 193 000
74	123	9	К	1	4	3	116,85	8	26 277 000	Не применялся	26 277 000
75	32	9	К	1	1	5	237,45	9	55 726 000	Не применялся	55 726 000
76	2	9	К	1	1	3	155,62	1	24 191 000	Не применялся	24 191 000
77	90	9	К	1	4	2	74,72	1	12 777 000	Не применялся	12 777 000
78	91	9	К	1	4	2	78,11	1	13 280 000	Не применялся	13 280 000
79	93	9	К	1	4	1	48,13	1	8 715 000	Не применялся	8 715 000
80	15	9	К	2	2	5	205,44	1	36 963 000	Не применялся	36 963 000
81	3	9	К	2	1	4	211,19	2	33 326 000	Не применялся	33 326 000
82	5	9	К	2	1	4	211,01	3	35 075 000	Не применялся	35 075 000
83	22	9	К	2	2	4	210,1	4	36 710 000	Не применялся	36 710 000
84	10	9	К	2	1	4	157,34	5	35 902 000	Не применялся	35 902 000

№ п/п	Строительный № объекта	Дом	Литера	Номер корпуса	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. (жилые помещения НДС не облагаются, нежилые помещения без НДС)	Справедливая стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. (нежилые помещения без НДС)	Справедливая стоимость, руб. (жилые помещения НДС не облагаются, нежилые помещения без НДС)
85	11	9	К	2	1	4	207,99	6	39 892 000	Не применялся	39 892 000
86	1	9	К	3	1	2	72,27	1	12 412 000	Не применялся	12 412 000
87	2	9	К	3	1	4	171,59	1	26 337 000	Не применялся	26 337 000
88	64	9	К	3	3	1	51,66	1	9 268 000	Не применялся	9 268 000
89	4	9	К	3	1	3	98,04	2	17 094 000	Не применялся	17 094 000
90	38	9	К	3	2	4	159,02	2	31 244 000	Не применялся	31 244 000
91	11	9	К	3	1	4	178,29	3	36 351 000	Не применялся	36 351 000
92	44	9	К	3	2	3	125,82	3	22 368 000	Не применялся	22 368 000
93	89	9	К	3	4	1	73,38	3	13 993 000	Не применялся	13 993 000
94	91	9	К	3	4	3	96,37	3	19 511 000	Не применялся	19 511 000
95	111	9	К	3	5	2	72,65	3	15 259 000	Не применялся	15 259 000
96	13	9	К	3	1	2	76,93	4	15 317 000	Не применялся	15 317 000
97	46	9	К	3	2	4	199,89	4	35 153 000	Не применялся	35 153 000
98	71	9	К	3	3	3	95,49	4	18 486 000	Не применялся	18 486 000
99	93	9	К	3	4	3	140,08	4	25 800 000	Не применялся	25 800 000
100	114	9	К	3	5	2	97,82	4	20 765 000	Не применялся	20 765 000
101	144	9	К	3	6	3	128,5	4	23 934 000	Не применялся	23 934 000
102	18	9	К	3	1	4	174,31	5	32 707 000	Не применялся	32 707 000
103	75	9	К	3	3	1	53,34	5	11 674 000	Не применялся	11 674 000
104	21	9	К	3	1	2	73,62	6	17 777 000	Не применялся	17 777 000
105	51	9	К	3	2	4	155,72	6	37 214 000	Не применялся	37 214 000
106	53	9	К	3	2	3	122,46	6	25 162 000	Не применялся	25 162 000
107	79	9	К	3	3	3	108,94	6	22 727 000	Не применялся	22 727 000
108	125	9	К	3	5	3	155,71	6	34 111 000	Не применялся	34 111 000
109	26	9	К	3	1	4	174,04	7	39 228 000	Не применялся	39 228 000
110	80	9	К	3	3	3	92,41	7	22 616 000	Не применялся	22 616 000
111	101	9	К	3	4	1	70,3	7	17 827 000	Не применялся	17 827 000
112	103	9	К	3	4	3	93,29	7	22 803 000	Не применялся	22 803 000
113	150	9	К	3	6	3	124,98	7	26 736 000	Не применялся	26 736 000



№ п/п	Строительный № объекта	Дом	Литера	Номер корпуса	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. (жилые помещения НДС не облагаются, нежилые помещения без НДС)	Справедливая стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. (нежилые помещения без НДС)	Справедливая стоимость, руб. (жилые помещения НДС не облагаются, нежилые помещения без НДС)
114	31	9	К	3	1	4	174,72	8	44 746 000	Не применялся	44 746 000
115	131	9	К	3	5	2	68,9	8	18 255 000	Не применялся	18 255 000
116	151	9	К	3	6	3	103,98	8	26 114 000	Не применялся	26 114 000
117	32	9	К	3	1	3	118,84	9	30 516 000	Не применялся	30 516 000
118	88	9	К	3	3	3	108,51	9	25 632 000	Не применялся	25 632 000
119	136	9	К	3	5	3	134,29	9	33 940 000	Не применялся	33 940 000
120	2	9	В	1	1	2	98,2	1	18 875 000	Не применялся	18 875 000
121	35	9	В	1	2	2	74,15	1	12 319 000	Не применялся	12 319 000
122	61	9	В	1	3	2	59,34	1	10 148 000	Не применялся	10 148 000
123	123	9	В	1	5	2	72,84	1	12 129 000	Не применялся	12 129 000
124	151	9	В	1	6	3	121,38	1	22 697 000	Не применялся	22 697 000
125	4	9	В	1	1	3	157,95	2	30 146 000	Не применялся	30 146 000
126	5	9	В	1	1	4	215,8	2	32 958 000	Не применялся	32 958 000
127	37	9	В	1	2	2	72,5	2	12 759 000	Не применялся	12 759 000
128	63	9	В	1	3	3	106,86	2	19 670 000	Не применялся	19 670 000
129	66	9	В	1	3	2	88,92	2	16 763 000	Не применялся	16 763 000
130	95	9	В	1	4	3	137,2	2	22 225 000	Не применялся	22 225 000
131	152	9	В	1	6	3	97,85	2	16 563 000	Не применялся	16 563 000
132	9	9	В	1	1	3	97,67	3	17 417 000	Не применялся	17 417 000
133	41	9	В	1	2	3	97,3	3	19 095 000	Не применялся	19 095 000
134	69	9	В	1	3	2	66,11	3	13 643 000	Не применялся	13 643 000
135	98	9	В	1	4	2	71,38	3	14 584 000	Не применялся	14 584 000
136	130	9	В	1	5	3	94,42	3	16 911 000	Не применялся	16 911 000
137	157	9	В	1	6	4	198,67	3	35 534 000	Не применялся	35 534 000
138	11	9	В	1	1	3	140,72	4	25 140 000	Не применялся	25 140 000
139	12	9	В	1	1	2	72,16	4	14 061 000	Не применялся	14 061 000
140	42	9	В	1	2	3	93,81	4	17 666 000	Не применялся	17 666 000
141	101	9	В	1	4	2	79,75	4	16 873 000	Не применялся	16 873 000
142	131	9	В	1	5	3	96,96	4	18 181 000	Не применялся	18 181 000

№ п/п	Строительный № объекта	Дом	Литера	Номер корпуса	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. (жилые помещения НДС не облагаются, нежилые помещения без НДС)	Справедливая стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. (нежилые помещения без НДС)	Справедливая стоимость, руб. (жилые помещения НДС не облагаются, нежилые помещения без НДС)
143	161	9	В	1	6	3	173,96	4	36 280 000	Не применялся	36 280 000
144	17	9	В	1	1	3	94,31	5	20 463 000	Не применялся	20 463 000
145	75	9	В	1	3	3	123,81	5	25 930 000	Не применялся	25 930 000
146	135	9	В	1	5	2	69,42	5	14 250 000	Не применялся	14 250 000
147	162	9	В	1	6	3	143,54	5	26 809 000	Не применялся	26 809 000
148	50	9	В	1	2	3	93,61	6	21 264 000	Не применялся	21 264 000
149	79	9	В	1	3	3	136,12	6	29 452 000	Не применялся	29 452 000
150	137	9	В	1	5	3	93,58	6	19 326 000	Не применялся	19 326 000
151	25	9	В	1	1	3	93,95	7	22 268 000	Не применялся	22 268 000
152	83	9	В	1	3	2	92,53	7	21 975 000	Не применялся	21 975 000
153	114	9	В	1	4	3	162,87	7	32 671 000	Не применялся	32 671 000
154	142	9	В	1	5	3	90,66	7	19 625 000	Не применялся	19 625 000
155	54	9	В	1	2	3	90,41	8	22 442 000	Не применялся	22 442 000
156	116	9	В	1	4	3	118,51	8	28 400 000	Не применялся	28 400 000
157	118	9	В	1	4	3	124,02	8	26 859 000	Не применялся	26 859 000
158	119	9	В	1	4	3	118,42	9	26 842 000	Не применялся	26 842 000
159	147	9	В	1	5	2	69,08	9	18 474 000	Не применялся	18 474 000
160	33	9	В	1	2	3	94,67	1	15 236 000	Не применялся	15 236 000
161	34	9	В	1	2	2	72,84	1	12 129 000	Не применялся	12 129 000
162	60	9	В	1	3	3	134,46	1	20 675 000	Не применялся	20 675 000
163	62	9	В	1	3	1	48,19	1	8 467 000	Не применялся	8 467 000
164	90	9	В	1	4	2	98,19	1	15 728 000	Не применялся	15 728 000
165	91	9	В	1	4	3	137,71	1	21 109 000	Не применялся	21 109 000
166	92	9	В	1	4	3	107,34	1	16 996 000	Не применялся	16 996 000
167	122	9	В	1	5	2	74,22	1	12 329 000	Не применялся	12 329 000
168	1	9	В	2	1	3	126,1	1	23 463 000	Не применялся	23 463 000
169	104	9	В	2	5	3	148,25	1	22 508 000	Не применялся	22 508 000
170	105	9	В	2	5	2	78,21	1	15 484 000	Не применялся	15 484 000
171	109	9	В	2	5	3	156,1	2	29 839 000	Не применялся	29 839 000

№ п/п	Строительный № объекта	Дом	Литера	Номер корпуса	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. (жилые помещения НДС не облагаются, нежилые помещения без НДС)	Справедливая стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. (нежилые помещения без НДС)	Справедливая стоимость, руб. (жилые помещения НДС не облагаются, нежилые помещения без НДС)
172	6	9	В	2	1	4	155,74	3	31 365 000	Не применялся	31 365 000
173	8	9	В	2	1	4	122,36	3	21 189 000	Не применялся	21 189 000
174	29	9	В	2	2	2	72,19	3	14 728 000	Не применялся	14 728 000
175	30	9	В	2	2	3	97,75	3	19 172 000	Не применялся	19 172 000
176	79	9	В	2	4	2	84,49	3	15 353 000	Не применялся	15 353 000
177	111	9	В	2	5	5	190,83	3	34 311 000	Не применялся	34 311 000
178	139	9	В	2	6	4	147,04	3	29 835 000	Не применялся	29 835 000
179	10	9	В	2	1	5	190,57	4	32 730 000	Не применялся	32 730 000
180	33	9	В	2	2	2	71,91	4	15 420 000	Не применялся	15 420 000
181	58	9	В	2	3	3	97,46	4	20 089 000	Не применялся	20 089 000
182	82	9	В	2	4	3	109,68	4	20 240 000	Не применялся	20 240 000
183	113	9	В	2	5	3	122,23	4	22 240 000	Не применялся	22 240 000
184	14	9	В	2	1	4	118,81	5	22 742 000	Не применялся	22 742 000
185	36	9	В	2	2	3	106,94	5	20 752 000	Не применялся	20 752 000
186	117	9	В	2	5	5	187,88	5	37 272 000	Не применялся	37 272 000
187	145	9	В	2	6	4	144,35	5	32 328 000	Не применялся	32 328 000
188	16	9	В	2	1	5	187,63	6	35 398 000	Не применялся	35 398 000
189	41	9	В	2	2	2	69,17	6	16 343 000	Не применялся	16 343 000
190	64	9	В	2	3	3	94,65	6	21 470 000	Не применялся	21 470 000
191	90	9	В	2	4	3	106,94	6	21 705 000	Не применялся	21 705 000
192	20	9	В	2	1	4	118,42	7	24 760 000	Не применялся	24 760 000
193	46	9	В	2	2	3	94,51	7	22 383 000	Не применялся	22 383 000
194	68	9	В	2	3	2	69,42	7	17 114 000	Не применялся	17 114 000
195	93	9	В	2	4	2	69,04	7	17 032 000	Не применялся	17 032 000
196	47	9	В	2	2	2	80,3	8	18 402 000	Не применялся	18 402 000
197	48	9	В	2	2	3	106,6	8	23 545 000	Не применялся	23 545 000
198	70	9	В	2	3	3	94,33	8	23 286 000	Не применялся	23 286 000
199	96	9	В	2	4	3	94,31	8	23 282 000	Не применялся	23 282 000
200	54	9	В	2	2	3	94,2	9	24 197 000	Не применялся	24 197 000

№ п/п	Строительный № объекта	Дом	Литера	Номер корпуса	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. (жилые помещения НДС не облагаются, нежилые помещения без НДС)	Справедливая стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. (нежилые помещения без НДС)	Справедливая стоимость, руб. (жилые помещения НДС не облагаются, нежилые помещения без НДС)
201	75	9	В	2	3	3	90,41	9	23 348 000	Не применялся	23 348 000
202	128	9	В	2	5	3	118,46	9	26 850 000	Не применялся	26 850 000
203	2	9	В	3	1	2	108,46	1	17 150 000	Не применялся	17 150 000
204	7	9	В	3	1	3	132,44	2	23 708 000	Не применялся	23 708 000
205	8	9	В	3	1	2	99,63	2	18 507 000	Не применялся	18 507 000
206	13	9	В	3	1	3	132,27	3	24 942 000	Не применялся	24 942 000
207	22	9	В	3	1	1	52,83	4	10 720 000	Не применялся	10 720 000
208	24	9	В	3	1	4	153,85	5	31 324 000	Не применялся	31 324 000
209	31	9	В	3	1	2	77,25	7	18 781 000	Не применялся	18 781 000
210	38	9	В	3	1	2	77,05	8	17 752 000	Не применялся	17 752 000
<b>Итого по квартирам</b>							<b>24 493,40</b>		<b>5 072 942 000</b>		<b>5 072 942 000</b>
<b>Нежилые помещения</b>											
1	1-н	11	А	1	-	-	92,88	1	14 504 000	12 870 000	13 687 000
2	2-н	11	А	1	-	-	97,35	1	15 162 000	13 453 000	14 308 000
3	3-н	11	А	1	-	-	134,81	1	20 617 000	18 288 000	19 453 000
4	4-н	11	А	1	-	-	142,89	1	21 781 000	19 319 000	20 550 000
5	5-н	11	А	1	-	-	87,17	1	13 660 000	12 121 000	12 891 000
6	6-н	11	А	1	-	-	137,16	1	20 956 000	18 588 000	19 772 000
<b>Итого по нежилым помещениям:</b>							<b>692,26</b>		<b>106 680 000</b>	<b>94 639 000</b>	<b>100 661 000</b>
<b>Итого:</b>									<b>5 179 622 000</b>	<b>94 639 000</b>	<b>5 173 603 000</b>

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 №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами №297, №298, №299 (соответственно) Минэкономразвития России от 20.05.2015 г.; ФСО №7, утвержденного приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенных в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.12.2015 г. №217н.
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

**Оценщик,  
руководитель проектов,  
практика "Оценка"**

**Партнер  
практика "Оценка"**



**Т. А. Соломенникова**

**А. Ф. Матвеева**

## РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

### *Данные, предоставленные Заказчиком:*

- копия выписок из ЕГРН от 03.11.2016 г., от 18.10.2016 г., от 26.10.2016 г.
- копия положительное заключение экспертизы №78-2-1-3-0164-16 от 28.11.2016 г.
- копия заключения №72/2017 о соответствии застройщика и проектной декларации от 16.10.2017 г.
- копия проектной декларации №18-78-000398-04 от 26.04.2018 г.
- копия положительного заключения экспертизы №78-2-1-3-0165-16 от 28.11.2016 г.
- копия заключения №71/2017 о соответствии застройщика и проектной декларации от 16.10.2017 г.
- копия проектной декларации №18-78-000400-04 от 26.04.2018 г.
- копия положительного заключения экспертизы №78-2-1-3-0166-16 от 28.11.2016 г.
- копия заключения №73/2017 о соответствии застройщика и проектной декларации от 16.10.2017 г.
- копия проектной декларации №18-78-000399-04 от 26.04.2018 г.
- копия разрешения на строительство №78-013-0362.1-2016 от 13.01.2017 г., выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы города Санкт-Петербурга, сроком до 26.12.2022 г.
- копия разрешения на строительство №78-013-0363.1-2016 от 13.01.2017 г., выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы города Санкт-Петербурга, сроком до 26.12.2022 г.
- копия разрешения на строительство №78-013-0360.1-2016 от 13.01.2017 г., выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы города Санкт-Петербурга, сроком до 26.12.2021 г.
- информацию и копии документов консультационного характера.

### *Нормативные акты:*

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

### *Стандарты оценки:*

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

- Международные стандарты оценки;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные НП "СМАО".

*Научная литература:*

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

*Порталы:*

- [www.cbonds.ru](http://www.cbonds.ru)
- [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)
- [www.irr.ru](http://www.irr.ru)
- [www.mian.ru](http://www.mian.ru)
- [www.miel.ru](http://www.miel.ru)
- [www.incom.ru](http://www.incom.ru)
- [www.rieltor.ru](http://www.rieltor.ru)
- [www.paulsyard.ru](http://www.paulsyard.ru)
- [www.zdanie.info](http://www.zdanie.info)
- [www.blackwood.ru](http://www.blackwood.ru)
- [www.rozem.ru](http://www.rozem.ru)
- [www.realto.ru](http://www.realto.ru)
- [www.ners.ru](http://www.ners.ru)



ПРИЛОЖЕНИЕ 1

## **ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ**

**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"





**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№08305/776/00015/18**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 08305/776/00015/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Акционерное общество «НЭО Центр»  
Местонахождение: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160  
ИНН 7706793139

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:  
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;  
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.  
- 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 сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Полис № 08305/776/00015/18



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

**Безусловная франшиза** не установлена.

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «22» июля 2018 г. и действует до 24 часа 00 минут «21» июля 2019 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»



/Орлов Д.А./

на основании Доверенности №3685/16 от 10.05.2016г

**Страхователь:**  
Акционерное общество «НЭО Центр»



/Плотникова В.В./

Место и дата выдачи полиса:  
г.Москва  
«11» июля 2018 г.

Полис № 08305/776/00015/18





**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 08305/776/00023/7**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № **08305/776/00023/7** (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: АО «НЭО Центр»  
Местонахождение: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1,  
офис 160

ИНН 7706793139

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:  
а) риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей, возникшим в результате непреднамеренных ошибок сотрудников Страхователя в ходе осуществления ими оценочной деятельности, в том числе обязанностью Страхователя в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, возместить ущерб, нанесенный Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам в связи с наступлением указанных выше обстоятельств;

б) риском возникновения судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, связанных с наступлением ответственности Страхователя по указанным в п. а) п. 2.1 Договора обстоятельствам.

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Договором и Правилами страхования, является причинение убытков Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и/или третьим лицам в связи с осуществлением сотрудниками Страхователя оценочной деятельности, в результате чего на основании претензии, признанной Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщик или на основании вступившего в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда установлена обязанность Страхователя такой вред (реальный ущерб) компенсировать.  
- 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:**  
профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.



**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 1 000 000 000,00 (Один миллиард 00/100 коп.) рублей.

**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 1 000 000 000,00 (Один миллиард 00/100 коп.) рублей.

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

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «01» января 2018г. и действует до «31» декабря 2018г. включительно.

По настоящему Договору покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в течение срока действия настоящего Договора за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с 01 января 2015 г. по 24 часа 00 минут 31 декабря 2018 г.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»



**Страхователь:**



/Плотникова В.В./

Место и дата выдачи полиса:  
г.Москва  
«19» декабря 2017 г.





ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

**ДОВЕРЕННОСТЬ №79/18**

**Двадцать седьмое апреля две тысячи восемнадцатого года**  
**город Москва**

Настоящей доверенностью

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

**гражданку Матвееву Арину 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  **В. В. Плотникова**







Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

**Соломенникова  
Татьяна Алексеевна**

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

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

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

Президент



А. В. Каминский

002775

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





**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 08305/776/00009/18**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 08305/776/00009/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

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

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

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

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

**Страховая сумма:** 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.



**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2018 г. и действует по 24 часа 00 минут 04 июня 2019 г.

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

Случай признается страховым при условии, что:

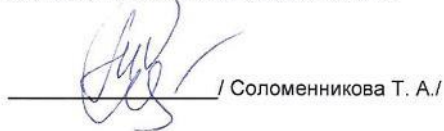
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о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

**Страховщик:**  
**АО «АльфаСтрахование»**



/Орлов Д.А./

**Страхователь:**  
**Соломенникова Татьяна Алексеевна**



/ Соломенникова Т. А./

Место и дата выдачи полиса:  
г.Москва  
«22» мая 2018 г.



23.05.2018

Полис №           /776/



Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

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

**Выписка № 17846  
из реестра Ассоциации партнерства «Саморегулируемая организация  
оценщиков «Экспертный совет»**

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

**АО "НЭО Центр"**

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

о том, что

**Соломенникова Татьяна Алексеевна**

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

**право осуществления оценочной деятельности не приостановлено**

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 27.06.2017 г.

Дата составления выписки 27.06.2017 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008346-1 « 29 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Соломенниковой Татьяне Алексеевне**

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

от « 29 » марта 2018 г. № 57

Директор  А.С. Бункин

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







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

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

Дата выдачи: 07 сентября 2018 г.

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

Генеральный директор  
Ассоциации «СМАО»



Демчева А.Г.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

# ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

### **Заказчик:**

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

### **Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

## ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

### Общие понятия, используемые в процессе оценки

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

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

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

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

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

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

**Дата отчета** — дата подписания отчета оценщиком.

**Базы оценки** (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т.к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости<sup>88</sup>.

**Рыночная стоимость** представляет собой расчетную денежную сумму, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения<sup>89</sup>.

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

**Инвестиционная стоимость** является базой оценки, специфичной для конкретного субъекта. Хотя стоимость актива для собственника может оказаться такой же, как и сумма, которая может быть выручена от его продажи другому лицу, эта база оценки отражает выгоды, получаемые тем или иным лицом от владения активом, и, таким образом, не обязательно предполагает совершение гипотетического обмена. Инвестиционная стоимость отражает обстоятельства и финансовые цели того субъекта, для которого будет производиться оценка, и очень часто она используется для измерения эффективности инвестиций<sup>90</sup>.

**Ликвидационная стоимость** представляет собой денежную сумму, которая может быть получена при продаже по частям актива или группы активов. Ликвидационная стоимость должна учитывать

---

<sup>88</sup> П. 10.1 МСО 2017

---

<sup>89</sup> П. 30.1 МСО 2017

---

<sup>90</sup> П. 60.1, 60.2 МСО 2017

расходы по приведению активов в товарное состояние, а также стоимость их отчуждения. Ликвидационная стоимость может быть определена на основе двух разных предпосылок стоимости:

- обычная сделка со стандартным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным маркетинговым периодом<sup>91</sup>.

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

**Допущение** — предположение, принимаемое как верное, предполагаемые факты, которые соответствуют или могут соответствовать имеющимся на дату оценки<sup>92</sup>.

**Специальное допущение** — допущение, предполагающее обстоятельства, которые отличаются от имеющихся на дату оценки фактов<sup>93</sup>.

**Сравнительный (рыночный) подход** — подход к определению стоимости, основанный на сравнении оцениваемого актива с идентичными или сходными активами, для которых доступна информация о цене<sup>94</sup>.

**Доходный подход** — подход к оценке, основанный на преобразовании будущих денежных потоков в текущую стоимость<sup>95</sup>.

**Затратный подход** — подход к оценке, основанный на экономическом принципе, согласно которому покупатель заплатит за актив сумму, не превышающую стоимость приобретения или строительства актива, аналогичного по своей полезности<sup>96</sup>.

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

#### **Анализ наиболее эффективного использования**

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

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

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

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

---

<sup>91</sup> П. 80.1 МСО 2017

---

<sup>92</sup> П. 200.3 МСО 2017

---

<sup>93</sup> П. 200.4 МСО 2017

---

<sup>94</sup> П. 20.1 МСО 2017

---

<sup>95</sup> П. 40.1 МСО 2017

---

<sup>96</sup> П. 60.1 МСО 2017

**Операционные расходы** — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>97</sup>.

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов<sup>98</sup>.

**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 дохода<sup>99</sup>.

**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 дату<sup>100</sup>.

**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 перепродаже<sup>101</sup>.

**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 риска<sup>102</sup>.

**Реверсия** — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов<sup>103</sup>.

#### **Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки<sup>104</sup>**

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

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

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

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

<sup>97</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

<sup>98</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

<sup>99</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

<sup>100</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

<sup>101</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

<sup>102</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

<sup>103</sup> <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

<sup>104</sup> Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

18. 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.
19. 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.
20. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
21. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
22. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности**

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

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

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

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

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)<sup>105</sup>.

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 цен<sup>106</sup>.

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 выгоды<sup>107</sup>.

**Основные средства**<sup>108</sup> 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.

---

<sup>105</sup> IFRS 1, п. 3.

---

<sup>106</sup> IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

---

<sup>107</sup> IAS 38, п. 8.

---

<sup>108</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.



**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 услуги<sup>109</sup>.

**Балансовая стоимость**<sup>110</sup> — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

**Остаточная стоимость**<sup>111</sup> — 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 актива<sup>112</sup>.

**Инвестиционное имущество**<sup>113</sup> – 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 целях<sup>114</sup>.

**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 факторами<sup>115</sup>.

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или

---

<sup>109</sup> Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

---

<sup>110</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>111</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>112</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>113</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>114</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>115</sup> IAS 1, п. 7.

базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т.к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости<sup>116</sup>.

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения<sup>117</sup>.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.<sup>118</sup>

Справедливая стоимость предполагает определение цены, которая бы оказалась справедливой для двух конкретных сторон сделки, с учетом соответствующих преимуществ или негативных последствий, которые каждая из сторон получит от сделки. Напротив, рыночная стоимость требует, чтобы при ее определении во внимание не принимались какие бы то ни было преимущества, которые не будут доступными для участников рынка в целом.<sup>119</sup>

Справедливая стоимость представляет собой более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя во многих случаях цена, которая является справедливой между двумя сторонами, будет равно той цене, которую можно получить на рынке, могут возникнуть ситуации, когда определение справедливой стоимости потребует учета вопросов, которые не должны приниматься во внимание при оценке рыночной стоимости, напр., учет элементов синергетической стоимости, возникающих при объединении прав.<sup>120</sup>

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

### Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;

---

<sup>116</sup> П. 10.1 МСО 2017

---

<sup>117</sup> П. 30.1 МСО 2017

---

<sup>118</sup> П. 50.1 МСО 2017

---

<sup>119</sup> П. 50.2 МСО 2017

---

<sup>120</sup> П. 50.3 МСО 2017

- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование<sup>121</sup>.

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 актив<sup>122</sup>.

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

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

### **Аренда**

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

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

**Финансовая аренда** – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться<sup>123</sup>.

**Операционная аренда** – аренда, отличная от финансовой<sup>124</sup>.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой<sup>125</sup>:

- 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;

---

<sup>121</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 37.

---

<sup>122</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 36.

---

<sup>123</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

---

<sup>124</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

---

<sup>125</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

- 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 финансовой<sup>126</sup>:

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

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

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

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

### **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 имущества<sup>127</sup>:

- земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;

<sup>126</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

<sup>127</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

- 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 стандарта<sup>128</sup>:

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

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях<sup>129</sup>.

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.

<sup>128</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

<sup>129</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

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 активами<sup>130</sup>.

**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 актива<sup>131</sup>.

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

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

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

### **Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств**

При определении рыночной стоимости<sup>132</sup> 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;

---

<sup>130</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

<sup>131</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

<sup>132</sup> Фонд МСФО.



- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**"Справедливая стоимость"** — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"<sup>133</sup>.

**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)<sup>134</sup>.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости<sup>135</sup>.

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 таковых<sup>136</sup>.

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 условиях<sup>137</sup>.

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 обязательства<sup>138</sup>.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного

---

<sup>133</sup> Фонд МСФО.

---

<sup>134</sup> IFRS 13, п. 2.

---

<sup>135</sup> IFRS 13, п. 3.

---

<sup>136</sup> IFRS 13, п. 11.

---

<sup>137</sup> IFRS 13, п. 15.

---

<sup>138</sup> IFRS 13, п. 16.

использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом<sup>139</sup>.

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 обязательства<sup>140</sup>.

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).<sup>141</sup>

**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 дохода<sup>142</sup>.**

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

---

<sup>139</sup> IFRS 13, п. 27.

---

<sup>140</sup> IFRS 13, п. 32.

---

<sup>141</sup> IFRS 13, п. 38.

---

<sup>142</sup> МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

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

### **Этапы проведения оценки**

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

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

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

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

## ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний<sup>143</sup>.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки<sup>144</sup>.

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения<sup>145</sup>:

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

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
  - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
  - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

<sup>143</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 18.

<sup>144</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 19.

<sup>145</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

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

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

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

где:

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

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

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непромышленного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)<sup>146</sup>);

НИ — накопленный износ;

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

#### **Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества**

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей<sup>147</sup>.

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся<sup>148</sup>:

<sup>146</sup> Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 288, 289.

<sup>147</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 20.

<sup>148</sup> С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

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

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом<sup>149</sup>.

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

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

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

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

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

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

### Метод сравнительной единицы

$Z_3$  — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

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

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

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

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

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

#### 1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

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

<sup>149</sup> <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>



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

- адрес местонахождения;
- данные свидетельства о регистрации права для недвижимого имущества;
- тип здания;
- литер по БТИ;
- высота здания;
- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал фундамента;
- материал перекрытия;
- материал стен;
- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

*2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику*

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

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость<sup>150</sup> 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб."
- В расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

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

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

*4-й этап. Определение прибыли предпринимателя*

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

<sup>150</sup> Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

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

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

где:

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

С<sub>6</sub> — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

K<sub>1</sub> — регионально-климатический коэффициент;

K<sub>2</sub> — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

K<sub>3</sub> — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

K<sub>4</sub> — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

K<sub>5</sub> — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

K<sub>6</sub> — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

Ппр% — прибыль предпринимателя, %;

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

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

Регионально-климатический коэффициент (K<sub>1</sub>) применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Данные о величине K<sub>1</sub> приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

#### **Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K<sub>2</sub>)**

Применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данные о величине K<sub>2</sub> приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

#### **Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (K<sub>3</sub>)**

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

#### **Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K<sub>4</sub>)**

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

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (K<sub>5</sub>)

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

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

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах (K<sub>6</sub>)

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

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

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

где:

$C_o$  — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

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

$\Phi_o$  — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

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

### Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

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

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

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.<sup>151</sup>

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

$$ЗВ = C_6 \times K,$$

где:

$C_6$  – первоначальная балансовая стоимость инвентарной позиции основных средств, руб.;

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

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

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

Показатель первоначальной балансовой стоимости  $C_6$ , дата ввода (последней переоценки) определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика.

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

<sup>151</sup>Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

### Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект<sup>152</sup>.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами<sup>153</sup>:

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

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

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

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

### Метод вмененных издержек

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров<sup>154</sup>.

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

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

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

$$ЗЗ = (И_{п} + И_{к}) \times (1 + И_{ф\%}),$$

где:

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

ИП — прямые издержки на строительство;

ИК — косвенные издержки на строительство.

<sup>152</sup> Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

<sup>153</sup> С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

<sup>154</sup> <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

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

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

$$ЗЗ = (И_n + И_k) \times (1 + И_{ф\%})^n,$$

где:

n — период привлечения заемных средств.

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

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

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

K<sub>i</sub> — доля стоимости нового строительства (Сстр) в i-том периоде инвестирования;

n<sub>i</sub> — продолжительность периода времени от осуществления инвестиции в момент i до окончания строительства;

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

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

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

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

R<sub>cc</sub> — доходность собственных средств;

D<sub>cc</sub> — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

R<sub>zc</sub> — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

D<sub>zc</sub> — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

#### **Определение доли собственных (D<sub>cc</sub>) и доли заемных средств (D<sub>zc</sub>) в общих затратах на строительство**

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

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

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

#### **Определение стоимости заемных средств (R<sub>zc</sub>) (процентов по инвестиционным кредитам)**

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

- процент по банковским овердрафтам и краткосрочным и долгосрочным ссудам;
- амортизацию скидок или премий, связанных со ссудами;

- амортизацию дополнительных затрат, понесенных в связи с организацией получения ссуды;
- платежи в отношении финансового лизинга;
- курсовые разницы, возникающие в результате займов в иностранной валюте, в той мере, в какой они считаются корректировкой затрат на выплату процентов.

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

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

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

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

### **Определение доходности на собственные средства ( $R_{cc}$ )**

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

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

где:

**BC** — безрисковая ставка дохода,

**P** — премия за риск строительства объекта.

*Безрисковая ставка дохода (BC)*

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

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

*Премия за риск строительства объекта (P)*

Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования"<sup>155</sup>. "При наличии развитого рынка недвижимости в качестве основного метода определения поправок к базовой ставке используется метод экспертных оценок. Оценка риска должна приводить к определению соответствующей премии за риск. Такое определение

<sup>155</sup> Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, [http://www.euroexpert.ru/download/stand\\_07\\_11\\_2005\\_.pdf](http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf).



проводится экспертно. В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомленность экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты"<sup>156</sup>.

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**<sup>157</sup>.

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков<sup>158</sup>:

- финансовые риски;
- маркетинговые риски;
- технологические риски;
- риски участников проекта;
- политические риски;
- юридические риски;
- экологические риски;
- строительные риски;
- специфические риски;
- обстоятельства непреодолимой силы или "форс-мажор".

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

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

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

<sup>156</sup> Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

<sup>157</sup> Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, [http://www.euroexpert.ru/download/stand\\_07\\_11\\_2005\\_.pdf](http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf).

<sup>158</sup> В. Баринов ([www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055](http://www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055)).

**Таблица 1. Расчет премии за риск строительства объекта**

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
<b>Финансовые риски</b>										
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									
7	Выпуск продукции низкого качества									
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
32	Несовершенство законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
<b>Строительные риски категории "А"</b>										
37	Задержки в строительстве									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
<b>Строительные риски категории "Б"</b>										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
<b>Итоги:</b>										
Количество наблюдений		ni								
Взвешенный итог		ki								
Итого:										К
Количество факторов										49
<b>Премия за риск строительства объекта, %</b>										<b>%</b>

Источник: [www.inventech.ru/lib/business-plan](http://www.inventech.ru/lib/business-plan)

### Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся<sup>159</sup>:

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

<sup>159</sup> С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

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

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

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

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

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$НИ = ДВ/СЭС \times (СУ-УФИ),$$

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

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

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

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$НИ = 1 - (1 - И_{физ.}) \times (1 - И_{функ.устар.}) \times (1 - И_{экон.устар.}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

И<sub>физ.</sub> — физический износ;

И<sub>функ.устар.</sub> — функциональное устаревание;

И<sub>экон.устар.</sub> — экономическое (внешнее) устаревание.

### Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят<sup>160</sup>:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ.

Методы определения физического износа<sup>161</sup>:

- метод экономического возраста;

<sup>160</sup> Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, [http://smao.ru/ru/news/smao/article\\_3018.html](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html)

<sup>161</sup> С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

- экспертно-нормативный метод.

### Метод экономического возраста (метод срока жизни)

Данный метод применяется для зданий и сооружений, которые на протяжении своего жизненного цикла эксплуатировались с соблюдением всех норм и правил, с проведением текущих ремонтов.

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$И_{\text{физ.}} = \text{ХВ} * \text{СПС} * 100\%,$$

где:

**И<sub>физ.</sub>** – физический износ, % **ХВ** – хронологический возраст, лет.

**СПС** – срок полезной службы, лет.

**Хронологический возраст** определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

**Срок полезной службы (срок полезного использования)** — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива<sup>162</sup>. Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования машин и оборудования, который практически безграничен. Не совпадает он и с периодом их технически возможного функционирования в качестве средств труда, т. к. путем систематической замены изношенных деталей и целых узлов новыми можно заставить машину работать сотни лет. Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов<sup>163</sup>.

При определении срока полезной службы объекта оценки Исполнитель проанализировал ряд информационных источников:

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

В таблице ниже приведен срок полезной службы для некоторых объектов недвижимого имущества.

<sup>162</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства" (ред. от 18.07.2012) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 25.11.2011 №160н)

<sup>163</sup> Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е.. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

**Таблица 2. Значение срока полезной службы зданий**

Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 №415, от 08.08.2003 №476, от 18.11.2006 №697, от 12.09.2008 №676, от 24.02.2009 №165, от 10.12.2010 №1011, от 06.07.2015 №674)	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г., (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Дополнительный источник информации / Экспертное мнение Исполнителя	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	83	60	95	85
Здания	КС-2	80	83	55	80	75
Здания	КС-3	65	59	50	60	59
Здания	КС-4	65	-	45	50	53
Здания	КС-5	-	-	40	50	45
Здания	КС-6	-	-	35	45	40
Здания	КС-7	20	20	30	35	26
Здания	КС-11	20	20	30	35	26
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	20	20	35	30	26

Источник: анализ АО "НЭО Центр"



### Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе натурального осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая величина износа. При оценке физического износа используются: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа, "Методика определения физического износа гражданский зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 53-86р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12. 1986 г. №446, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

Величина физического износа определялся на основании шкалы экспертных оценок, представленной в таблице ниже.

**Таблица 3. Шкала экспертных оценок физического состояния объектов недвижимости**

Состояние недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0-20%
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21-40%
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60%
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61-80%
Негодное	Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81-100%

*Источник: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа*

### Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят<sup>164</sup>:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустраняемое функциональное устаревание.

Методы определения **устраняемого** функционального устаревания<sup>165</sup>:

- метод суммирования затрат на устранение:

<sup>164</sup> Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, [http://smao.ru/ru/news/smao/article\\_3018.html](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html)

<sup>165</sup> Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 215.

- недостатков, требующих добавления элементов;
- недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
- сверхулучшений.

**Примечание.** В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях<sup>166</sup>.

Методы определения **неустрашимого** функционального устаревания<sup>167</sup>:

- капитализация потерь в арендной плате;
- капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

**Примечание.** Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях<sup>168</sup>.

### Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются<sup>169</sup>:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

**Примечание.** Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях<sup>170</sup>. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

### Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

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

<sup>166</sup> Например, в следующих изданиях: "Ценообразование в строительстве": Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 87–91. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: "Дело", 1998. — 384 с. — стр. 287. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 10.

<sup>167</sup> Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 217.

<sup>168</sup> Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 91; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 11.

<sup>169</sup> Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

<sup>170</sup> Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

### **Метод сравнения продаж**

Метод применяется для оценки земельных участков, занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

### **Метод предполагает следующую последовательность действий:**

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);

- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги/элементы, по которым проводится сравнение/значения корректировок.

### **Метод выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

### **Метод распределения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

### **Метод капитализации земельной ренты**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

### **Метод остатка**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.



Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единичных объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на постоянные (не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости) и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования. Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений — учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода. В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**<sup>171</sup> определения стоимости земли.

<sup>171</sup> "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

**Сравнительный подход** — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами<sup>172</sup>. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость<sup>173</sup>.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений<sup>174</sup>.

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.<sup>175</sup>

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения<sup>176</sup>:

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка

<sup>172</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

<sup>173</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

<sup>174</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

<sup>175</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

<sup>176</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

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 методы<sup>177</sup>:

- 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 цену<sup>178</sup>.

**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.

<sup>177</sup> Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

<sup>178</sup> Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

**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.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов<sup>179</sup>.

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;

<sup>179</sup> 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](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html)

- 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:

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

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

$P\%$  — величина процентной поправки.

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

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

где:

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

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

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

#### **Расчет и внесение поправок**

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

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

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

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

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

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

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

### **Метод валового рентного мультипликатора**

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

Для применения метода ВРМ необходимо:

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

### **Метод общего коэффициента капитализации**

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

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



## ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки<sup>180</sup>.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы<sup>181</sup>.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода<sup>182</sup>.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения<sup>183</sup>:

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

---

<sup>180</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

<sup>181</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

<sup>182</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

<sup>183</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

#### Метод прямой капитализации дохода

**Метод прямой капитализации** доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

**C** — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

**ЧОД** — чистый операционный доход;

**K** — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если<sup>184</sup>:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Алгоритм расчета методом капитализации:

- определение величины потенциального валового дохода;
- определение величины действительного валового дохода;
- определение величины операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации.

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов<sup>185</sup>. Расчет производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_{1 \text{ кв. м}},$$

где:

**S** — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

**C<sub>1 кв. м</sub>** — ставка арендной платы за кв. м.

Величина действительного валового дохода (ДВД) определяется путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недобор арендной платы.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{Па}) \times (1 - \text{Пнд}) + \text{Дпр},$$

где:

<sup>184</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

<sup>185</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

**ДВД** — действительный валовой доход;

**ПВД** — потенциальный валовой доход;

**Па** — потери при сборе арендной платы;

**Пнд** — потери от недоиспользования площадей;

**Дпр** — прочие доходы.

Потери арендной платы от вакансий и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

Существуют следующие способы определения показателя потерь<sup>186</sup>:

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту, то есть анализируются арендные договоры по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т. п.

При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

На основании мониторинга рынка типичным условием при заключении договоров аренды является внесение арендной платы авансовыми платежами и страхового взноса, поэтому при сборе арендной платы Исполнитель принимает потери равными 0%.

**Операционные расходы** — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>187</sup>.

Операционные расходы делятся<sup>188</sup>:

- на условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение.

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки).

К **условно-переменным** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;

---

<sup>186</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

---

<sup>187</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

---

<sup>188</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"<sup>189</sup>. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

### **Величина налога на имущество**

В соответствии с главой 30 Налогового Кодекса РФ "Налог на имущество организаций" объектом налогообложения по налогу на имущество, начиная с 01.04.2004 г., признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств, в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Закону г. Москвы №64 от 5 ноября 2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 25.11.2015 г.), налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 3 000 кв. м. и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;
- отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 2 000 кв. м. и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- расположенных в многоквартирных домах нежилых помещений, площадь каждого из которых свыше 3 000 кв. м, принадлежащих одному или нескольким собственникам, фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;
- жилых домов и жилых помещений, не учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, по истечении двух лет со дня принятия указанных объектов к бухгалтерскому учету.

Ставки налога на имущества для Москвы и Московской области представлены в таблице ниже.

<sup>189</sup> Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

**Таблица 4. Ставки налога на имущество**

Год	Ставка налога на имущество для г. Москвы	Ставка налога на имущество для Московской области
2014	0,90%	1,00%
2015	1,20%	1,50%
2016	1,30%	2,00%
2017	1,40%	2,00%
2018	1,50%	2,00%

*Источник: Закон г. Москвы №63 от 20 ноября 2013 г., Закон г. Москвы №64 от 05.11.2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 25.11.2015 г.), Закон Московской области № 137/2013-ОЗ от 15 ноября 2013 г.*

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принимается стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз.

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

#### **Плата за земельный участок<sup>190</sup>**

Плата за землю – общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

- земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость);
- арендная плата.

**Земельный налог** уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние вносят арендную плату.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

**Налогоплательщиками признаются** (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве

<sup>190</sup> <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

**Не признаются налогоплательщиками** организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

**Налоговые ставки** устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
  - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
  - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
  - предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

### **Арендная плата**

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

**Расходы на страхование** — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от



страховой стоимости<sup>191</sup>. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

**Таблица 5. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)**

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05-0,35
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07-0,32
ГСК "Югория"	0,09-1,75
ЗАО "ГУТА-Страхование"	
производственные здания	0,05-0,30
офисные здания	0,03-0,20
торговые здания	0,04-0,25

*Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.*

### **Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)**

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

### **Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта**

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования<sup>192</sup>.

<sup>191</sup> Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

<sup>192</sup> <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена в разделе 1.4 настоящего Приложения).

#### Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"<sup>193</sup>.

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (таблица ниже).

**Таблица 6. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности**

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

Источник: [http://ohranatruda.ru/ot\\_biblio/normativ/data\\_normativ/5/5390/#i831042](http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042)

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного

<sup>193</sup> [http://ohranatruda.ru/ot\\_biblio/normativ/data\\_normativ/5/5390/#i831042](http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042)

подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена в разделе 1.4 настоящего Приложения).

### **Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений**

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства<sup>194</sup>.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам объекта оценки капитальный ремонт будет проводиться<sup>195</sup> один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта (Дкэ);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% (Дкв);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

**i** — ставка дисконтирования;

**n** — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times Дкэ \times Дкв,$$

где:

**FV(Зс)** — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

**Дкэ** — доля короткоживущих элементов;

**Дкв** — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

<sup>194</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

<sup>195</sup> Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

$$FV (Зс) = PV (Зс) \times K_{ув},$$

где:

**PV(Зс)** — стоимость строительства аналогичного объекта;

**K<sub>ув</sub>** — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **K<sub>ув</sub>** основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в таблице.

### Расходы на управление объектом

В рамках текущих затрат, связанных с эксплуатацией объекта, принято выделять расходы, связанные вознаграждением управляющей компании.

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;
- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки/заполняемости и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка<sup>196</sup>, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

- на гарантированном доходе собственника;
- на проценте от выручки.

Типичный размер вознаграждения управляющей компании в % от выручки приведен в таблице ниже.

**Таблица 7. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости**

Характеристики	Значение, % от выручки
Наиболее характерное значение	1-3%
Для небольших объектов	5-10%
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,5-1%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №234, сентябрь 2014 г., стр. 123

<sup>196</sup> "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS, "ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

### Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче торговых площадей комплекса в аренду определены на основе среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

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

Расчет производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

**ДВД** — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

**ОР** — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

### Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

$$\text{К} = (\text{ДВД} - \text{ОР}) / \text{Ц},$$

где:

**ДВД** — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

**ОР** — операционные расходы;

**Ц** — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

### Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации **К** предполагает определение ставки дохода ( $O_n$ ) и нормы возврата капитала ( $O_f$ ).

$$\text{К} = O_n + O_f$$

### Определение ставки дохода

Ставка дохода  $O_n$  отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка  $O_n$  (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$O_n = \text{БС} + \text{Р} + \text{Л} + \text{М},$$

где:

**БС** — безрисковая ставка дохода;

**Р** — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

**Л** — премия за низкую ликвидность объекта;

**М** — премия за инвестиционный менеджмент.

### **Определение безрисковой ставки**

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: [http://www.cbr.ru/hd\\_base/gkoofz\\_mrprint.asp](http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp).

### **Определение премии за риск инвестирования**

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определена методом взвешенной оценки рисков. Данный метод разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
  - низкое значение — до 2%;
  - значение ниже среднего — до 4%;
  - среднее значение — до 6%;
  - значение выше среднего — до 8%;
  - высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" ( $n_i$ ).



- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку ( $k_i = n_i \times \text{балл}$ ).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ( $k = \sum k_i$ ).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов ( $k$ ) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

**Таблица 8. Расчет премии за риск инвестирования в объект**

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
Несистематический риск												
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений											$n_i$
	Взвешенный итог											$k_i$
	Сумма факторов											$k$
	Количество факторов											10
	Средневзвешенное значение балла											$k/10$
<b>Величина поправки за риск (1 балл = 1%)</b>												

Источник: [http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija\\_za\\_risk\\_vlozhenija\\_investirovanija/0-359](http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_za_risk_vlozhenija_investirovanija/0-359)

### Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может понадобиться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

$$Л = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12$$

### Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное репрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

**Таблица 9. Шкала премий за инвестиционный менеджмент**

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс A, A+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс B, B+, B++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Значение выше среднего (4%)	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не возможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Застрахована часть рисков		Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: [http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON\\_S/EKON\\_NEDV/METOD/UP/frame/4.htm](http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METOD/UP/frame/4.htm)

### Определение нормы возврата

Определение нормы возврата ( $O_f$ ), а следовательно и ставки капитализации ( $K$ ), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

#### Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ( $i = O_n$ ), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

#### Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{БС}{(1 + БС)^n - 1},$$

где:

**БС** — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

#### Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна  $1/n$ .

$$O_f = \frac{1}{n},$$

где:

**n** — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

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

### Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV$$

где:

**C** — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

**CF** — денежный поток периода *n*;

**n** — период;

**i** — ставка дисконтирования денежного потока периода *n*;

**TV** — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если<sup>197</sup>:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость — крупный многофункциональный коммерческий объект;

<sup>197</sup> [http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk\\_-\\_Pokupka\\_doma\\_i\\_uchastka.html](http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html)

- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

При расчете рыночной стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

23. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
24. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.
25. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.
26. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.
27. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
28. Расчет ставки дисконтирования.
29. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.
30. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величины чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе 1.9.1 (метод прямой капитализации дохода).

### **Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах**

#### *Прогнозный период*

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F = \frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

**F** — фактор текущей стоимости;

**R** — ставка дисконта;

**n** — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

$$n = 0,5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

где:

**K<sub>i</sub>** — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

**t** — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

#### *Постпрогнозный период*

### **Расчет терминальной стоимости по модели Гордона**

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализованного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} \times \left( \frac{1}{(1 + O_n)^{-0,5}} - \frac{(1 + g)^n}{(1 + O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1 + O_n)^n}, \text{ где:}$$

**TV** — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

**CF<sub>n+1</sub>** — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

**O<sub>n</sub>** — ставка дисконтирования;

**g** — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

**n** — период прогнозирования.

### Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K}, \text{ где:}$$

**C** — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

**ЧОД** — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

**K** — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если<sup>198</sup>:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Для определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации описанные выше.

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

### Методы, использующие другие формализованные модели

*Методы, использующие другие формализованные модели*, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем. В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода. Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации описанные выше.

<sup>198</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.



## СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 8 ФСО №3 в отчете об оценке должно содержаться "описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов"<sup>199</sup>.

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов<sup>200</sup>.

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

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное<sup>201</sup>.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации<sup>202</sup>.

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

### Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

### Краткая характеристика доходного подхода

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

---

<sup>199</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

---

<sup>200</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

---

<sup>201</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

---

<sup>202</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 27.

в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учета 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 групп<sup>203</sup>:

- 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:

31. Достоверность и достаточность информации;
32. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
33. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
34. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

35. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;

<sup>203</sup> [http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1\\_63-66.pdf](http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf)

- 36. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;
- 37. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
- 38. соответствие типу объекта и характеру его использования;
- 39. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
- 40. способность учитывать действительные намерения покупателя;
- 41. способность учитывать конъюнктуру рынка;
- 42. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
- 43. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

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

#### **Назначение весов группой экспертов**

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

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

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

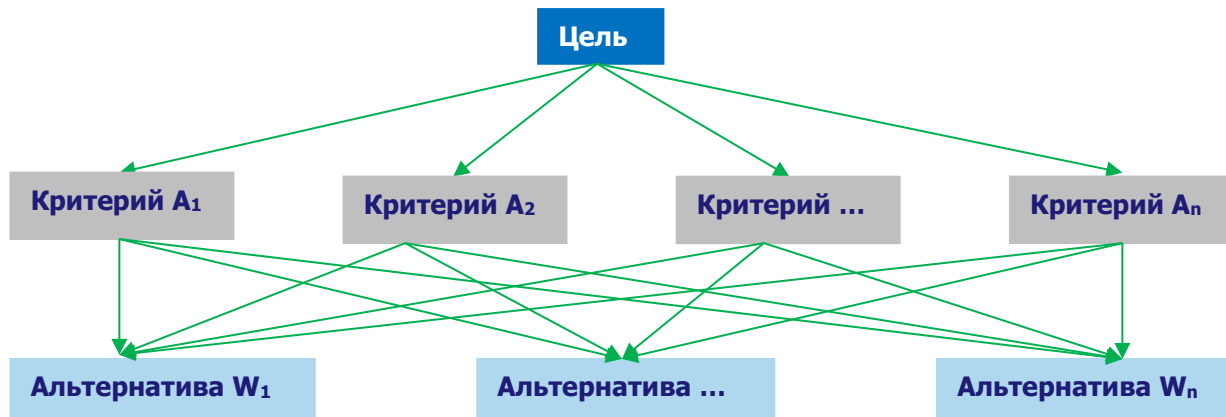
Для этого разработаны специальные анкеты:

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

#### **Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)**

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

**Рисунок 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии**



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	A1	A2	...	An
A1	1	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_n$

A2	W2/W1	1	...	W2/Wn
...	...	...	...	...
An	Wn/W1	Wn/W2	...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

	A1	A2	...	An		
A1	1	W1/W2	...	W1/Wn	$X1=(1 \times (W1/W2) \times \dots \times (W1/Wn))^{1/n}$	ВЕС(A1)=X1/Сумма
A2	W2/W1	1	...	W2/Wn		...
...	...	...	...	...		...
An	Wn/W1	Wn/W2	...	1	$Xn=((Wn/W1) \times (Wn/W2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	ВЕС(An)=Xn/Сумма
				Сумма		$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

### Определение итогового значения весов каждой альтернативы

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

### Итоговое согласование результатов

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

**Таблица 10. Определение итогового значения весов каждой альтернативы**

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

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

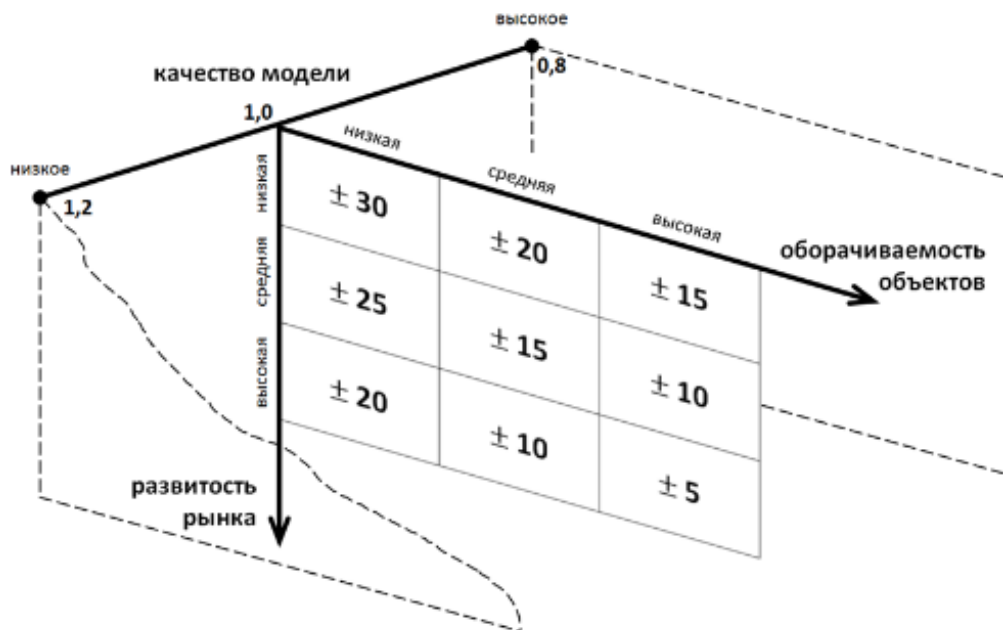
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"<sup>204</sup> и приведенной на рис. ниже.

**Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %<sup>205</sup>**



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

### Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

### Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

<sup>204</sup> <http://srosomet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

<sup>205</sup> Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.



•

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

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

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

**Таблица 11. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов –  $d_{1,2}$ ), %**

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

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

**Таблица 12. Показатель качества модели (к), ед.**

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

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

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

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

где:

$d\%$  – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$  – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), % (табл. 1.9);

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

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

где:

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

$C$  – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d\%$  – диапазон стоимости, %.

**Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:**

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.

Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

## **ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**

**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ  
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 26.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	78:07:0003189:1
	Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов), площадь 10 282 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, город Санкт-Петербург, Петровский проспект, д.11, лит.А
	Состав объекта недвижимости:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад", ИНН: 7826090547, ОГРН: 1027810227884
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 78-78/031-78/080/017/2016-131/3 от 26.10.2016
4.	Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости от 01.10.2016 №1
5.	Ограничение (обременение) права:	
	5.1.1. вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	26.10.2016
	номер государственной регистрации:	78-78/031-78/080/017/2016-140/1
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	по 30.12.2019 включительно
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Долгосрочные инвестиции-Петровский остров" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости от 01.10.2016 №1
	5.1.2. вид:	Охранная зона газораспределительной сети, площадью 333 кв.м., Охранная зона газораспределительной сети, площадью 333 кв.м.
	дата государственной регистрации:	04.03.2015
	номер государственной регистрации:	78-78/031-78/031/001/2015-419/6
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	не определен

	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка от 23.01.2015 №78/201/15-13036
5.1.3.	вид:	Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи, площадью 2 кв.м., Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи, площадью 2 кв.м.
	дата государственной регистрации:	04.03.2015
	номер государственной регистрации:	78-78/031-78/031/001/2015-419/7
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка от 23.01.2015 №78/201/15-13036
5.1.4.	вид:	Охранная зона сетей связи и сооружений связи, площадью 58 кв.м., Охранная зона сетей связи и сооружений связи, площадью 58 кв.м.
	дата государственной регистрации:	04.03.2015
	номер государственной регистрации:	78-78/031-78/031/001/2015-419/8
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка от 23.01.2015 №78/201/15-13036
5.1.5.	вид:	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, площадью 10 282 кв. м, Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, площадью 10 282 кв. м
	дата государственной регистрации:	04.03.2015
	номер государственной регистрации:	78-78/031-78/031/001/2015-419/9
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка от 23.01.2015 №78/201/15-13036
5.1.6.	вид:	Водоохранная зона водного объекта, площадью 7388 кв.м., Водоохранная зона водного объекта, площадью 7388 кв.м.
		04.03.2015



	дата государственной регистрации:	
	номер государственной регистрации:	78-78/031-78/031/001/2015-419/10
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка от 23.01.2015 №78/201/15-13036
5.1.7.	вид:	Охранная зона водопроводных сетей, площадью 48 кв.м., Охранная зона водопроводных сетей, площадью 48 кв.м.
	дата государственной регистрации:	04.03.2015
	номер государственной регистрации:	78-78/031-78/031/001/2015-419/11
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка от 23.01.2015 №78/201/15-13036

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад"

Государственный регистратор



Скуратова О.С.  
(фамилия, инициалы)



В  
настоющем  
документе  
инста





**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ**

Мойки р. наб., д.76, Санкт-Петербург, 190000 Тел.: (812) 576-30-60, Факс: (812) 576-31-00  
E-mail: ks@kstr.gov.spb.ru http://www.gov.spb.ru  
ОКПО 00087030, ОКОГУ 09525, ОГРН 1027810279397  
ИНН/КПП 7830002342/783801001

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 73/2017**

о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Санкт-Петербург

«16» октября 2017 года

Настоящее заключение выдано ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ-СЕВЕРО-ЗАПАД» (далее – застройщик), зарегистрированному Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга 20.08.2001, основной государственный регистрационный номер 1027810227884, дата присвоения ОГРН 06.09.2002, ИНН 7826090547, адрес (место нахождения): 190031, город Санкт-Петербург, улица Казанская, дом 36, литер А, помещение 29Н (310),

и подтверждает, что застройщик и проектная декларация (в редакции от 11.10.2017 г.) объекта капитального строительства: многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 11, литер А, строящегося на основании разрешения на строительство №78-013-0360.1-2016, выданного 13.01.2017 г. Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, со сроком действия до 26.12.2021 г.,

соответствуют требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Основанием для выдачи настоящего заключения являются:

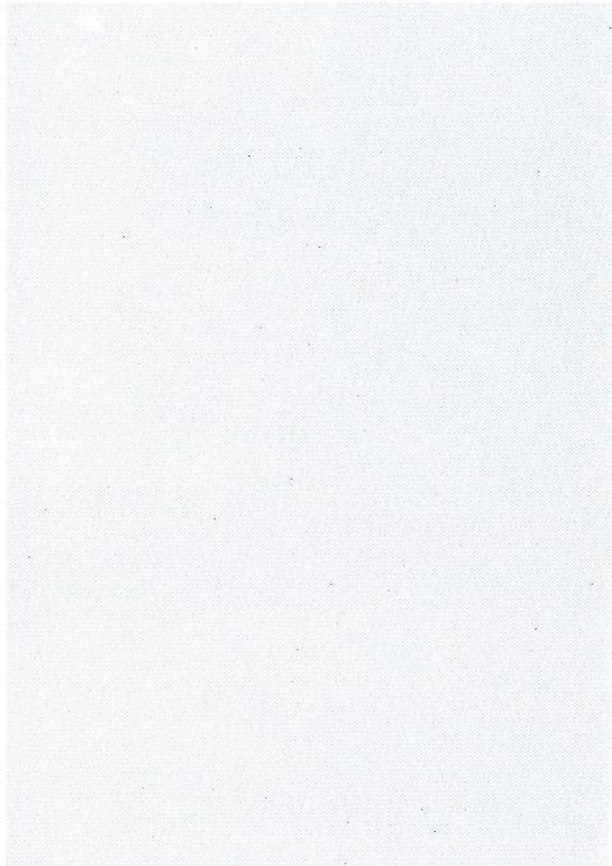
- заявление застройщика от 22.09.2017 исх. № 02-38/209 (вх.№14-15258/17-0-0 от 22.09.2017);
- заявление застройщика от 11.10.2017 исх. № 02-38/241 (вх.№14-15258/17-1-0 от 11.10.2017);
- заявление застройщика от 13.10.2017 исх. № 02-01/160 (вх.№14-15258/17-2-0 от 13.10.2017);
- проектная декларация в редакции от 11.10.2017 (вх.№14-15258/17-2-0 от 13.10.2017).

Председатель  
Комитета по строительству  
(должность)



С.Э. Морозов  
(фамилия, инициалы)





Видимо разрешения на строительство  
от 26.12.2016 № 78-013-0360-2016

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО  
НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**  
ул. Звенигородская, д. 10, Спбб. Петербург, 191223, Тел: (812) 576-1340, Факс: (812) 576-15-06  
Безвиз. электронная почта: info@isrgroup.ru  
ОКПО 74457002 ОКРУГ 21906 ОГРН 1047816024848 ИНН/КПП 78-02016750/78-0201601

**Выдано Обществу с ограниченной ответственностью  
«И.С. Педагогическая - Северо-Запад»**

Юридический адрес: 190031: Санкт-Петербург, ул. Казанская, дом 36;  
Адрес электронной почты: info.isw@isrgroup.ru

**РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО**  
№ 78-013-0360.1-2016  
Дата 13 января 2017 г.

СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА,  
В соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает:

1	Строительство объекта капитального строительства	V
	Реконструкцию объекта капитального строительства	
	Работы по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта	
	Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	
	Реконструкцию линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	
2	Наименование объекта капитального строительства (этап) в соответствии с проектной документацией	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой
	Наименование организации, выдавшей положительное 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	78-2-1-3-0166-16 от 28 ноября 2016 г.
3	Кадастровый номер земельного участка (иных объектов), расположен или планируется расположить объект капитального строительства	78:07:0003189:1
	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположить объект капитального строительства	78:07:0003189
3.1	Сведения о градостроительном плане земельного участка	KU78162000-23402 утвержден Распоряжением КГА № 1527 от 15.09.2015
3.2	Сведения о проекте планировки и проекте межевания территории	
3.3	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	ООО «Евгений Герасимов и партнеры» Шифр ОП-1/2016 2016 г.
4	Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта	
	Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:	
	Классификация:	
	Общая площадь (кв. м):	27 185,0
	Площадь участка (кв. м):	10 282,0
	Объем (куб. м):	100 516,5
	в том числе подземной части (куб. м):	5 808,5
	Количество этажей (шт.):	11
	Высота (м):	27,8/32,7
	Количество подземных этажей (шт.):	2
	Вместимость (чел.):	
	Площадь застройки (кв. м):	3 086,5
	Иные показатели:	Общая площадь квартир – 23 432,0 кв. м.; Площадь встроенных помещений – 710,5 кв. м.; Количество квартир – 164 шт. Количество машиномест в подземной автостоянке – 203 шт.

4	Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта	
	Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:	
	Классификация:	
	Общая площадь (кв. м):	11 562,0
	Площадь участка (кв. м):	10 282,0
	Объем (куб. м):	36 607,0
	в том числе подземной части (куб. м):	3 132,0
	Количество этажей (шт.):	10
	Высота (м):	29,4
	Количество подземных этажей (шт.):	2
	Вместимость (чел.):	
	Площадь застройки (кв. м):	1 250,0
	Иные показатели:	Общая площадь квартир – 7 473,0 кв. м.; Количество квартир – 48 шт.
5	Адрес (местоположение) объекта:	Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 11, литера А.
6	Краткие проектные характеристики линейного объекта:	
	Категория (класс):	
	Протяженность:	
	Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность, напряжение):	
	Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи:	
	Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность:	
	Иные показатели:	

Срок действия настоящего разрешения – до « 26 » декабря 2021 г.  
в соответствии с ПООС

Начальник Службы государственного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

« 13 » января 2017 г.

Примечание:

- Не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства застройщик должен направить в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга изменение о начале работ.
- В течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство застройщик обязан безвозмездно передать в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга сведения о площади, о высоте и об 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.
- По истечении срока действия разрешения застройщик обязан продлить его в Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, подав заявление не менее чем за десять дней до истечения срока действия разрешения.
- Обо всех изменениях, приведенных в настоящем разрешении сведений, застройщик обязан уведомить Службу в недельный срок со дня таких изменений.



**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ  
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

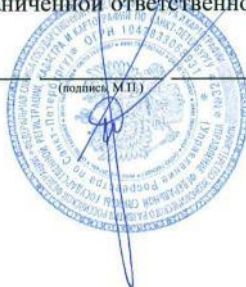
Дата выдачи: 03.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	78:07:0003189:352
Объект недвижимости:	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов), площадь 25 846 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, город Санкт-Петербург, Петровский проспект, д.9, лит. В
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад", ИНН: 7826090547, ОГРН: 1027810227884
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 78-78/031-78/080/017/2016-108/3 от 03.11.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости от 01.10.2016 №5
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	03.11.2016
номер государственной регистрации:	78-78/031-78/080/017/2016-115/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	по 30.12.2021 включительно
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Долгосрочные инвестиции-Петровский остров" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости от 01.10.2016 №5

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад"

Государственный регистратор



Скуратова О.С.

(фамилия, инициалы)



**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ**

Мойки р. наб., д.76, Санкт-Петербург, 190000 Тел.: (812) 576-30-60, Факс: (812) 576-31-00  
E-mail: ks@kstr.gov.spb.ru http://www.gov.spb.ru  
ОКПО 00087030, ОКОГУ 09525, ОГРН 1027810279397  
ИНН/КПП 7830002342/783801001

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 72/2017**

о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Санкт-Петербург

«16» октября 2017 года

Настоящее заключение выдано ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ-СЕВЕРО-ЗАПАД» (далее – застройщик), зарегистрированному Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга 20.08.2001, основной государственный регистрационный номер 1027810227884, дата присвоения ОГРН 06.09.2002, ИНН 7826090547, адрес (место нахождения): 190031, город Санкт-Петербург, улица Казанская, дом 36, литера Б, помещение 29Н (310),

и подтверждает, что застройщик и проектная декларация (в редакции от 11.10.2017 г.) объекта капитального строительства: многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В, строящегося на основании разрешения на строительство №78-013-0362.1-2016, выданного 13.01.2017 г. Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, со сроком действия до 26.12.2022 г.,

соответствуют требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Основанием для выдачи настоящего заключения являются:

- заявление застройщика от 22.09.2017 исх. № 02-38/211 (вх.№14-15256/17-0-0 от 22.09.2017);
- заявление застройщика от 11.10.2017 исх. № 02-38/243 (вх.№14-15256/17-1-0 от 11.10.2017);
- заявление застройщика от 13.10.2017 исх. № 02-01/161 (вх.№14-15256/17-2-0 от 13.10.2017);
- проектная декларация в редакции от 11.10.2017 (вх.№14-15256/17-2-0 от 13.10.2017).

Председатель  
Комитета по строительству  
(должность)



(подпись)  
М.П.

С.Э. Морозов  
(фамилия, инициалы)



Срок действия настоящего разрешения – до «26» декабря 2022 г.  
в соответствии с ПОС

Начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга  
«13» января 2017 г. Л. В. Кулаков

Действие настоящего разрешения продлено до « » 20 г.

Начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

Действие настоящего разрешения продлено до « » 20 г.

Начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

« » 20 г.

Действие настоящего разрешения продлено до « » 20 г.

Начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

« » 20 г.

Примечание:  
1. Не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства застройщик должен направить в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга уведомление о начале работ.  
2. В течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство застройщик обязан незамедлительно направить в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о этапах инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8-10, 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного Кодекса.  
3. По истечении срока действия разрешения застройщик обязан продлить его в Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, подав заявление не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия разрешения.  
4. Обо всех изменениях, произошедших в настоящем разрешении сведений, застройщик обязан уведомить Службу в недельный срок со дня таких изменений.

Выдано разрешением на строительство от 26.12.2016 № 78-013-0362-2016

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

Выдано Обществу с ограниченной ответственностью «ЦСР. Неважизность – Северо-Запад»

Юридический адрес: 190031, Санкт-Петербург, улица Казанская, дом 36  
Адрес электронной почты: info.lennv@isrgroup.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 (этапа) в соответствии с проектной документацией	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной пристроенной, встроенно-пристроенной, встроенно-пристроенной дощелью 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	
3.1	Сведения о градостроительном плане земельного участка	RU78115000-25406 утвержден распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 07.10.2016 № 210-1179	
3.2	Сведения о проекте планировки и проекта межевания территории	Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 17.08.2011 № 1264	
3.3	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	ООО «Ленский Герасимов и партнеры», шифр ОП-5/2016, 2016 г.	
4	Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта: Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав искусственного комплекса, в соответствии с проектной документацией:		
Корпус 1			
Общая площадь (кв. м):	27 782,0	Площадь участка (кв. м):	25 846,0
Объем (куб. м):	102 221,0	в том числе подземной части (куб. м):	7 015,0
Количество этажей (шт.):	10, 11	Высоты (м):	32,70
Количество подземных этажей (шт.):	2	Высотность (чел.):	
Площадь застройки (кв. м):	3 134,0		
Иные показатели:	Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) – 19 685,0 кв. м; количество квартир – 176 шт.; количество машино-мест во встроенно-пристроенной подземной парковке – 337 шт.		

Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав искусственного комплекса, в соответствии с проектной документацией:			
Корпус 2			
Общая площадь (кв. м):	27 515,3	Площадь участка (кв. м):	25 846,0
Объем (куб. м):	102 851,0	в том числе подземной части (куб. м):	7 579,0
Количество этажей (шт.):	11	Высота (м):	32,70
Количество подземных этажей (шт.):	2	Высотность (чел.):	140
Площадь застройки (кв. м):	4 043,0		
Иные показатели:	Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) – 17 481,0 кв. м; количество квартир – 154 шт.; площадь встроенных помещений – 36,9 кв. м; площадь дошкольного образовательного учреждения (ДОУ) – 2 080,0 кв. м.		
Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав искусственного комплекса, в соответствии с проектной документацией:			
Корпус 3			
Общая площадь (кв. м):	4 926,7	Площадь участка (кв. м):	25 846,0
Объем (куб. м):	17 550,0	в том числе подземной части (куб. м):	1 065,0
Количество этажей (шт.):	11	Высота (м):	32,70
Количество подземных этажей (шт.):	2	Высотность (чел.):	
Площадь застройки (кв. м):	621,0		
Иные показатели:	Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) – 3 391,0 кв. м; количество квартир – 42 шт.		
5	Адрес (местоположение) объекта:	Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В	
6	Краткие проектные характеристики линейного объекта:		
	Категория (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:		



**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ  
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 18.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	78:07:0003189:43
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов), площадь 26 717 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, город Санкт-Петербург, Петровский проспект, д.9, лит. К
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "ЮСР. Недвижимость - Северо-Запад", ИНН: 7826090547, ОГРН: 1027810227884
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 78-78/031-78/080/017/2016-90/3 от 18.10.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости от 01.10.2016 №3
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	18.10.2016
номер государственной регистрации:	78-78/031-78/080/017/2016-93/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	по 30.12.2020 включительно
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Долгосрочные инвестиции-Петровский остров" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости от 01.10.2016 №3
5.1.2. вид:	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, площадью 26717 кв.м, Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, площадью 26717 кв.м
дата государственной регистрации:	07.10.2010
номер государственной регистрации:	78-78-31/021/2010-438
	не определен

	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №172 от 26.07.2010
5.1.3.	вид:	Водоохранная зона водного объекта, площадью 26717 кв.м, Водоохранная зона водного объекта, площадью 26717 кв.м
	дата государственной регистрации:	07.10.2010
	номер государственной регистрации:	78-78-31/021/2010-438
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №172 от 26.07.2010
5.1.4.	вид:	Прибрежная защитная полоса водного объекта, площадью 5315 кв.м, Прибрежная защитная полоса водного объекта, площадью 5315 кв.м
	дата государственной регистрации:	07.10.2010
	номер государственной регистрации:	78-78-31/021/2010-438
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №172 от 26.07.2010
5.1.5.	вид:	Прибрежная защитная полоса водного объекта, площадью 1167 кв.м, Прибрежная защитная полоса водного объекта, площадью 1167 кв.м
	дата государственной регистрации:	07.10.2010
	номер государственной регистрации:	78-78-31/021/2010-438
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №172 от 26.07.2010
5.1.6.	вид:	Право прохода и проезда, площадью 7318 кв.м, Право прохода и проезда, площадью 7318 кв.м
		07.10.2010

дата государственной регистрации:	
номер государственной регистрации:	78-78-31/021/2010-438
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный
основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №172 от 26.07.2010

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад"

Государственный регистратор



Скуратова О.С.  
(фамилия, инициалы)





В  
насто́ящем  
докуме́нте

Исполнитель: [Signature]



**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ**

Мойки р. наб., д.76, Санкт-Петербург, 190000 Тел.: (812) 576-30-60, Факс: (812) 576-31-00  
E-mail: ks@kstr.gov.spb.ru http://www.gov.spb.ru  
ОКПО 00087030, ОКОГУ 09525, ОГРН 1027810279397  
ИНН/КПП 7830002342/783801001

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 71/2017**

о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Санкт-Петербург

«16» октября 2017 года

Настоящее заключение выдано ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ-СЕВЕРО-ЗАПАД» (далее – застройщик), зарегистрированному Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга 20.08.2001, основной государственный регистрационный номер 1027810227884, дата присвоения ОГРН 06.09.2002, ИНН 7826090547, адрес (место нахождения): 190031, город Санкт-Петербург, улица Казанская, дом 36, литера Б, помещение 29Н (310),

и подтверждает, что застройщик и проектная декларация (в редакции от 11.10.2017 г.) объекта капитального строительства: многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера К, строящегося на основании разрешения на строительство №78-013-0363.1-2016, выданного 13.01.2017 г. Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, со сроком действия до 26.12.2022 г.,

соответствуют требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Основанием для выдачи настоящего заключения являются:

- заявление застройщика от 22.09.2017 исх. № 02-38/210 (вх.№14-15257/17-0-0 от 22.09.2017);
- заявление застройщика от 11.10.2017 исх. № 02-38/242 (вх.№14-15257/17-1-0 от 11.10.2017);
- заявление застройщика от 13.10.2017 исх. № 02-01/162 (вх.№14-15257/17-2-0 от 13.10.2017);
- проектная декларация в редакции от 11.10.2017 (вх.№14-15257/17-2-0 от 13.10.2017).

Председатель  
Комитета по строительству  
(должность)



(подпись)  
М.П.

С.Э. Морозов  
(фамилия, инициалы)



Срок действия настоящего разрешения – до «26» декабря 2022 г.  
в соответствии с ПУОС

Начальник Службы государственного  
строительного надзора и экспертизы  
Санкт-Петербурга  
«13» января 2017 г. Л. В. Кулаков

Действие настоящего разрешения продлено до «» 20 г.

Начальник Службы государственного  
строительного надзора и экспертизы  
Санкт-Петербурга

Действие настоящего разрешения продлено до «» 20 г.

Начальник Службы государственного  
строительного надзора и экспертизы  
Санкт-Петербурга

«» 20 г.

Действие настоящего разрешения продлено до «» 20 г.

Начальник Службы государственного  
строительного надзора и экспертизы  
Санкт-Петербурга

«» 20 г.

**Примечание:**

1. Не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства застройщик должен направить в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга заявление о начале работ.
2. В течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство застройщик обязан безотлагательно позвонить в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга сведения о площади, о высоте и об этности планируемого объекта капитального строительства, о мерах инженерно-технического обеспечения, если застройщик имеет результаты инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8-10, 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного Кодекса.
3. По истечении срока действия разрешения застройщик обязан пройти его в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, подав заявление не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия разрешения.
4. Обо всех изменениях, проводимых в настоящее время разрешением сведений, застройщик обязан уведомить Службу в четельный срок со дня таких изменений.

Именем разрешения на строительство от 26.12.2016 № 78-013-0363-2016

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

ул. Вавилова, Россия, г. СПб, Санкт-Петербург, 191023. Тел.: (812) 578-11-00, Факс: (812) 576-12-06  
E-mail: info@spn.gov.spb.ru, info@spn.gov.spb.ru  
ОГРН 104820023 000217 22004, ОГРН 104787004048, ИНН/КПП: 784004760 / 784001001

**Вызвано Обществом с ограниченной ответственностью  
«ТСР. Недвижимость – Северо-Запад»**

Юридический адрес: 190031, Санкт-Петербург, улица Казанская, дом 36  
Адрес электронной почты: info.tsrw@spn.gov.ru

**РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО**

Дата 13 января 2017 г. № 78-013-0363-1-2016

СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА,  
В соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает:

1	Строительство объекта капитального строительства	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 (знака) в соответствии с проектной документацией	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенным подземным машино-местом и подземной автостоянкой на 60 мест и подземной автостоянкой
	Наименование организации, выданной 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 жилищного заключения экспертизы проектной документации и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	78-2-1-3-0165-16 от 28.11.2016	
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется строительство объекта капитального строительства	78:07:0003189:43
Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен или планируется строительство объекта капитального строительства	78:07:0003189	
Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства		
3.1	Сведения о градостроительном плане земельного участка	RU78162000-22774 утвержден распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 01.09.2015 № 1431
3.2	Сведения о проекте планировки и проекте межевания территории	Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 17.08.2011 № 1264
3.3	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	ООО «Евгений Герасимов и партнеры», шифр ОП-3/2016, 2016 г.
4	Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта:	
Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:		
Корпус 1		
Общая площадь (кв. м):	21 255,0	Площадь участка (кв. м): 26 717,0
Объем (куб. м):	74 957,0	в том числе подземной части (куб. м): 6 222,0
Количество этажей (шт.):	9, 11	Высота (м): 25,00/28,00/32,70
Количество подземных этажей (шт.):	2	Высотность (чел.):
Площадь застройки (кв. м):	2 675,0	
Иные показатели:	Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, террас и террас) – 18 291,0 кв. м; количество квартир – 55,0 кв. м; количество квартир – 130 шт.	

Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:			
Корпус 2			
Общая площадь (кв. м):	7 368,0	Площадь участка (кв. м):	26 717,0
Объем (куб. м):	26 599,0	в том числе подземной части (куб. м):	2 608,0
Количество этажей (шт.):	9	Высота (м):	25,00
Количество подземных этажей (шт.):	2	Высотность (чел.):	
Площадь застройки (кв. м):	1 011,0		
Иные показатели:	Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, террас и террас) – 6 513,0 кв. м; количество квартир – 28 шт.; количество машино-мест во встроенно-пристроенной подземной автостоянке – 367 шт.		
Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:			
Корпус 3			
Общая площадь (кв. м):	24 734,0	Площадь участка (кв. м):	26 717,0
Объем (куб. м):	150 728,0	в том числе подземной части (куб. м):	71 103,0
Количество этажей (шт.):	10, 11	Высота (м):	27,83/32,70
Количество подземных этажей (шт.):	2	Высотность (чел.):	60
Площадь застройки (кв. м):	3 144,0		
Иные показатели:	Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, террас и террас) – 21 386,0 кв. м; количество квартир – 154 шт.; общая площадь ДДУ (на 60 мест) – 1 545,5 кв. м.		
5	Адрес (местоположение) объекта: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера К		
6	Краткие проектные характеристики линейного объекта:		
Категория (класс):			
Протяженность:			
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения):			
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи			
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность:			
Иные показатели:			



**ДОГОВОР № 23963/1217-ПБ1-ТКБ**  
участия в долевом строительстве

Санкт-Петербург

«01» декабря 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад», ИНН 7826090547, КПП 785050001, место нахождения: 190031, Санкт-Петербург, Казанская ул., дом 36, литера Б, помещение 29Н (310), зарегистрированное Регистрационной палатой Санкт-Петербурга №157986 от 20.08.2001г., Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ, зарегистрированном до 01.07.2002 года, выдано ИМНС по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга 06 сентября 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027810227884, в лице Мецлера Дмитрия Викторовича, действующего на основании Доверенности, зарегистрированной в реестре за № 8О-368 от 27.02.2017 г., именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, и

**ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Нева Хаус»**, ИНН 7825489723, КПП 783501001, место нахождения: Российская Федерация, 191119, Санкт-Петербург, улица Марата, дом 69-71, лит. А, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 18.11.2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027809213596, Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Нева Хаус» зарегистрированы Банком России 02.11.2017 г. за № 3414 (с изменениями и дополнениями, зарегистрированными Банком России 22.11.2017 г. за № 3414-1), имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00069, выданную ФКЦБ России 17 июня 2002 г., в лице Начальника департамента взаимодействия с контрагентами **Бакунович Ирины Игоревны**, действующей на основании доверенности от 27.11.2017 г., удостоверенной Гариным Игорем Владимировичем, нотариусом Санкт-Петербурга, зарегистрированной в реестре за № 8-494, именуемое в дальнейшем **Участник долевого строительства**, с другой стороны (совместно именуемые - Стороны), заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРАВОВАЯ ОСНОВА ДОГОВОРА**

1.1. Правовой основой Договора является Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, а также Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - Закон).

1.2 Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, **корпус 1** (далее – Объект строительства, Объект) на основании разрешения на строительство № 78-013-0360.1-2016 от 13.01.2017 г., выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке, площадью 10 282 кв.м. с кадастровым номером 78:07:0003189:1 (далее по тексту – Земельный участок) по следующему адресу: **г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, литера А**. Указанный адрес Объекта является строительным адресом. После окончания строительства Объекту будет присвоен постоянный адрес.

1.3. Стороны договорились, что объектом настоящего Договора является индивидуально-определенное изолированное жилое помещение, именуемое далее – Объект долевого строительства или Квартира.

1.4. Срок ввода Объекта строительства в эксплуатацию 2 квартал 2021 года. Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством, но в любом случае указанный срок не должен превышать срока, установленного п. 6.2.3. Договора.

Датой ввода Объекта строительства в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

1.5. Земельный участок с кадастровым № 78:07:0003189:1 принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости № 1 от 01.10.2016 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости 26.10.2016 года сделана запись регистрации N 78-78/031-78/080/017/2016-131/3.

1.6. Проектная декларация Объекта от 11.10.2017г.г. соответствует требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьям 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», о чем свидетельствует полученное заключение Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга №73/2017 от 16.10.2017г., а также размещена на сайте [www.lsr.ru](http://www.lsr.ru)

1.7. Застройщик подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Закона, и он имеет право на привлечение денежных средств Участника долевого строительства.

1.8. Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры по Договору Участнику долевого строительства застрахована в соответствии со ст.15.2. Закона.

Условия страхования изложены в Правилах страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, размещенных на сайте [www.lsr.ru](http://www.lsr.ru)

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в срок, определенный в п.1.4. Договора, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на Земельном участке, указанном в п. 1.2. Договора, Объект строительства и, после получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в установленный Договором срок Квартиру по акту приема-передачи.

2.2. Квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства в соответствии с Договором, имеет следующие проектные характеристики:

Количество и площадь Комнат и вспомогательных помещений (коридор, ванная, туалет, кладовка и др.)	Корпус	Подъезд	Этаж	Строительный номер квартиры	Общая площадь жилого помещения (кв.м.)	Площадь балкона /лоджии/ террасы (кв.м.) с понижающим коэффициентом	Общая приведенная площадь жилого помещения	Строительные осп
2 комн.: спальня 22,83+17,24 кв.м., кухня-гостиная 35,34 кв.м., с/у с4,89+т2,45 кв.м., холл 5,15 кв.м., коридор 6,64 кв.м.	1	1	1	3	94,54	0	94,54	2-5, П-С

Расположение Квартиры в Объекте строительства отражено на плане, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

2.2.1. Объект строительства, в котором расположена квартира, имеет следующие проектные характеристики:

Назначение - жилое, этажность – 11, общая площадь – 27 185,00 кв. м., материал наружных стен – монолитные ж/б+утеплитель, класс энергоэффективности - В, материал поэтажных перекрытий монолитные ж/б, класс сейсмостойкости - в отношении Объекта строительства осуществление антисейсмических мероприятий не требуется (СП 14.13330.2014 Строительство в сейсмических районах СНиП П-7-81\*).

2.3. Квартира передается Участнику долевого строительства без чистовой отделки в следующем состоянии: установлена входная металлическая дверь с замком, установлены стеклопакеты, сделан электрический ввод, установлены радиаторы отопления, сделан сантехнический ввод холодной и горячей воды и выпуски со стояков без разводки по Квартире, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок в Квартире выполняется на высоту 0,5 м от уровня пола.

2.4. Окончательная общая площадь Квартиры, указанная в п. 2.2. настоящего Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Квартире, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Объекта, как в большую, так и меньшую сторону. Окончательная площадь Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) определяются по завершению строительства Объекта путем проведения замеров в установленном порядке и отражается в Ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью



Технического плана здания, оформляемого на Объект строительства и необходимого для кадастрового учета Квартиры. При этом изменение размера общей площади Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) Квартиры в сторону увеличения или уменьшения на 5% и меньше размера общей площади, указанного в п.2.2 Договора, не является существенным.

### 3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Объекта и выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора, Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 2.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.2. Стороны признают, что при подписании акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, в том числе, ему предоставляется доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

3.3. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Одновременно с правом собственности на Квартиру, у Участника долевого строительства, в соответствии со статьей 135 Гражданского кодекса РФ, возникает право собственности на ее принадлежность – балкон/лоджию и на долю в праве собственности на общее имущество в Объекте строительства, которые не могут быть отчуждены или переданы отдельно от права собственности на Квартиру.

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

3.4. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.2.2 настоящего Договора, не находятся под арестом, в залоге и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.5. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данном Земельном участке других объектов недвижимости, на его межевание, изменение границ Земельного участка путем его раздела на земельные участки меньшего размера, а так же на залог права аренды (собственности) на Земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данном Земельном участке.

### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору, определен Сторонами из расчета **170 000,00 (Сто семьдесят тысяч рублей 00 копеек)** за один квадратный метр общей приведенной площади Квартиры, определенной в п.2.2. Договора и включает в себя стоимость балкона/лоджии.

4.2. Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства за Квартиру (далее – Цена Договора), определен путем умножения общей приведенной площади Квартиры, указанной в п.2.2. Договора, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.1. Договора, и составляет **16 071 800,00 (Шестнадцать миллионов семьдесят одна тысяча восемьсот рублей 00 копеек)** и включает в себя стоимость доли в праве собственности на общее имущество Объекта строительства (пункт 3.3. Договора).

4.3. Стороны договорились, что Цена Договора может быть изменена в случаях, предусмотренных п.5.3. Договора.

4.4. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в рублях Российской Федерации в соответствии с п. 5.1. Договора.

4.5. Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и оплату услуг (вознаграждение) Застройщика.

Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги и составляет разницу между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Объекта долевого строительства. Моментом оказания услуги является дата подписания акта приема-передачи Квартиры.

Уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ч. 1 ст. 5 и ч. 1 и 2

ст. 18 и ч. 1 и 2 ст. 18.1. Закона.

## 5. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

5.1. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, в срок до 25 декабря 2017 года (включительно) при условии государственной регистрации договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, любым способом, не противоречащим действующему законодательству РФ.

5.2. Датой выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по внесению денежных средств (п. 5.1. Договора) считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.3. Если в результате проведения замеров Квартиры уполномоченной организацией будет установлено, что фактическая общая площадь Квартиры больше либо меньше, более чем на один метр, указанной в п.2.2. Договора общей площади Квартиры, то Стороны производят взаиморасчеты, исходя из стоимости одного квадратного метра площади, определенной в п. 4.1. Договора.

5.4. Окончательная стоимость Квартиры определяется Сторонами в акте приема - передачи Квартиры, который после его подписания Сторонами становится неотъемлемой частью настоящего Договора

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 6.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

6.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и в сроки, предусмотренные разделами 4, 5 настоящего Договора.

6.1.2. Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.1.3. До момента государственной регистрации своего права собственности на Квартиру, Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с изменением проекта (перепланировку, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Объекте строительства работы, которые затрагивают общее имущество Объекта, включая фасад здания и (или) его элементы.

6.1.4. В случае увеличения объема денежных средств, составляющих Цену Договора, в связи с увеличением общей площади Квартиры, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п.5.3 Договора.

6.1.5. Участник долевого строительства обязан в срок не более пятнадцати календарных дней, письменно уведомить Застройщика об изменении почтового и/ или электронного адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь.

6.1.6. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартиры.

6.1.7. В случае необходимости нотариального удостоверения документов, требующихся для регистрации настоящего Договора, такое удостоверение осуществляется за счет средств Участника долевого строительства.

6.1.8. Участник долевого строительства обязан, в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, передать Застройщику два подлинных экземпляра Договора, а так же иные документы, необходимые для его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу или совместно с Застройщиком в согласованный с ним срок передать указанные документы в Управление Росреестра по Санкт-Петербургу.

6.1.9. Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика указанную в п.2.2 Договора Квартиру в порядке, установленном разделом 7 настоящего Договора.

### 6.2. Права и обязанности Застройщика:

6.2.1. Застройщик обязан с привлечением подрядных организаций или самостоятельно осуществить проектирование и строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, градостроительными и иными нормами, а после завершения строительства обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.



6.2.2. В случае уменьшения объема денежных средств, составляющих Цену Договору, в связи с уменьшением общей площади Квартиры, указанной в п.2.2. Договора, Застройщик обязан в соответствии с п.2.4. и п.5.3. Договора вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченную сумму денежных средств.

6.2.3. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в срок до **30.12.2021 года**. При этом Стороны согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

6.2.4. Передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.2.5. Застройщик обязан в соответствии с ч.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ в течение пяти дней с момента получения разрешения Объекта строительства на ввод в эксплуатацию заключить договор с управляющей организацией для осуществления функций управления (эксплуатации) Объектом строительства.

6.2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

6.2.7. Срок гарантии по Объекту строительства составляет 5 (пять) лет с момента передачи квартиры Участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта строительства, гарантийный срок которого составляет 3 (три) года.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

## 7. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

7.1. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества Объекта в целом и входящей в его состав Квартиры техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

7.2. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры, направляет сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, предусмотренных Законом и Договором. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу. Уведомление может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, путем смс информирования и посредством размещения указанной информации на сайте [www.lsr.ru](http://www.lsr.ru)

7.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Квартиры в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика.

В случае неявки Участника долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика, для осуществления осмотра Квартиры (равно как и неявка для повторного осмотра Квартиры в срок, согласованный Сторонами в Смотровой справке) и/или неподписание Участником долевого строительства акта приема-передачи Квартиры считается уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Квартиры, в порядке, установленном п. 7.6. настоящего Договора.

7.4. По результатам совместного осмотра Квартиры Участником долевого строительства и представителем Застройщика составляется Смотровая справка. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи вправе указать в Смотровой справке выявленные им в ходе осмотра недостатки Квартиры. После устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства подписывает Смотровую справку, подтверждающую отсутствие с его стороны претензий по качеству Квартиры.

Выявление недостатков квартиры, не связанных с несоответствием квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества квартиры и не делают квартиру не пригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки квартиры.

7.5. Участник долевого строительства, при отсутствии замечаний к Квартире, обязан в течение пяти рабочих дней с момента подписания Смотровой справки принять Квартиру, подписав Акт приема-передачи Квартиры.

7.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры или при отказе от принятия Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск ее случайной гибели или порчи признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче квартиры.

## 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в разделе 5 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.2. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, а также, если просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца, Застройщик вправе в соответствии с Законом предъявить требование о расторжении настоящего Договора.

8.3. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

8.4. Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства произошло вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

8.5. Все штрафы и пени по настоящему Договору начисляются и взыскиваются с виновной Стороны в предусмотренном законом порядке.

8.6. Уплата неустойки, в том числе пени и штрафов, возникших в результате неисполнения Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору, осуществляется за счет собственных средств ТКБ Инвестмент Партнерс (АО).

## 9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, вступают в силу с момента



регистрации и действуют до момента подписания акта приема-передачи Квартиры в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора.

9.2. Если Участником долевого строительства в срок, установленный пунктом 6.1.8. Договора, не будут представлены документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке, Стороны признают указанное обстоятельство отсутствием со стороны Участника долевого строительства намерения на заключение данного Договора. При этом, указанный в пункте 6.1.8. Договора срок может быть продлен по письменному заявлению Участника долевого строительства.

Застройщик, при неполучении документов от Участника долевого строительства в установленный пунктом 6.1.8. Договора срок, вправе заключить в отношении Квартиры, указанной в п.2.2. Договора, другой договор с любым иным лицом.

9.3. Расторжение заключенного Договора в результате одностороннего отказа Участника долевого строительства или Застройщика от его исполнения возможно только в случаях, прямо предусмотренных статьей 9 Закона.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом требованиям, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

9.4. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

9.5. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартиры.

#### 10. ФОРС-МАЖОР

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, а также иные чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

#### 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством.

В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, заключая настоящий Договор, дает тем самым в соответствии с п.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

11.2. Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон.

11.3. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в письменном виде в течение 15 календарных дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

11.4. Настоящим Застройщик подтверждает, что он не является владельцем инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Нева Хаус» под управлением ТКБ Инвестмент Партнерс (АО), а также участником ТКБ Инвестмент Партнерс (АО), дочерним либо зависимым обществом ТКБ Инвестмент Партнерс (АО), основным либо преобладающим обществом участника ТКБ Инвестмент Партнерс (АО) (далее – Заверения). Настоящим Стороны исходят из того, что они полагаются на все Заверения при заключении и будет полагаться на все Заверения при исполнении или прекращении настоящего

Договора. Стороны соглашаются с тем, что недостоверность, неполнота или неточность указанных Заверений являются дачей недостоверных заверений об обстоятельствах, имеющих значение для заключения Договора в соответствии со статьей 431.2 Гражданским кодексом Российской Федерации.

11.5. Стороны договорились, что все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться, прежде всего, путем переговоров. Стороны вправе для их урегулирования обращаться в судебные органы в соответствии действующим законодательством.

11.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированы в установленном законом порядке.

11.7. Настоящий Договор составлен в пяти подлинных экземплярах, по два экземпляра для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, имеющих одинаковую юридическую силу.

## 12. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

12.1. **Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад»**, 190031, Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 36, литера Б, помещение 29Н (310), ИНН 7826090547, КПП 785050001,

р/с №40702810780000002781 в филиале ОПЕРУ ЦАО Банк ВТБ в Санкт-Петербурге г. Санкт-Петербург, к/с 30101810200000000704, БИК 044030704;

12.2. **Участник долевого строительства: ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Нева Хаус»**, Российская Федерация, 191119, Санкт-Петербург, улица Марата, дом 69-71, лит. А, ИНН 7825489723, КПП 783501001,

р/с № 40701810924510000114 в ФАКБ «Абсолют Банк» (ПАО) в Санкт-Петербурге, БИК 044030703, к/с 30101810900000000703 в Северо-Западном ГУ Банка России

## 13. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

(Мещер Д.В.)



Участник

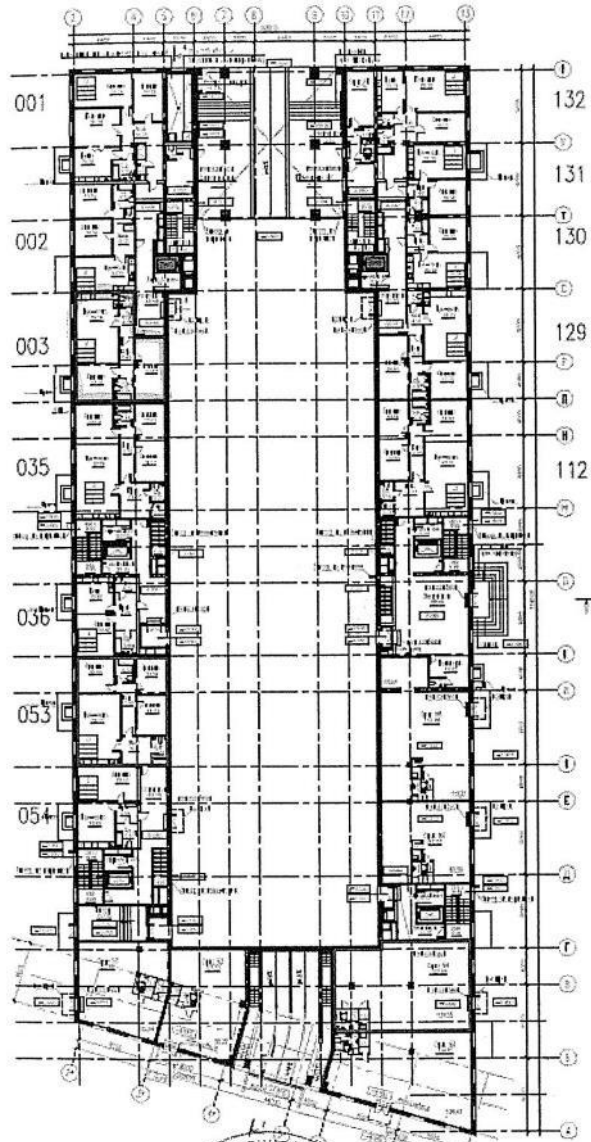
долевого строительства:





ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

**ПЛАН**  
к Договору № 23963/1217-ПБ1-ТКБ  
участия в долевом строительстве



ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:



(Мецлер Д.В.)

Участник долевого строительства:



*Бакулович И.И.*  
(Бакулович И.И.)

**Л С Р**



В договоре  
прошито и пронумеровано

*9 (девять)* листс

*Васильев*

(подпись)



(подпись)

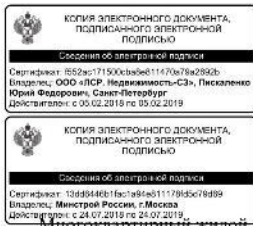
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА  
И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

Произведена государственная регистрация	Договора участия в долевом строительстве
Дата регистрации	«09» декабря 2017 года
Номер регистрации	78:07:0003189:1-78/031/2017-27
Государственный регистратор прав	Яковлева Д.А.



В настоящем документе  
10 — лист





Утверждена  
приказом Министерства строительства  
и жилищно-коммунального хозяйства  
Российской Федерации  
от 20 декабря 2016 г. N 996/пр

**Проектная декларация**  
18-78-000399-04 от 26.04.2018

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 11, литера А  
в редакции от 27.08.2018г.

Информация о застройщике			
<b>Раздел 1. О фирменном наименовании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройщика, режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и адресе электронной почты, фамилии, об имени, отчестве (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении</b>			
<b>1.1. О фирменном наименовании (наименовании) застройщика</b>	1.1.1	Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	1.1.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы	ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад
	1.1.3	Краткое наименование без указания организационно-правовой формы	ЛСР. Недвижимость-СЗ
<b>1.2. О месте нахождения застройщика - адрес, указанный в учредительных документах</b>	1.2.1	Индекс	190031
	1.2.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	1.2.3	Район субъекта Российской Федерации	
	1.2.4	Вид населенного пункта	Город
	1.2.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	1.2.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица

2

	1.2.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Казанская
	1.2.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 36 Корпус: Строение: литера Б
	1.2.9	Тип помещений	Квартира: Комната: Офис: Помещение: 29Н (310)
<b>1.3. О режиме работы застройщика</b>	1.3.1	Рабочие дни недели	Понедельник
	1.3.2	Рабочее время	09:00 - 18:00
<b>1.3. О режиме работы застройщика</b>	1.3.1	Рабочие дни недели	Вторник
	1.3.2	Рабочее время	09:00 - 18:00
<b>1.3. О режиме работы застройщика</b>	1.3.1	Рабочие дни недели	Среда
	1.3.2	Рабочее время	09:00 - 18:00
<b>1.3. О режиме работы застройщика</b>	1.3.1	Рабочие дни недели	Четверг
	1.3.2	Рабочее время	09:00 - 18:00
<b>1.3. О режиме работы застройщика</b>	1.3.1	Рабочие дни недели	Пятница
	1.3.2	Рабочее время	09:00 - 17:00
<b>1.3. О режиме работы застройщика</b>	1.3.1	Рабочие дни недели	Суббота
	1.3.2	Рабочее время	09:00 - 17:00
<b>1.4. О номере телефона, адресе</b>	1.4.1	Номер телефона	(812) 326-01-01

официального сайта застройщика и адресе электронной почты в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"	1.4.2	Адрес электронной почты	LSREstNW_SctClient@lsrgroup.ru
	1.4.3	Адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"	http://lsr-spb.ru
1.5. О лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа застройщика	1.5.1	Фамилия	Молчанов
	1.5.2	Имя	Андрей
	1.5.3	Отчество	Юрьевич
	1.5.4	Наименование должности	Генеральный директор управляющей организации ООО "ЛСР"
1.6. Об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении	1.6.1	Коммерческое обозначение застройщика	

Раздел 2. О государственной регистрации застройщика

2.1. О государственной регистрации застройщика	2.1.1	Индивидуальный номер налогоплательщика	7826090547
	2.1.2	Основной государственный регистрационный номер	1027810227884
	2.1.3	Год регистрации	2001

Раздел 3. Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица - учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого

юридического лица

3.1. Об учредителе - юридическом лице, являющемся резидентом Российской Федерации	3.1.1	Организационно-правовая форма	Публичное акционерное общество (12247)
	3.1.2	Фирменное наименование (полное наименование) без указания организационно-правовой формы	Группа ЛСР
	3.1.3	Индивидуальный номер налогоплательщика	7838360491
	3.1.4	% голосов в органе управления	99,998
3.2. Об учредителе - юридическом лице, являющемся нерезидентом Российской Федерации	3.2.1	Фирменное наименование организации	
	3.2.2	Страна регистрации юридического лица	
	3.2.3	Дата регистрации	
	3.2.4	Регистрационный номер	
	3.2.5	Наименование регистрирующего органа	
	3.2.6	Адрес (место нахождения) в стране регистрации	
	3.2.7	% голосов в органе управления	
3.3. Об учредителе - физическом лице	3.3.1	Фамилия	
	3.3.2	Имя	
	3.3.3	Отчество (при наличии)	
	3.3.4	Гражданство	
	3.3.5	Страна места жительства	
	3.3.6	% голосов в органе управления	

Раздел 4. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию

4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, пристроенной автостоянкой и отдельно стоящими автостоянками закрытого типа: 1 этап - многоквартирный жилой дом 1.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Маршака
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 4 Корпус: Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"

	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	3 кв. 2015 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	28.07.2015
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-12-2015
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, пристроенной автостоянкой и отдельно стоящими автостоянками закрытого типа: 1 этап - многоквартирный жилой дом 1.2
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Маршака
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 2 Корпус: 1 Строение:

7

	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	3 кв. 2015 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	28.07.2015
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-12.1-2015
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, пристроенной автостоянкой и отдельно стоящими автостоянками закрытого типа: 1 этаж - многоквартирный жилой дом 7.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Даниила Хармса

8

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 4 Корпус: Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	3 кв. 2015 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	28.07.2015
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-12.3-2015
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, пристроенной автостоянкой и отдельно стоящими автостоянками закрытого типа: 1 этаж - многоквартирный жилой дом 7.4
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица



	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Даниила Хармса
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 8 Корпус: Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	3 кв. 2015 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	28.07.2015
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-12.6-2015
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, пристроенной автостоянкой и отдельно стоящими автостоянками закрытого типа: 1 этап - многоквартирный жилой дом 7.5
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург

	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Даниила Хармса
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 6 Корпус: Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	3 кв. 2015 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	28.07.2015
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-12.7-2015
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.13	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	Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, пристроенной автостоянкой и отдельно стоящими автостоянками закрытого типа: 4 этап - многоквартирный жилой дом 25,3
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
4.1.4	Вид населенного пункта	Город	



	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Корня Чуковского
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 12 Корпус: Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2015 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	12.11.2015
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-20.2-2015
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, пристроенной автостоянкой и отдельно стоящими автостоянками закрытого типа: 4 этап - многоквартирный жилой дом 29.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	

	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Корня Чуковского
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 10 Корпус: Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2015 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	12.11.2015
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-20.3-2015
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, пристроенной автостоянкой и отдельно стоящими автостоянками закрытого типа: 4 этап - многоквартирный жилой дом 29.2
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург

опубликованию проектной декларации	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Корнея Чуковского
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 8 Корпус: Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2015 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	12.11.2015
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-20.4-2015
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, пристроенной автостоянкой и отдельно стоящими автостоянками закрытого типа: 4 этап - многоквартирный жилой дом 30.1

течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Маршака
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 16 Корпус: 4 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2015 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	12.11.2015
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-20.5-2015
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многokвартирные жилые дома со встроенными помещениями, пристроенной автостоянкой и отдельно стоящими автостоянками закрытого типа: 4 этаж - многоквартирный жилой дом 30.2
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Маршака
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 16 Корпус: 3 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2015 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	12.11.2015
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-20.6-2015

	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многokвартирные дома со встроенно-пристроенными объектами бытового обслуживания и гаражами (автостоянками): 1 этаж - многоквартирный дом 84.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Корней Чуковского
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 7 Корпус: 2 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2015 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	21.12.2015

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-24-2015
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными объектами бытового обслуживания и гаражами (автостоянками): I этап - многоквартирный дом 84.2
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Корнея Чуковского
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 7 Корпус: 1 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2015 г.

	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	21.12.2015
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-24.1-2015
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными объектами бытового обслуживания и автостоянками (гаражами): III, XIV этап строительства. III этап строительства: многоквартирный дом 75.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Маршака
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 24 Корпус: 1 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"



	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	23.12.2016
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-42-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными объектами бытового обслуживания и автостоянками (гаражами); III, XIV этап строительства. III этап строительства: многоквартирный дом 75.2
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Марпака
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 22 Корпус: Строение: 1

	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	23.12.2016
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-42.1-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными объектами бытового обслуживания и автостоянками (гаражами); III, XIV этап строительства. III этап строительства: многоквартирный дом 75.3
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Корней Чуковского



	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 3 Корпус: 1 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	23.12.2016
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-42.2-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными объектами бытового обслуживания и гаражи (автостоянки): Этап 5 - многоквартирный дом 87.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица

	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Корнея Чуковского
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 7 Корпус: 3 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	21.12.2016
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-41-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными объектами бытового обслуживания и автостоянками (гаражами): VI этап строительства. Многоквартирный дом 88.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург

	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Корней Чуковского
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 5 Корпус: 2 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	21.12.2016
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-40-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными объектами бытового обслуживания и автостоянками (гаражами): VII этап строительства. Многоквартирный дом 90.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город

	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Корней Чуковского
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 5 Корпус: 3 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	23.12.2016
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-43-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными объектами бытового обслуживания и гаражами (автостоянками): XV этап строительства (корпус 90.2)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	

	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Корнея Чуковского
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 5 Корпус: 4 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	22.12.2016
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-39-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными объектами бытового обслуживания и гаражи (автостоянки): Этаж 8 – многоквартирный дом №91.1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург

опубликованию проектной декларации	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Корнея Чуковского
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 7 Корпус: 4 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	21.12.2016
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-38-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Жилой комплекс (многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и многоэтажным гаражом (автостоянкой)), 1, 2, 3 этапы: многоквартирный жилой дом (2 этап строительства)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Дунайский
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 14 Корпус: 1 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "VIVA"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	2 кв. 2015 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	30.06.2015
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-11-20-2015

	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Жилой комплекс (многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и многоэтажным гаражом (автостоянкой)), 1, 2, 3 этапы: автостоянка (3 этап строительства)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Дунайский
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 14 Корпус: 2 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "VIVA"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	2 кв. 2015 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	30.06.2015

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-11-21-2015
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом, гараж I этап – многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Витебский
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 99 Корпус: 2 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Квартет"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	2 кв. 2016 г.
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	30.06.2016	

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-11-22-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом, гараж (автостоянка): 1-й строительства этап – многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Витебский
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 97 Корпус: 1 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Квартет"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	27.12.2016	



	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-11-50-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Витебский
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 101 Корпус: 2 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Квартет"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	27.12.2016

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-11-48-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, гараж: подземная автостоянка (гараж)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Витебский
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 101 Корпус: 3 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Квартет"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	27.12.2016

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-11-48.1-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, автостоянка (гараж): 1-й этап – многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Витебский
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 101 Корпус: 4 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Квартет"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	27.12.2016	

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-11-49-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и автостоянкой: 1 этап – корпус 1
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Шоссе
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Южное
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 55 Корпус: 3 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "София"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	2 кв. 2015 г.
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	23.06.2015	

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-17-12-2015
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и автостоянкой: 1 этаж – корпус 2
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Шоссе
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Южное
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 55 Корпус: 1 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "София"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	2 кв. 2015 г.
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	23.06.2015	

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-17-12.1-2015
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный жилой дом с пристроенной автостоянкой
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Шоссе
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Южное
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 55 Корпус: 6 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "София"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2015 г.
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	18.12.2015	

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-17-26-2015
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный жилой дом с пристроенной автостоянкой
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Шоссе
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Южное
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 55 Корпус: 5 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "София"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2015 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	18.12.2015

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-17-25-2015
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями автостоянками: 1 этап строительства: корпус №9
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Шоссе
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Южное
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 53 Корпус: 5 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "София"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	2 кв. 2016 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	30.06.2016



	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-17-10-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями автостоянками: 2 этап строительства: корпус №11
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Шоссе
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Южное
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 53 Корпус: 4 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "София"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	2 кв. 2016 г.
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	30.06.2016	

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-17-09-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом со встроенными помещениями автостоянками: II этап строительства: корпус №13
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Шоссе
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Южное
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 53 Корпус: 2 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "София"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	16.12.2016	



	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-17-25-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом со встроенными помещениями автостоянками: III этап строительства: корпус №15
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Шоссе
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Южное
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 51 Корпус: 1 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "София"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	16.12.2016

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-17-26-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом, гараж (автостоянка): корпус №18 (I этап строительства)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Шоссе
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Южное
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 51 Корпус: 3 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "София"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	16.12.2016

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-17-24-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и многоэтажными гаражами (1, 2, 3, 4 этапы строительства); 1 этап – жилые секции в осях Г-Л и 5-8, 2 этап – жилые секции в осях 9-Е и Д-А
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Маршала Казакова
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 78 Корпус: 1 Строение:
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Южная Акватория"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2015 г.

	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	28.12.2015
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-08-33-2015
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и многоэтажными гаражами: 1 очередь ввода в эксплуатацию – многоквартирный дом со встроенными помещениями
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Маршала Казакова
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 84 Корпус: 1 Строение: 1
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Южная Акватория"	

	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	22.12.2016
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-08-39-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и многоэтажным гаражом: 1 этап строительства. Жилой дом.
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Маршала Казакова
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 82 Корпус: 1 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Южная акватория"

	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2016 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	13.12.2016
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-08-36-2016
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и пристроенным гаражом (автостоянкой): жилой корпус 408.1; жилой корпус 408.2; жилой корпус 408.3; корпус 408.4 пристроенный гараж; корпус 408.5 пристроенный гараж
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Парашютная
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 61 Корпус: 1 Строение:

	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Шуваловский"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	1 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	26.01.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-15-08-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом с пристроенным гаражом (автостоянкой): жилой корпус 411.1, жилой корпус 411.2, корпус 411.3 пристроенный гараж
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Парашютная
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 61 Корпус: 3 Строение:

	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Шуваловский"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	1 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	31.03.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-15-32-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и автостоянкой. Корпус 12 (1 этаж строительства)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Шоссе
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Южное
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 53 Корпус: 3 Строение: 1



	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "София"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	2 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	28.06.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-17-12-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом, гараж (автостоянка): Корпус 16 (жилой дом) 1-й этап строительства
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Шоссе
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Южное
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 49 Корпус: 2 Строение: 1

	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "София"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	2 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	27.06.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-17-13-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом, гараж (автостоянка): Корпус 22 (гаражи-автостоянки) 2-й этап строительства
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Шоссе
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Южное
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 49 Корпус: 3 Строение: 1



	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "София"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	2 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	27.06.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-17-14-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и многоэтажным гаражом. 2 этап строительства. Гараж
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Маршала Кизакова
	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 82 Корпус: 3 Строение: 1

	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Южная Акватория"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	3 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	30.08.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-08-38-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, автостоянка (гараж); 2-й этап строительства – автостоянка (гараж)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Витебский

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 101 Корпус: 5 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Квартет"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	3 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	18.09.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-11-18-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Корней Чуковского

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 3 Корпус: 2 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	31.10.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-33-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Корней Чуковского

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 3 Корпус: 3 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	31.10.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-33-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Корнея Чуковского

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 3 Корпус: 4 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	31.10.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-33-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Корнея Чуковского

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 3 Корпус: 5 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	31.10.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-33-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Ленинский

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 54 Корпус: Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Южная Акватория"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	02.11.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-08-45-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Бестужевская



	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 7 Корпус: 4 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "CINEMA"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	09.11.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-04-25-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Бестужевская

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 7 Корпус: 3 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "CINEMA"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	09.11.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-04-25.1-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Бестужевская



	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 7 Корпус: 2 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК «CINEMA»
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	09.11.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-04-25.2-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Бестужевская

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 7 Корпус: 1 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК «CINEMA»
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	09.11.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-04-25.3-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Гараж (автостоянка)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Бестужевская

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 7 Корпус: 6 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК «СINEMA»
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	10.11.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-04-27-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Гараж (автостоянка)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Бестужевская

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 7 Корпус: 5 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК «СINEMA»
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	10.11.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-04-26-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом, гараж (автостоянка), 1-й этап строительства
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Шоссе
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Московское

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 3 Корпус: 4 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК «NEO»
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	13.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-11-24-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Приморский

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 62 Корпус: 1 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Три ветра"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	15.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-15-78-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Надземная автостоянка
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Приморский

67

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 62 Корпус: 3 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Три ветра"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	15.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-15-78-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Надземная автостоянка
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Приморский

68

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 62 Корпус: 2 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Три ветра"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	15.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-15-78-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом с пристроенным гаражом (автостоянкой)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Парашютная

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 61 Корпус: 4 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Шуваловский"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	18.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-15-84-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Маршала

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 28 Корпус: 1 Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	20.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-36-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Маршала



	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 26 Корпус: Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	20.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-36-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и пристроенным многоярусным гаражом (автостоянкой)
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Парапютная

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 65 Корпус: Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Шуваловский"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	21.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-15-87-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации	
	4.1.4	Вид населенного пункта	Город
	4.1.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети	Проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Ленинский

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 56 Корпус: Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Южная Акватория"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	26.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-08-54-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
	4.1. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства
4.1.2		Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
4.1.3		Район субъекта Российской Федерации	
4.1.4		Вид населенного пункта	Город
4.1.5		Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
4.1.6		Элемент улично-дорожной сети	Проспект
4.1.7		Наименование элемента улично-дорожной сети	Маршака

	4.1.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 20 Корпус: Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение	ЖК "Новая Охта"
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	4 кв. 2017 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	26.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	78-07-37-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

Раздел 5. О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, а также о членстве застройщика в иных некоммерческих организациях (в том числе обществах взаимного страхования, ассоциациях), если он является членом таких организаций и (или) имеет указанные свидетельства

5.1. О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	5.1.1	Полное наименование саморегулируемой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы	Объединение строителей Санкт-Петербурга
	5.1.2	Индивидуальный номер налогоплательщика саморегулируемой организации, членом которой является застройщик	7838029642
	5.1.3	Номер свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	С-003-78-0109-78-260117
	5.1.4	Дата выдачи свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	26.01.2017
	5.1.5	Организационно-правовая форма некоммерческой организации, членом которой является застройщик	Ассоциация (союз) (20600)
5.2. О членстве застройщика в иных некоммерческих организациях	5.2.1	Полное наименование некоммерческой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы	
	5.2.2	Индивидуальный номер налогоплательщика некоммерческой организации	

Раздел 6. О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату

6.1. О финансовом результате текущего года, о размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	6.1.1	Последняя отчетная дата	30.06.2018
	6.1.2	Размер чистой прибыли (убытков) по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, тыс.руб.	4578221,00
	6.1.3	Размер кредиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, тыс.руб.	14915225,00
	6.1.4	Размер дебиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, тыс.руб.	25492223,00

Раздел 7. Декларация застройщика о соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", а также о соответствии заключивших с застройщиком договор поручительства юридических лиц требованиям, установленным частью 3 статьи 15.3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

7.1. О соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в	7.1.1	Размер уставного (складочного) капитала застройщика установленным требованиям	Соответствует
	7.1.2	Процедуры ликвидации юридического лица – застройщика	Не проводятся

77

	7.1.3	Решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве), в отношении юридического лица – застройщика	Отсутствует
	7.1.4	Решение арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания юридического лица – застройщика	Отсутствует

78

	7.1.5	В реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений	Отсутствует
--	-------	---	-------------

	7.1.6	<p>В реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений</p>	Отсутствует
--	-------	---	-------------

	7.1.7	<p>В реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица)</p>	Отсутствует
--	-------	---	-------------



	<p><b>7.1.8</b> Недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица – застройщика</p>	Отсутствует
	<p><b>7.1.9</b> Заявления об обжаловании указанных в пункте 7.1.8 недоимки, задолженности застройщиков в установленном порядке</p>	

	<p><b>7.1.10</b> Решение по указанному в пункте 7.1.9 заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации</p>	
	<p><b>7.1.11</b> Судимость за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята) у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика</p>	Отсутствует

	7.1.12	Наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и административное наказание в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика	Не применялись
7.2. О соответствии заключивших с застройщиком договор поручительства юридических лиц требованиям, установленным частью 3 статьи 15.3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"	7.2.1	Размер суммы полностью оплаченных уставного капитала застройщика, уставных (складочных) капиталов, уставных фондов поручителя или сопоручителей по заключенному договору поручительства с таким застройщиком и уставных (складочных) капиталов, уставных фондов иных застройщиков, также заключивших с указанными поручителем или сопоручителями другой договор поручительства (далее - юридическое лицо - поручитель), установленным требованиям	

	7.2.2	Процедуры ликвидации юридического лица поручителя	
	7.2.3	Решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве), в отношении юридического лица - поручителя	
	7.2.4	Решение арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания юридического лица - поручителя	

	7.2.5	<p>В реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, сведения о юридическом лице - поручителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений</p>	
--	-------	---	--

	7.2.6	<p>В реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", сведения о юридическом лице - поручителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений</p>	
--	-------	--	--

	7.2.7	<p>В реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, сведения о юридическом лице - поручителя (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица)</p>	
--	-------	--	--

	7.2.8	<p>Недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица - поручителя</p>	
	7.2.9	<p>Заявление об обжаловании указанных в пункте 7.2.8 недоимки, задолженности поручителя в установленном порядке</p>	

	7.2.10	Решение по указанному в пункте 7.2.9 заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации	
	7.2.11	Судимость за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята) у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа поручителя, и главного бухгалтера поручителя или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя	

	7.2.12	Наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и административное наказание в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа поручителя, и главного бухгалтера поручителя или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя	
--	--------	--	--

**Раздел 8. Иная не противоречащая законодательству Российской Федерации информация о застройщике**

8.1. Иная информация о застройщике	8.1.1	
------------------------------------	-------	--

**Информация о проекте строительства**

**Раздел 9. О видах строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства объектов капитального строительства, их местоположении и основных характеристиках, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений**



9.1. О количестве объектов капитального строительства, в отношении которых заполняется проектная декларация	9.1.1	Количество объектов капитального строительства, в отношении которых заполняется проектная декларация	1
	9.1.2	Обоснование строительства нескольких объектов капитального строительства в пределах одного разрешения на строительство	-
9.2. О видах строящихся в рамках проекта строительства объектов капитального строительства, их местоположении и основных характеристиках	9.2.1	Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
	9.2.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	9.2.3	Район субъекта Российской Федерации	-
	9.2.4	Вид населенного пункта	Город
	9.2.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	9.2.6	Округ в населенном пункте	-
	9.2.7	Район в населенном пункте	Петроградский
	9.2.8	Вид обозначения улицы	Проспект
	9.2.9	Наименование улицы	Петровский
	9.2.10	Дом	11
	9.2.11	Литера	А
	9.2.12	Корпус	-
	9.2.13	Строение	-
	9.2.14	Владение	-
	9.2.15	Блок-секция	-

	9.2.16	Уточнение адреса	-	
	9.2.17	Назначение объекта	Жилое	
	9.2.18	Минимальное количество этажей в объекте	10	
	9.2.19	Максимальное количество этажей в объекте	11	
	9.2.20	Общая площадь объекта (кв. м.)	38 747	
	9.2.21	Материал наружных стен и каркаса объекта	Монолитный железобетон	
	9.2.22	Материал перекрытий	Монолитные железобетонные	
	9.2.23	Класс энергоэффективности	В (Высокий)	
	9.2.24	Сейсмостойкость	Классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах СНиП II-7-81* (актуализированного СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах» (СП 14.13330.2011)).	
	9.3. О сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений	9.3.1	Сумма общей площади всех жилых помещений	30 905
		9.3.2	Сумма общей площади всех нежилых помещений	7 683,18

	9.3.3	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений	38 588,18
--	-------	--	-----------

Раздел 10. О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства (в случае заключения такого договора), в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, о лицах, выполнивших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертизы проектной документации и результатах инженерных изысканий, о результатах государственной экологической экспертизы, если требование о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом

10.1. О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства, в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности	10.1.1	Вид договора	
	10.1.2	Номер договора	
	10.1.3	Дата заключения договора	
10.2. О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы	«МегаМейд Изыскания»
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	

	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.5	Отчество индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания (при наличии)	
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания	7806530133
10.2. О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы	«Институт архитектурно-строительного проектирования, геотехники и реконструкции»
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.5	Отчество индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания (при наличии)	
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания	7839339252
10.2. О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания	Общество с ограниченной ответственностью (12300)

	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы	«Строй Эксперт»
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.5	Отчество индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания (при наличии)	
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания	7801409951
<b>10.2. О лицах, выполнивших инженерные изыскания</b>	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания	Акционерное общество (12200)
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы	«Трест геодезических работ и инженерных изысканий»
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	

	10.2.5	Отчество индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания (при наличии)	
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания	7840434373
<b>10.3. О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование</b>	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы	«Евгений Герасимов и партнеры»
	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	
	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	
	10.3.5	Отчество индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование (при наличии)	
	10.3.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	7825127258

10.4. О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы	Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	28.11.2016
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	78-2-1-3-0166-16
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы	«Центр строительного аудита и сопровождения»
	10.4.6	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	7811535641
10.4. О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы	Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий

	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	28.11.2016
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	78-2-1-3-0164-16
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы	«Центр строительного аудита и сопровождения»
	10.4.6	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	7811535641
10.5. О результатах государственной экологической экспертизы	10.5.1	Дата выдачи заключения государственной экологической экспертизы	
	10.5.2	Номер заключения государственной экологической экспертизы	

	10.5.3	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы	
	10.5.4	Полное наименование организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы, без указания организационно-правовой формы	
	10.5.5	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы	
10.6. Об индивидуализирующем объект, группу объектов капитального строительства коммерческом обозначении	10.6.1	Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов	Нева Хаус

**Раздел 11. О разрешениях на строительство**

11.1. О разрешениях на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство	78-013-0360.1-2016
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство	13.01.2017
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство	26.12.2021
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство	
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

**Раздел 12. О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка**

12.1. О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок	12.1.1	Вид права застройщика на земельный участок	Право собственности
	12.1.2	Вид договора	Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости
	12.1.3	Номер договора, определяющего права застройщика на земельный участок	1
	12.1.4	Дата подписания договора, определяющего права застройщика на земельный участок	01.10.2016
	12.1.5	Дата государственной регистрации договора, определяющего права застройщика на земельный участок	
	12.1.6	Дата окончания действия права застройщика на земельный участок	
	12.1.7	Дата государственной регистрации изменений в договор	
	12.1.8	Наименование уполномоченного органа, предоставившего земельный участок в собственность	



	12.1.9	Номер акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность	
	12.1.10	Дата акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность	
	12.1.11	Дата государственной регистрации права собственности	
12.2. О собственнике земельного участка	12.2.1	Собственник земельного участка	Застройщик
	12.2.2	Организационно-правовая форма собственника земельного участка	
	12.2.3	Полное наименование собственника земельного участка, без указания организационно-правовой формы	
	12.2.4	Фамилия собственника земельного участка	
	12.2.5	Имя собственника земельного участка	
	12.2.6	Отчество собственника земельного участка	
	12.2.7	Индивидуальный номер налогоплательщика юридического лица, индивидуального предпринимателя - собственника земельного участка	
	12.2.8	Форма собственности на земельный участок	
	12.2.9	Наименование органа, уполномоченного на распоряжение земельным участком	
12.3. О кадастровом номере и площади	12.3.1	Кадастровый номер земельного участка	78:07:0003189:1

земельного участка	12.3.2	Площадь земельного участка (с указанием единицы измерения)	10282 кв. м.
--------------------	--------	--	--------------

**Раздел 13. О планируемых элементах благоустройства территории**

13.1. Об элементах благоустройства территории	13.1.1	Наличие планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров	Проектом предусмотрены проезды с покрытием из асфальтобетона, тротуары – выполнены из тротуарной плитки. Тротуары с возможностью проезда автотранспорта с покрытием из бетонной плитки.
	13.1.2	Наличие парковочного пространства вне объекта строительства (расположение, планируемое количество машино-мест)	Предусмотрено размещение 8 машино-мест на открытых автостоянках, из них 2 специализированных машино-места. 32 машино-места размещаются на земельном участке по адресу: Петровский пр., д.9, лит. К, согласно ППТ
	13.1.3	Наличие дворового пространства, в том числе детских и спортивных площадок (расположение относительно объекта строительства, описание игрового и спортивного оборудования, малых архитектурных форм, иных планируемых элементов)	Согласно материалам проекта планировки территории площадки для отдыха и занятия физкультурой будут организованы в рекреационной зоне, примыкающей к участку проектирования с севера и востока (Петровский пр., д.9, лит. О, разрешенное использование: для размещения садов, скверов, бульваров). Кроме того, возможно использование площадок, запроектированных на соседнем участке по адресу: Петровский пр., д.9, лит.К.

	13.1.4	Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов (расположение относительно объекта строительства)	Жилые корпуса обеспечены встроенными мусоросборными камерами, без устройства вертикального ствола мусоропровода. Размещение мусоросборных камер предусматривается в собственных конструкциях стен и перекрытий, с устройством локального технического этажа для прокладки коммуникаций с доступом в него через люк.
	13.1.5	Описание планируемых мероприятий по озеленению	Территория благоустраивается путем устройства газонов.
	13.1.6	Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц	Для доступа маломобильных групп населения на первый этаж предусмотрены пандусы. Для удобства передвижения маломобильных групп населения запроектированы участки с пониженным бортового камня между тротуарами и проезжими частями дорог. Наружные входы в жилую часть корпуса 1 и 2 предусматриваются с отметки земли внутреннего двора и оборудованы тамбурами и козырьками, для доступа МГН устанавливается наружный подъемник с наклонным перемещением платформы, грузоподъемностью не менее 220 кг. Для доступа МГН во внутреннюю дворовую часть корпуса 1 и 2 устанавливается наружный подъемник с наклонным перемещением платформы, грузоподъемностью не менее 220 кг.

	13.1.7	Наличие наружного освещения дорожных покрытий, пространств в транспортных и пешеходных зонах, архитектурного освещения (дата выдачи технических условий, срок действия, наименование организации, выдавшей технические условия)	Предусмотрено наружное освещение в соответствии с ТУ, выданными СПб ГУП «Ленсвет»: №06-00/03333 от 25.05.2017г. Срок действия до 25.05.2018г.
	13.1.8	Описание иных планируемых элементов благоустройства	-

**Раздел 14. О планируемом подключении (технологическом присоединении) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, размере платы за такое подключение и планируемом подключении к сетям связи**

14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Холодное водоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Государственное унитарное предприятие (65242)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Водоканал Санкт-Петербурга»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7830000426
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	23.08.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	48-27-15766/16-1-1-BC
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	4 723 044,4
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Бытовое или бесплатное водоотведение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Государственное унитарное предприятие (65242)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Водоканал Санкт-Петербурга»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7830000426
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	23.08.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	48-27-15766/16-1-1-BO
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	36 345 274,4
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Петербургтеплоэнерго»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	02/17-28-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	6 508 496,79
<b>14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения</b>	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Петербургтеплоэнерго»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	02/17-29-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	5 268 410,16
<b>14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения</b>	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Петербургтеплоэнерго»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	02/17-30-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	6 508 496,79
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Петербургтеплоэнерго»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	02/17-31-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	3 127 629,02
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Электроснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Акционерное общество (12200)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«ОБЪЕДИНЕННАЯ ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ»



	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7810258843
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	22.09.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	184-0101-17/ТП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	22.09.2020
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	17 890 287,38
14.2. О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи	Проводная телефонная связь
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	Публичное акционерное общество (12247)
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы	«Ростелеком»

	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	7707049388
14.2. О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи	Проводное телевизионное вещание
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	Публичное акционерное общество (12247)
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы	«Ростелеком»
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	7707049388
14.2. О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи	Проводное радиовещание
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	Публичное акционерное общество (12247)

	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы	«Ростелеком»
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	7707049388
14.2. О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи	Передача данных и доступа в информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет»
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	Публичное акционерное общество (12247)
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы	«Ростелеком»
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	7707049388

Раздел 15. О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений, а также об их основных характеристиках (за исключением площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении), о наличии и площади частей нежилого помещения

15.1. О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений	15.1.1	Количество жилых помещений	212
	15.1.2	Количество нежилых помещений	8
	15.1.2.1	в том числе машино-мест	203
	15.1.2.2	в том числе иных нежилых помещений	7

15.2. Об основных характеристиках жилых помещений

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь, кв. м.	Количество комнат
1	2	3	4	5	6
1	Жилое помещение (корпус 1)	1	1	110,5	3
2	Жилое помещение (корпус 1)	1	1	73,08	2

115

3	Жилое помещение (корпус 1)	1	1	94,54	2
4	Жилое помещение (корпус 1)	2	1	147,64	3
5	Жилое помещение (корпус 1)	2	1	72,83	2
6	Жилое помещение (корпус 1)	2	1	109,53	3
7	Жилое помещение (корпус 1)	3	1	122,41	3
8	Жилое помещение (корпус 1)	3	1	185,37	4

116

9	Жилое помещение (корпус 1)	3	1	80,48	2
10	Жилое помещение (корпус 1)	3	1	117,19	3
11	Жилое помещение (корпус 1)	4	1	122,17	3
12	Жилое помещение (корпус 1)	4	1	184,86	4
13	Жилое помещение (корпус 1)	4	1	80,34	2
14	Жилое помещение (корпус 1)	4	1	117,03	3

117

15	Жилое помещение (корпус 1)	5	1	119,43	3
16	Жилое помещение (корпус 1)	5	1	180,1	4
17	Жилое помещение (корпус 1)	5	1	75,7	2
18	Жилое помещение (корпус 1)	5	1	112,62	3
19	Жилое помещение (корпус 1)	6	1	119,13	3
20	Жилое помещение (корпус 1)	6	1	180,14	4

118

21	Жилое помещение (корпус 1)	6	1	75,77	2
22	Жилое помещение (корпус 1)	6	1	112,43	3
23	Жилое помещение (корпус 1)	7	1	118,85	3
24	Жилое помещение (корпус 1)	7	1	179,96	4
25	Жилое помещение (корпус 1)	7	1	75,63	2
26	Жилое помещение (корпус 1)	7	1	112,26	3

119

27	Жилое помещение (корпус 1)	8	1	118,65	3
28	Жилое помещение (корпус 1)	8	1	179,72	4
29	Жилое помещение (корпус 1)	8	1	75,5	2
30	Жилое помещение (корпус 1)	8	1	112,04	3
31	Жилое помещение (корпус 1)	9	1	118,5	3
32	Жилое помещение (корпус 1)	9	1	173,86	4

120

33	Жилое помещение (корпус 1)	9	1	68,86	2
34	Жилое помещение (корпус 1)	9	1	105,72	3
35	Жилое помещение (корпус 1)	1	2	116,19	3
36	Жилое помещение (корпус 1)	1	2	54,48	1
37	Жилое помещение (корпус 1)	2	2	116,54	3
38	Жилое помещение (корпус 1)	2	2	80,63	3



121

39	Жилое помещение (корпус 1)	3	2	123,6	3
40	Жилое помещение (корпус 1)	3	2	88,13	3
41	Жилое помещение (корпус 1)	4	2	123,43	3
42	Жилое помещение (корпус 1)	4	2	88,13	3
43	Жилое помещение (корпус 1)	5	2	119,48	3
44	Жилое помещение (корпус 1)	5	2	83,55	3

122

45	Жилое помещение (корпус 1)	6	2	118,83	3
46	Жилое помещение (корпус 1)	6	2	144,21	3
47	Жилое помещение (корпус 1)	7	2	118,69	3
48	Жилое помещение (корпус 1)	7	2	144,02	3
49	Жилое помещение (корпус 1)	8	2	118,46	3
50	Жилое помещение (корпус 1)	8	2	143,8	3

123

51	Жилое помещение (корпус 1)	9	2	111,64	3
52	Жилое помещение (корпус 1)	9	2	113,15	3
53	Жилое помещение (корпус 1)	1	3	109,59	3
54	Жилое помещение (корпус 1)	1	3	54,7	1
55	Жилое помещение (корпус 1)	2	3	120,86	3
56	Жилое помещение (корпус 1)	2	3	54,6	1

124

57	Жилое помещение (корпус 1)	2	3	121,41	4
58	Жилое помещение (корпус 1)	2	3	113,64	3
59	Жилое помещение (корпус 1)	3	3	127,89	3
60	Жилое помещение (корпус 1)	3	3	62,28	1
61	Жилое помещение (корпус 1)	3	3	128,72	4
62	Жилое помещение (корпус 1)	3	3	113,32	3

125

63	Жилое помещение (корпус 1)	4	3	127,72	3
64	Жилое помещение (корпус 1)	4	3	62,16	1
65	Жилое помещение (корпус 1)	4	3	128,53	4
66	Жилое помещение (корпус 1)	4	3	112,95	3
67	Жилое помещение (корпус 1)	5	3	123,22	3
68	Жилое помещение (корпус 1)	5	3	57,78	1

126

69	Жилое помещение (корпус 1)	5	3	125,25	4
70	Жилое помещение (корпус 1)	5	3	109,76	3
71	Жилое помещение (корпус 1)	6	3	141,22	4
72	Жилое помещение (корпус 1)	6	3	124,98	4
73	Жилое помещение (корпус 1)	6	3	109,45	3
74	Жилое помещение (корпус 1)	7	3	140,26	4

127

75	Жилое помещение (корпус 1)	7	3	124,78	4
76	Жилое помещение (корпус 1)	7	3	109,24	3
77	Жилое помещение (корпус 1)	8	3	140,13	4
78	Жилое помещение (корпус 1)	8	3	124,63	4
79	Жилое помещение (корпус 1)	8	3	109,08	3
80	Жилое помещение (корпус 1)	9	3	150,28	4

128

81	Жилое помещение (корпус 1)	9	3	218,33	5
82	Жилое помещение (корпус 1)	2	4	126,79	3
83	Жилое помещение (корпус 1)	2	4	145,95	4
84	Жилое помещение (корпус 1)	2	4	54,65	1
85	Жилое помещение (корпус 1)	2	4	54,97	1
86	Жилое помещение (корпус 1)	2	4	121,15	3

129

87	Жилое помещение (корпус 1)	3	4	126,3	3
88	Жилое помещение (корпус 1)	3	4	153,36	4
89	Жилое помещение (корпус 1)	3	4	54,39	1
90	Жилое помещение (корпус 1)	3	4	62,69	1
91	Жилое помещение (корпус 1)	3	4	128,17	3
92	Жилое помещение (корпус 1)	4	4	126,15	3

130

93	Жилое помещение (корпус 1)	4	4	153,19	4
94	Жилое помещение (корпус 1)	4	4	54,27	1
95	Жилое помещение (корпус 1)	4	4	62,57	1
96	Жилое помещение (корпус 1)	4	4	128,02	3
97	Жилое помещение (корпус 1)	5	4	154,83	4
98	Жилое помещение (корпус 1)	5	4	176,37	4



131

99	Жилое помещение (корпус 1)	5	4	58,14	1
100	Жилое помещение (корпус 1)	5	4	123,64	3
101	Жилое помещение (корпус 1)	6	4	154,53	4
102	Жилое помещение (корпус 1)	6	4	176,48	4
103	Жилое помещение (корпус 1)	6	4	158,26	3
104	Жилое помещение (корпус 1)	7	4	154,11	4

132

105	Жилое помещение (корпус 1)	7	4	176,24	4
106	Жилое помещение (корпус 1)	7	4	157,87	3
107	Жилое помещение (корпус 1)	8	4	154,09	4
108	Жилое помещение (корпус 1)	8	4	175,9	4
109	Жилое помещение (корпус 1)	8	4	158,07	3
110	Жилое помещение (корпус 1)	9	4	300,79	5

133

111	Жилое помещение (корпус 1)	9	4	189,49	4
112	Жилое помещение (корпус 1)	1	5	118,11	3
113	Жилое помещение (корпус 1)	2	5	116,25	3
114	Жилое помещение (корпус 1)	2	5	117,85	3
115	Жилое помещение (корпус 1)	3	5	123,77	3
116	Жилое помещение (корпус 1)	3	5	125,49	3

134

117	Жилое помещение (корпус 1)	4	5	123,73	3
118	Жилое помещение (корпус 1)	4	5	125,33	3
119	Жилое помещение (корпус 1)	5	5	119	3
120	Жилое помещение (корпус 1)	5	5	120,89	3
121	Жилое помещение (корпус 1)	6	5	163,2	4
122	Жилое помещение (корпус 1)	6	5	120,73	3

135

123	Жилое помещение (корпус 1)	7	5	162,96	4
124	Жилое помещение (корпус 1)	7	5	120,6	3
125	Жилое помещение (корпус 1)	8	5	162,85	4
126	Жилое помещение (корпус 1)	8	5	120,32	3
127	Жилое помещение (корпус 1)	9	5	111,91	3
128	Жилое помещение (корпус 1)	9	5	113,54	3

136

129	Жилое помещение (корпус 1)	1	6	94,49	2
130	Жилое помещение (корпус 1)	1	6	48,32	1
131	Жилое помещение (корпус 1)	1	6	47,31	1
132	Жилое помещение (корпус 1)	1	6	85,33	2
133	Жилое помещение (корпус 1)	2	6	109,75	3
134	Жилое помещение (корпус 1)	2	6	48,14	1

137

135	Жилое помещение (корпус 1)	2	6	47,57	1
136	Жилое помещение (корпус 1)	2	6	122,97	2
137	Жилое помещение (корпус 1)	3	6	117,2	3
138	Жилое помещение (корпус 1)	3	6	80,92	1
139	Жилое помещение (корпус 1)	3	6	147,18	4
140	Жилое помещение (корпус 1)	3	6	111,55	2

138

141	Жилое помещение (корпус 1)	4	6	117,04	3
142	Жилое помещение (корпус 1)	4	6	80,64	1
143	Жилое помещение (корпус 1)	4	6	146,78	4
144	Жилое помещение (корпус 1)	4	6	111,34	2
145	Жилое помещение (корпус 1)	5	6	112,59	3
146	Жилое помещение (корпус 1)	5	6	76,29	1

139

147	Жилое помещение (корпус 1)	5	6	142,48	4
148	Жилое помещение (корпус 1)	5	6	107,06	3
149	Жилое помещение (корпус 1)	6	6	112,41	3
150	Жилое помещение (корпус 1)	6	6	75,49	2
151	Жилое помещение (корпус 1)	6	6	143,5	3
152	Жилое помещение (корпус 1)	6	6	106,72	3

140

153	Жилое помещение (корпус 1)	7	6	112,27	3
154	Жилое помещение (корпус 1)	7	6	75,38	2
155	Жилое помещение (корпус 1)	7	6	143,37	3
156	Жилое помещение (корпус 1)	7	6	106,49	3
157	Жилое помещение (корпус 1)	8	6	112,06	3
158	Жилое помещение (корпус 1)	8	6	75,16	2



141

159	Жилое помещение (корпус 1)	8	6	143,25	3
160	Жилое помещение (корпус 1)	8	6	106,37	3
161	Жилое помещение (корпус 1)	9	6	105,84	3
162	Жилое помещение (корпус 1)	9	6	68,64	2
163	Жилое помещение (корпус 1)	9	6	136,9	3
164	Жилое помещение (корпус 1)	9	6	106,64	3

142

1	Жилое помещение (корпус 2)	1	1	122,1	2
2	Жилое помещение (корпус 2)	1	1	87,71	2
3	Жилое помещение (корпус 2)	1	1	203,8	4
4	Жилое помещение (корпус 2)	1	1	203,8	4
5	Жилое помещение (корпус 2)	1	1	87,71	2
6	Жилое помещение (корпус 2)	1	1	90,66	2

143

7	Жилое помещение (корпус 2)	2	1	121,46	3
8	Жилое помещение (корпус 2)	2	1	87,37	2
9	Жилое помещение (корпус 2)	2	1	203,45	4
10	Жилое помещение (корпус 2)	2	1	203,45	4
11	Жилое помещение (корпус 2)	2	1	87,37	2
12	Жилое помещение (корпус 2)	2	1	121,46	3

144

13	Жилое помещение (корпус 2)	3	1	121,28	3
14	Жилое помещение (корпус 2)	3	1	87,17	2
15	Жилое помещение (корпус 2)	3	1	203,24	4
16	Жилое помещение (корпус 2)	3	1	203,24	4
17	Жилое помещение (корпус 2)	3	1	87,17	2
18	Жилое помещение (корпус 2)	3	1	121,28	3

145

19	Жилое помещение (корпус 2)	4	1	121,07	3
20	Жилое помещение (корпус 2)	4	1	86,98	2
21	Жилое помещение (корпус 2)	4	1	203,01	4
22	Жилое помещение (корпус 2)	4	1	203,01	4
23	Жилое помещение (корпус 2)	4	1	86,98	2
24	Жилое помещение (корпус 2)	4	1	121,07	3

146

25	Жилое помещение (корпус 2)	5	1	118,36	3
26	Жилое помещение (корпус 2)	5	1	86,78	2
27	Жилое помещение (корпус 2)	5	1	199,76	4
28	Жилое помещение (корпус 2)	5	1	199,76	4
29	Жилое помещение (корпус 2)	5	1	86,78	2
30	Жилое помещение (корпус 2)	5	1	118,36	3

147

31	Жилое помещение (корпус 2)	6	1	118,16	3
32	Жилое помещение (корпус 2)	6	1	86,59	2
33	Жилое помещение (корпус 2)	6	1	199,54	4
34	Жилое помещение (корпус 2)	6	1	199,54	4
35	Жилое помещение (корпус 2)	6	1	86,59	2
36	Жилое помещение (корпус 2)	6	1	118,16	3

148

37	Жилое помещение (корпус 2)	7	1	118,04	3
38	Жилое помещение (корпус 2)	7	1	86,4	2
39	Жилое помещение (корпус 2)	7	1	199,32	4
40	Жилое помещение (корпус 2)	7	1	199,32	4
41	Жилое помещение (корпус 2)	7	1	86,4	2
42	Жилое помещение (корпус 2)	7	1	118,04	3

149

43	Жилое помещение (корпус 2)	8	1	117,83	3
44	Жилое помещение (корпус 2)	8	1	86,2	2
45	Жилое помещение (корпус 2)	8	1	199,1	4
46	Жилое помещение (корпус 2)	8	1	199,1	4
47	Жилое помещение (корпус 2)	8	1	86,2	2
48	Жилое помещение (корпус 2)	8	1	117,83	3

150

15.3. Об основных характеристиках нежилых помещений

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь, кв. м.	Площадь частей нежилого помещения	
					Наименование помещения	Площадь, кв. м.
1	2	3	4	5	6	7
1-н	Нежилое помещение	1	3	92,88	Помещение без функционального назначения	85,24
					Помещение без функционального назначения	4,79
					Помещение без функционального назначения	2,85
2-н	Нежилое помещение	1	3	97,35	Помещение без функционального назначения	90,27
					Помещение без функционального назначения	2,29
					Помещение без функционального назначения	4,79
3-н	Нежилое помещение	1	4	134,81	Помещение без функционального назначения	126,47
					Помещение без функционального назначения	5,76
					Помещение без функционального назначения	2,58
4-н	Нежилое помещение	1	4	142,89	Помещение без функционального назначения	134,55
					Помещение без функционального назначения	5,76
					Помещение без функционального назначения	2,58
5-н	Нежилое помещение	1	4	87,17	Помещение без функционального назначения	80,39
					Помещение без функционального назначения	2,12
					Помещение без функционального назначения	4,66



6-н	Нежилое помещение	1	4	137,16	Помещение без функционального назначения Помещение без функционального назначения Помещение без функционального назначения Помещение без функционального назначения	112,81 2,12 17,57 4,66
7-н	Нежилое помещение	1	6	18,24	Помещение без функционального назначения	18,24
8	Помещение для хранения автомобилей	Подвал	0	6 972,68	Подземная автостоянка	6 972,68

Раздел 16. О составе общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирном доме (перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме)

16.1. Перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади

№ п/п	Вид помещения	Описание места расположения помещения	Назначение помещения	Площадь кв. м.
1	2	3	4	5
1	Техническое помещение	Подвал	Помещение насосной АУВПТ	70,23
2	Техническое помещение	Подвал	Помещение ВУ с хол.-пит.насосной и водоочист.	74,91

3	Техническое помещение	Подвал	Помещение ИТП №4 (встройка 1 корп.)	42,9
4	Техническое помещение	Подвал	Помещение ИТП №3 (жилье 2 корп.)	40,06
5	Техническое помещение	Подвал	Помещение ИТП №2 (жилье 1 корп.)	40,29
6	Техническое помещение	Подвал	Помещение ИТП №1 (жилье 1 корп.)	52,14
7	Место общего пользования	Подвал	Лестница	9,6
8	Место общего пользования	Подвал	Лестница	9,6
9	Место общего пользования	Подвал	Лестница	15,9
10	Место общего пользования	Подвал	Лестница	15,9
11	Место общего пользования	Подвал	Лестница	13,04
12	Техническое помещение	Подвал	Электрощитовая	24,75
13	Техническое помещение	Подвал	Электрощитовая	14,45
14	Место общего пользования	Подвал	Лестница	17,67
15	Место общего пользования	Подвал	Лестница	17,67
16	Место общего пользования	Подвал	Лестница	11,32
17	Место общего пользования	Подвал	Лестница	11,32
18	Место общего пользования	Подвал	Лестница	14,69
19	Техническое помещение	Подвал	Электрощитовая	25,16
20	Техническое помещение	Подвал	Электрощитовая	38,82
21	Место общего пользования	Подвал	Лестница	11,37
22	Техническое помещение	Подвал	Помещение уборочного инвентаря	3,67
23	Техническое помещение	Подвал	Помещение для хранения люминесцентных ламп	15,85

153

24	Место общего пользования	Подвал	Лестница	15,9
25	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	14,69
26	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	7,74
27	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	7,64
28	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	15,9
29	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	15,9
30	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	17,66
31	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	17,66
32	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	15,9
33	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	15,9
34	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	15,05
35	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	8,75
36	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	8,75
37	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	15,9
38	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	15,9
39	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	369,64
40	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	229,09
41	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	224,02
42	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	391,33
43	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	250,17
44	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	519,32

154

45	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	519,52
46	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Тамбур	27,06
47	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Лестница	5,68
48	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Лестница	9,89
49	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Лестница	6
50	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5,03
51	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Вестибюль	43,19
52	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Лестница	9,89
53	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Лестница	5,85
54	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Лестница	6
55	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,03
56	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Вестибюль	32,35
57	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 3	Лестница	17,29
58	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 3	Вестибюль	41,68
59	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 3	Лифтовой холл	5,37
60	Техническое помещение	Корпус 1, 1 этаж, секция 3	Диспетчерская	15,99
61	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 3	Мусоросборная камера	21,26
62	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Лестница	17,29
63	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Вестибюль	41,94
64	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5,37
65	Техническое помещение	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Помещение УК	11,47

155

66	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 5	Лестница	6
67	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 5	Лестница	7,68
68	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 5	Лестница	9,89
69	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 5	Лестница	5,85
70	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 5	Вестибюль	88,41
71	Техническое помещение	Корпус 1, 1 этаж, секция 5	Помещение консьержа	13
72	Техническое помещение	Корпус 1, 1 этаж, секция 5	Санузел	1,87
73	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 5	Лифтовой холл	5,03
74	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 6	Лифтовой холл	5,03
75	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 6	Вестибюль	17,35
76	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 6	Лестница	9,89
77	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 6	Лестница	5,85
78	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 1	Лестница	15,9
79	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5,1
80	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 1	Коридор	17,35
81	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 1	Коридор	13,79
82	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 1	Коридор	22
83	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 2	Лестница	15,9
84	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,1
85	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 2	Коридор	17,35
86	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 3	Лестница	15,87

156

87	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 3	Лифтовой холл	5,4
88	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 3	Коридор	25,72
89	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 4	Лестница	15,87
90	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5,4
91	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 4	Коридор	25,72
92	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 5	Лестница	15,9
93	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 5	Лифтовой холл	5,1
94	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 5	Коридор	17,35
95	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 6	Лестница	15,9
96	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 6	Лифтовой холл	5,1
97	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 6	Коридор	13,79
98	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 6	Коридор	17,35
99	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 6	Коридор	13,42
100	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 1	Лестница	15,9
101	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5,1
102	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 1	Коридор	13,79
103	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 1	Коридор	17,35
104	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 1	Коридор	22
105	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 2	Лестница	15,9
106	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,1
107	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 2	Коридор	17,35

157

108	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 3	Лестница	15,87
109	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 3	Лифтовой холл	5,4
110	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 3	Коридор	25,72
111	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 4	Лестница	15,87
112	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5,4
113	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 4	Коридор	25,72
114	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 5	Лестница	15,9
115	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 5	Лифтовой холл	5,1
116	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 5	Коридор	17,35
117	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 6	Лестница	15,9
118	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 6	Лифтовой холл	5,1
119	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 6	Коридор	13,79
120	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 6	Коридор	17,35
121	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 6	Коридор	13,42
122	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 1	Лестница	15,9
123	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5,1
124	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 1	Коридор	13,79
125	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 1	Коридор	17,35
126	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 1	Коридор	22
127	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 2	Лестница	15,9
128	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,1

158

129	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 2	Коридор	17,35
130	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 3	Лестница	15,87
131	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 3	Лифтовой холл	5,4
132	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 3	Коридор	25,72
133	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 4	Лестница	15,87
134	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5,4
135	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 4	Коридор	25,72
136	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 5	Лестница	15,9
137	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 5	Лифтовой холл	5,1
138	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 5	Коридор	17,35
139	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 6	Лестница	15,9
140	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 6	Лифтовой холл	5,1
141	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 6	Коридор	13,79
142	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 6	Коридор	17,35
143	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 6	Коридор	13,42
144	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 1	Лестница	15,9
145	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5,1
146	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 1	Коридор	13,79
147	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 1	Коридор	17,35
148	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 1	Коридор	22
149	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 2	Лестница	15,9



159

150	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,1
151	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 2	Коридор	17,35
152	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 3	Лестница	15,87
153	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 3	Лифтовой холл	5,4
154	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 3	Коридор	25,72
155	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 4	Лестница	15,87
156	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5,4
157	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 4	Коридор	25,72
158	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 5	Лестница	15,9
159	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 5	Лифтовой холл	5,1
160	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 5	Коридор	17,35
161	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 6	Лестница	15,9
162	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 6	Лифтовой холл	5,1
163	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 6	Коридор	13,79
164	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 6	Коридор	17,35
165	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 6	Коридор	13,42
166	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 1	Лестница	15,9
167	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5,1
168	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 1	Коридор	17,35
169	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 1	Коридор	22
170	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 2	Лестница	15,9

160

171	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,1
172	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 2	Коридор	17,35
173	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 3	Лестница	15,87
174	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 3	Лифтовой холл	5,4
175	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 3	Коридор	25,72
176	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 4	Лестница	15,87
177	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5,4
178	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 4	Коридор	25,72
179	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 5	Лестница	15,9
180	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 5	Лифтовой холл	5,1
181	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 5	Коридор	17,35
182	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 6	Лестница	15,9
183	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 6	Лифтовой холл	5,1
184	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 6	Коридор	17,35
185	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 6	Коридор	13,42
186	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 1	Лестница	15,9
187	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5,1
188	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 1	Коридор	17,35
189	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 1	Коридор	22
190	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 2	Лестница	15,9
191	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,1



192	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 2	Коридор	17,35
193	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 3	Лестница	15,87
194	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 3	Лифтовой холл	5,4
195	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 3	Коридор	25,72
196	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 4	Лестница	15,87
197	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5,4
198	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 4	Коридор	25,72
199	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 5	Лестница	15,9
200	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 5	Лифтовой холл	5,1
201	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 5	Коридор	17,35
202	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 6	Лестница	15,9
203	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 6	Лифтовой холл	5,1
204	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 6	Коридор	17,35
205	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 6	Коридор	13,42
206	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 1	Лестница	15,9
207	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5,1
208	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 1	Коридор	17,35
209	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 1	Коридор	22
210	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 2	Лестница	15,9
211	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,1
212	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 2	Коридор	17,35

213	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 3	Лестница	15,87
214	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 3	Лифтовой холл	5,4
215	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 3	Коридор	25,72
216	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 4	Лестница	15,87
217	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5,4
218	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 4	Коридор	25,72
219	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 5	Лестница	15,9
220	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 5	Лифтовой холл	5,1
221	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 5	Коридор	17,35
222	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 6	Лестница	15,9
223	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 6	Лифтовой холл	5,1
224	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 6	Коридор	17,35
225	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 6	Коридор	13,42
226	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 1	Лестница	15,9
227	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5,1
228	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 1	Коридор	17,35
229	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 2	Лестница	15,9
230	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,1
231	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 2	Коридор	17,35
232	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 3	Лестница	15,87
233	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 3	Лифтовой холл	5,4

163

234	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 3	Коридор	25,72
235	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 4	Лестница	15,87
236	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5,4
237	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 4	Коридор	25,72
238	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 5	Лестница	15,9
239	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 5	Лифтовой холл	5,1
240	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 5	Коридор	17,35
241	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 6	Лестница	15,9
242	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 6	Лифтовой холл	5,1
243	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 6	Коридор	17,35
244	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж	Лифтовой холл	4,99
245	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж	Лифтовой холл	4,99
246	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж	Коридор	35,79
247	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж	Коридор	35,79
248	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж	Вестибюль	27,45
249	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж	Колясочная	8,45
250	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж	Мусоросборная камера	13,57
251	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж	Лестница	6,34
252	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж	Лестница	9,36
253	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж	Тамбур	7,28
254	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж	Лестница	6,34

164

255	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж	Лестница	9,36
256	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж	Лестница	15,9
257	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж	Коридор	52,99
258	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж	Лоджия	11,41
259	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж	Лифтовой холл	4,99
260	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж	Коридор	52,99
261	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж	Лоджия	11,41
262	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж	Лифтовой холл	4,99
263	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж	Лестница	15,9
264	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж	Лестница	15,9
265	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж	Коридор	52,99
266	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж	Лоджия	11,41
267	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж	Лифтовой холл	4,99
268	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж	Коридор	52,99
269	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж	Лоджия	11,41
270	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж	Лифтовой холл	4,99
271	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж	Лестница	15,9
272	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж	Лестница	15,9
273	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж	Коридор	52,99
274	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж	Лоджия	11,41
275	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж	Лифтовой холл	4,99

165

276	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж	Коридор	52,99
277	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж	Лоджия	11,41
278	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж	Лифтовой холл	4,99
279	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж	Лестница	15,9
280	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж	Лестница	15,9
281	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж	Коридор	52,99
282	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж	Лоджия	11,41
283	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж	Лифтовой холл	4,99
284	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж	Коридор	52,99
285	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж	Лоджия	11,41
286	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж	Лифтовой холл	4,99
287	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж	Лестница	15,9
288	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж	Лестница	15,9
289	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж	Коридор	52,99
290	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж	Лоджия	11,41
291	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж	Лифтовой холл	4,99
292	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж	Коридор	52,99
293	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж	Лоджия	11,41
294	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж	Лифтовой холл	4,99
295	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж	Лестница	15,9
296	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж	Лестница	15,9

166

297	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж	Коридор	52,99
298	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж	Лоджия	11,41
299	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж	Лифтовой холл	4,99
300	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж	Коридор	52,99
301	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж	Лоджия	11,41
302	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж	Лифтовой холл	4,99
303	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж	Лестница	15,9
304	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж	Лестница	15,9
305	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж	Коридор	52,99
306	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж	Лоджия	11,41
307	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж	Лифтовой холл	4,99
308	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж	Коридор	52,99
309	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж	Лоджия	11,41
310	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж	Лифтовой холл	4,99
311	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж	Лестница	15,9

16.2. Перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме

№ п/п	Описание места расположения	Вид оборудования	Назначение
1	2	3	4
1	Техническое помещение	Оборудование ИТП	Теплоснабжение
2	Техническое помещение	Водомерный узел	Водоснабжение

3	Техническое помещение	Повысительная насосная станция ХПВ	Водоснабжение
4	Техническое помещение	Пожарная насосная станция	Пожаротушение
5	По дому ЛЛУ	Лифтовое оборудование	Вертикальное перемещение
6	По всему дому	Система эл снабжения, освещения, ГРЩ	Электроснабжение потребителей
7	По всему дому	Системы: АППЗ, АУПТ, слаботочные системы связи, радио, телевидение, СКУД, диспетчеризация инженерных систем, система оповещения людей о чрезвычайных обстоятельствах	Техническое обеспечение
8	По всему дому	Дымоудаление, системы подпора и компенсации воздуха при пожаре, естественная вентиляция, приточная и вытяжная принудительные вентиляции	Техническое обеспечение
9	По всему дому	Система отопления	Отопление дома
10	По всему дому	Система холодного и горячего водоснабжения и пожаротушения	Водоснабжение потребителей
11	По всему дому	Система канализации бытовых стоков и ливневая канализация	Водоотведение от потребителей

Раздел 17. О примерном графике реализации проекта строительства, включающем информацию об этапах и о сроках его реализации, в том числе предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов

**недвижимости**

17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	строительная готовность 20 %
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	3 кв. 2018 г.
17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	строительная готовность 40 %
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	1 кв. 2019 г.
17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	строительная готовность 60 %
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	4 кв. 2019 г.
17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	строительная готовность 80 %
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	3 кв. 2020 г.
17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	Получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	2 кв. 2021 г.

Раздел 18. О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости

18.1. О планируемой стоимости строительства	18.1.1	Планируемая стоимость строительства (руб.)	4 365 985 357
---	--------	--	---------------



Раздел 19. О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору и (или) о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд

19.1. О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве	19.1.1	Планируемый способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве	
	19.1.2	Кадастровый номер земельного участка, находящегося в залоге у участников долевого строительства в силу закона	
19.2. О банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу	19.2.1	Организационно-правовая форма кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу	
	19.2.2	Полное наименование кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, без указания организационно-правовой формы	
	19.2.3	Индивидуальный номер налогоплательщика кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу	
19.3 Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд	19.3.1	Уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд	Предусматривается

Раздел 20. Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств участников долевого строительства

20.1. Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	20.1.1	Вид соглашения или сделки	
	20.1.2	Организационно-правовая форма организации, у которой привлекаются денежные средства	
	20.1.3	Полное наименование организации, у которой привлекаются денежные средства, без указания организационно-правовой формы	
	20.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, у которой привлекаются денежные средства	
	20.1.5	Сумма привлеченных средств (рублей)	
	20.1.6	Определенный соглашением или сделкой срок возврата привлеченных средств	
	20.1.7	Кадастровый номер земельного участка, являющегося предметом залога в обеспечение исполнения обязательства по возврату привлеченных средств	

Раздел 21. О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика



21.1. О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика	21.1.1	Размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика (руб.)	6 770 551 399
--	--------	--	---------------

Раздел 22. Информация в отношении объекта социальной инфраструктуры, указанная в части 6 статьи 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в случае, предусмотренном частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

22.1. О виде, назначении объекта социальной инфраструктуры. Об указанных в частях 3 и 4 статьи 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" договоре о развитии застроенной территории, договоре о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья	22.1.1	Наличие договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность	
	22.1.2	Вид объекта социальной инфраструктуры	
	22.1.3	Назначение объекта социальной инфраструктуры	
	22.1.4	Вид договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность	

экономического класса, договоре о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договоре о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, иных заключенных застройщиком с органом государственной власти или органом местного самоуправления договоре или соглашения, предусматривающих передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность	22.1.5	Дата договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность		
	22.1.6	Номер договора, предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность		
	22.1.7	Наименование органа, с которым заключен договор, предусматривающий безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность		
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	22.1.8	N п/п	Цель (цели) затрат застройщика, планируемых к возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору участия в долевом строительстве	Планируемые затраты застройщика, руб.
		1	2	

<p>изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" о планируемых размерах таких затрат, в том числе с указанием целей и планируемых размеров таких затрат, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого</p>				
---	--	--	--	--

**Раздел 23. Иная, не противоречащая законодательству, информация о проекте**

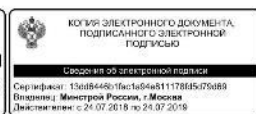
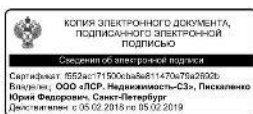
<p>23.1. Иная информация о проекте</p>	<p>23.1.1</p>	<p>Реквизиты расчетного счета застройщика в уполномоченном банке: Санкт-Петербургский региональный филиал АО «Россельхозбанк» к/с 30101810900000000910 в Северо-Западном ГУ Банка России по г. Санкт-Петербургу, БИК 044030910, р/с 40702-810-6-3500-0000893</p>
--	---------------	--

**Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию**

**Раздел 24. Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию**

N п/п	Дата	Наименование раздела проектной документации	Описание изменений
1	2	3	4

--	--	--	--





Утверждена  
приказом Министерства строительства  
и жилищно-коммунального хозяйства  
Российской Федерации  
от 20 декабря 2016 г. N 996/пр

Проектная декларация  
18-78-000398-04 от 26.04.2018

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  
в редакции от 27.08.2018г.

**Информация о застройщике**

**Раздел 1. О фирменном наименовании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройщика, режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и адресе электронной почты, фамилии, об имени, отчестве (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении**

1.1. О фирменном наименовании (наименовании) застройщика	1.1.1	Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	1.1.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы	ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад
	1.1.3	Краткое наименование без указания организационно-правовой формы	ЛСР. Недвижимость-СЗ
1.2. О месте нахождения застройщика - адрес, указанный в учредительных документах	1.2.1	Индекс	190031
	1.2.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	1.2.3	Район субъекта Российской Федерации	
	1.2.4	Вид населенного пункта	Город
	1.2.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург

77

	7.1.3	Решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве), в отношении юридического лица – застройщика	Отсутствует
	7.1.4	Решение арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания юридического лица – застройщика	Отсутствует

	7.2.12	Наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и административное наказание в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа поручителя, и главного бухгалтера поручителя или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя	
--	--------	--	--

Раздел 8. Иная не противоречащая законодательству Российской Федерации информация о застройщике

8.1. Иная информация о застройщике	8.1.1	
------------------------------------	-------	--

Информация о проекте строительства

Раздел 9. О видах строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства объектов капитального строительства, их местоположении и основных характеристиках, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений

9.1. О количестве объектов капитального строительства, в отношении которых заполняется проектная декларация	9.1.1	Количество объектов капитального строительства, в отношении которых заполняется проектная декларация	1
	9.1.2	Обоснование строительства нескольких объектов капитального строительства в пределах одного разрешения на строительство	-
9.2. О видах строящихся в рамках проекта строительства объектов капитального строительства, их местоположении и основных характеристиках	9.2.1	Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
	9.2.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	9.2.3	Район субъекта Российской Федерации	
	9.2.4	Вид населенного пункта	Город
	9.2.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	9.2.6	Округ в населенном пункте	
	9.2.7	Район в населенном пункте	
	9.2.8	Вид обозначения улицы	Проспект
	9.2.9	Наименование улицы	Петровский
	9.2.10	Дом	9
	9.2.11	Литера	В
	9.2.12	Корпус	-
	9.2.13	Строение	-
	9.2.14	Владение	-
	9.2.15	Блок-секция	-

	9.2.16	Уточнение адреса	-
	9.2.17	Назначение объекта	Жилое
	9.2.18	Минимальное количество этажей в объекте	10
	9.2.19	Максимальное количество этажей в объекте	11
	9.2.20	Общая площадь объекта (кв. м.)	60 224
	9.2.21	Материал наружных стен и каркаса объекта	Монолитный железобетон
	9.2.22	Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
	9.2.23	Класс энергоэффективности	В (Высокий)
	9.2.24	Сейсмостойкость	Классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах СНиП II-7-81* (актуализированного СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах» (СП 14.13330.2011)).
9.3. О сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений	9.3.1	Сумма общей площади всех жилых помещений	40 557
	9.3.2	Сумма общей площади всех нежилых помещений	14 987,7

	9.3.3	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений	55 544,7
--	-------	--	----------

Раздел 10. О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства (в случае заключения такого договора), в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, о лицах, выполнивших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертизы проектной документации и результатах инженерных изысканий, о результатах государственной экологической экспертизы, если требование о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом

10.1. О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства, в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности	10.1.1	Вид договора	
	10.1.2	Номер договора	
	10.1.3	Дата заключения договора	
10.2. О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы	«МегаМейд Изыскания»
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	



	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.5	Отчество индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания (при наличии)	
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания	7806530133
<b>10.2. О лицах, выполнивших инженерные изыскания</b>	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания	Акционерное общество (12200)
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы	«Трест геодезических работ и инженерных изысканий»
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.5	Отчество индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания (при наличии)	
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания	7840434373
<b>10.2. О лицах, выполнивших инженерные изыскания</b>	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания	Общество с ограниченной ответственностью (12300)

	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы	«Строй Эксперт»
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.5	Отчество индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания (при наличии)	
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания	7801409951
<b>10.3. О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование</b>	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы	«Евгений Герасимов и партнеры»
	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	
	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	

	10.3.5	Отчество индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование (при наличии)	
	10.3.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	7825127258
10.4. О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы	Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	28.11.2016
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	78-2-1-3-0164-16
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы	«Центр строительного аудита и сопровождения»

	10.4.6	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	7811535641
10.5. О результатах государственной экологической экспертизы	10.5.1	Дата выдачи заключения государственной экологической экспертизы	
	10.5.2	Номер заключения государственной экологической экспертизы	
	10.5.3	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы	
	10.5.4	Полное наименование организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы, без указания организационно-правовой формы	
	10.5.5	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы	
10.6. Об индивидуализирующем объект, группу объектов капитального строительства коммерческом обозначении	10.6.1	Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов	"NEVA HAUS"

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

Раздел 12. О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка

12.1. О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок	12.1.1	Вид права застройщика на земельный участок	Право собственности
	12.1.2	Вид договора	Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости
	12.1.3	Номер договора, определяющего права застройщика на земельный участок	5
	12.1.4	Дата подписания договора, определяющего права застройщика на земельный участок	01.10.2016
	12.1.5	Дата государственной регистрации договора, определяющего права застройщика на земельный участок	

	12.1.6	Дата окончания действия права застройщика на земельный участок	
	12.1.7	Дата государственной регистрации изменений в договор	
	12.1.8	Наименование уполномоченного органа, предоставившего земельный участок в собственность	
	12.1.9	Номер 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	

100

	12.2.7	Индивидуальный номер налогоплательщика юридического лица, индивидуального предпринимателя - собственника земельного участка	
	12.2.8	Форма собственности на земельный участок	
	12.2.9	Наименование органа, уполномоченного на распоряжение земельным участком	
12.3. О кадастровом номере и площади земельного участка	12.3.1	Кадастровый номер земельного участка	78:07:0003189:352
	12.3.2	Площадь земельного участка (с указанием единицы измерения)	25846 кв. м.

**Раздел 13. О планируемых элементах благоустройства территории**

13.1. Об элементах благоустройства территории	13.1.1	Наличие планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров	Проектом предусмотрены проезды с покрытием из асфальтобетона, тротуары – выполнены из тротуарной плитки. Тротуары с возможностью проезда автотранспорта приняты с покрытием из бетонной плитки.
	13.1.2	Наличие парковочного пространства вне объекта строительства (расположение, планируемое количество машино-мест)	Предусмотрено размещение 44 машино-мест на открытых автостоянках, в том числе 13 специализированных машино-места.

101

	13.1.3	Наличие дворового пространства, в том числе детских и спортивных площадок (расположение относительно объекта строительства, описание игрового и спортивного оборудования, малых архитектурных форм, иных планируемых элементов)	В границах земельного участка предусмотрена площадка для отдыха детей, площадка для отдыха взрослого населения, площадка для занятия физкультурой, прогулочные площадки ДОУ.
	13.1.4	Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов (расположение относительно объекта строительства)	Жилые корпуса обеспечены встроенными мусоросборными камерами, без устройства вертикального ствола мусоропровода. Размещение мусоросборных камер предусматривается в собственных конструкциях стен и перекрытий, с устройством локального технического этажа для прокладки коммуникаций с доступом в него через люк.
	13.1.5	Описание планируемых мероприятий по озеленению	Территория благоустраивается путем устройства газонов, посадок деревьев, кустарника.

	13.1.6	Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц	Проектной документацией предусматриваются мероприятия по обеспечению жизнедеятельности маломобильных групп населения, в том числе беспрепятственный доступ в жилые корпуса на 1-й этаж. Наружные входы в жилую часть корпусов №1, 2 предусматриваются с отметки земли внутреннего двора и оборудованы тамбурами и козырьками. Для доступа МГН во внутреннюю дворовую часть корпуса №1 и корпуса №2 предусматриваются наружные подъемники с наклонным перемещением платформы, грузоподъемностью не менее 220 кг. Для доступа МГН в корпус 3 при наружном входе в жилую часть предусматриваются наружный подъемник с наклонным перемещением платформы, грузоподъемностью не менее 220 кг.. Наружные подъемники для МГН предусмотрены с учетом климатических характеристик для наружного применения, с обеспечением возможности использования подъемников для всех групп населения без ограничения. Предусматривается установка цветографических указателей (информационных стендов) для МГН на территории выделенного участка.
--	--------	---	--

	13.1.7	Наличие наружного освещения дорожных покрытий, пространств в транспортных и пешеходных зонах, архитектурного освещения (дата выдачи технических условий, срок действия, наименование организации, выдавшей технические условия)	Предусмотрено наружное освещение в соответствии с ТУ, выданными СПб ГУП «Ленсвет»: №06-00/03332 от 25.05.2017г. Срок действия до 25.05.2018г.
	13.1.8	Описание иных планируемых элементов благоустройства	-

**Раздел 14. О планируемом подключении (технологическом присоединении) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, размере платы за такое подключение и планируемом подключении к сетям связи**

14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Холодное водоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Государственное унитарное предприятие (65242)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Водоканал Санкт-Петербурга»



	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7830000426
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	23.08.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	48-27-15762/16-2-7-BC
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	47 799 982,8
<b>14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения</b>	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Бытовое или общесплавное водоотведение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Государственное унитарное предприятие (65242)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Водоканал Санкт-Петербурга»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7830000426
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	23.08.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	48-27-15762/16-2-7-BO
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	14 307 169,6
<b>14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения</b>	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Петербургтеплоэнерго»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	02/17-11-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 (руб.)	7 533 045,31
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Петербургтеплоэнерго»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	02/17-19-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 (руб.)	7 533 045,31
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Петербургтеплоэнерго»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	02/17-13-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 (руб.)	6 853 836,3
<b>14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения</b>	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Петербургтеплоэнерго»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	02/17-15-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 (руб.)	6 853 836,3
<b>14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения</b>	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Петербургтеплоэнерго»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	02/17-17-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 (руб.)	1 336 682,85
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Петербургтеплоэнерго»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	02/17-16-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	2 850 893,9
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Петербургтеплоэнерго»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	02/17-18-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	4 733 214,87
<b>14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения</b>	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Петербургтеплоэнерго»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	02/17-12-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	4 733 214,87
<b>14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения</b>	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Электроснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Акционерное общество (12200)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«ОБЪЕДИНЕННАЯ ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ»



	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7810258843
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	22.09.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	186-0101-17/ТП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	22.09.2020
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	23 451 697,24
14.2. О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи	Проводная телефонная связь
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	Публичное акционерное общество (12247)
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы	«Ростелеком»

	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	7707049388
14.2. О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи	Проводное телевизионное вещание
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	Публичное акционерное общество (12247)
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы	«Ростелеком»
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	7707049388
14.2. О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи	Проводное радиовещание
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	Публичное акционерное общество (12247)

	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы	«Ростелеком»
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	7707049388
<b>14.2. О планируемом подключении к сетям связи</b>	14.2.1	Вид сети связи	Передача данных и доступа в информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет»
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	Публичное акционерное общество (12247)
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы	«Ростелеком»
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	7707049388

Раздел 15. О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений, а также об их основных характеристиках (за исключением площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении), о наличии и площади частей нежилого помещения

<b>15.1. О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений</b>	15.1.1	Количество жилых помещений	372
	15.1.2	Количество нежилых помещений	3
	15.1.2.1	в том числе машино-мест	337
	15.1.2.2	в том числе иных нежилых помещений	2

**15.2. Об основных характеристиках жилых помещений**

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь, кв. м.	Количество комнат
1	2	3	4	5	6
1	Жилое помещение (корпус 1)	1	1	163,79	4
2	Жилое помещение (корпус 1)	1	1	98,2	2

118

3	Жилое помещение (корпус 1)	1	1	116,27	2
4	Жилое помещение (корпус 1)	2	1	157,95	3
5	Жилое помещение (корпус 1)	2	1	215,8	4
6	Жилое помещение (корпус 1)	3	1	157,8	3
7	Жилое помещение (корпус 1)	3	1	140,88	3
8	Жилое помещение (корпус 1)	3	1	72,32	2

119

9	Жилое помещение (корпус 1)	3	1	97,67	3
10	Жилое помещение (корпус 1)	4	1	157,47	3
11	Жилое помещение (корпус 1)	4	1	140,72	3
12	Жилое помещение (корпус 1)	4	1	72,16	2
13	Жилое помещение (корпус 1)	4	1	97,48	3
14	Жилое помещение (корпус 1)	5	1	154,78	3

120

15	Жилое помещение (корпус 1)	5	1	137,99	3
16	Жилое помещение (корпус 1)	5	1	69,43	2
17	Жилое помещение (корпус 1)	5	1	94,31	3
18	Жилое помещение (корпус 1)	6	1	154,44	3
19	Жилое помещение (корпус 1)	6	1	137,74	3
20	Жилое помещение (корпус 1)	6	1	69,34	2

121

21	Жилое помещение (корпус 1)	6	1	94,18	3
22	Жилое помещение (корпус 1)	7	1	154,35	3
23	Жилое помещение (корпус 1)	7	1	137,57	3
24	Жилое помещение (корпус 1)	7	1	69,21	2
25	Жилое помещение (корпус 1)	7	1	93,95	3
26	Жилое помещение (корпус 1)	8	1	153,97	3

122

27	Жилое помещение (корпус 1)	8	1	137,48	3
28	Жилое помещение (корпус 1)	8	1	69,09	2
29	Жилое помещение (корпус 1)	8	1	93,82	3
30	Жилое помещение (корпус 1)	9	1	136,89	3
31	Жилое помещение (корпус 1)	9	1	162,09	3
32	Жилое помещение (корпус 1)	9	1	118,28	3

123

33	Жилое помещение (корпус 1)	1	2	94,67	3
34	Жилое помещение (корпус 1)	1	2	72,84	2
35	Жилое помещение (корпус 1)	1	2	74,15	2
36	Жилое помещение (корпус 1)	2	2	94,12	3
37	Жилое помещение (корпус 1)	2	2	72,5	2
38	Жилое помещение (корпус 1)	2	2	97,48	3



124

39	Жилое помещение (корпус 1)	3	2	93,94	3
40	Жилое помещение (корпус 1)	3	2	72,32	2
41	Жилое помещение (корпус 1)	3	2	97,3	3
42	Жилое помещение (корпус 1)	4	2	93,81	3
43	Жилое помещение (корпус 1)	4	2	72,24	2
44	Жилое помещение (корпус 1)	4	2	97,13	3

125

45	Жилое помещение (корпус 1)	5	2	90,8	3
46	Жилое помещение (корпус 1)	5	2	69,43	2
47	Жилое помещение (корпус 1)	5	2	94,1	3
48	Жилое помещение (корпус 1)	6	2	90,77	3
49	Жилое помещение (корпус 1)	6	2	69,35	2
50	Жилое помещение (корпус 1)	6	2	93,61	3

126

51	Жилое помещение (корпус 1)	7	2	90,56	3
52	Жилое помещение (корпус 1)	7	2	69,17	2
53	Жилое помещение (корпус 1)	7	2	93,55	3
54	Жилое помещение (корпус 1)	8	2	90,41	3
55	Жилое помещение (корпус 1)	8	2	69,08	2
56	Жилое помещение (корпус 1)	8	2	93,51	3

127

57	Жилое помещение (корпус 1)	9	2	90,41	3
58	Жилое помещение (корпус 1)	9	2	69,08	2
59	Жилое помещение (корпус 1)	9	2	93,51	3
60	Жилое помещение (корпус 1)	1	3	134,46	3
61	Жилое помещение (корпус 1)	1	3	59,34	2
62	Жилое помещение (корпус 1)	1	3	48,19	1

128

63	Жилое помещение (корпус 1)	2	3	106,86	3
64	Жилое помещение (корпус 1)	2	3	117,04	3
65	Жилое помещение (корпус 1)	2	3	66,38	2
66	Жилое помещение (корпус 1)	2	3	88,92	2
67	Жилое помещение (корпус 1)	3	3	106,7	3
68	Жилое помещение (корпус 1)	3	3	116,76	3

129

69	Жилое помещение (корпус 1)	3	3	66,11	2
70	Жилое помещение (корпус 1)	3	3	88,69	2
71	Жилое помещение (корпус 1)	4	3	106,53	3
72	Жилое помещение (корпус 1)	4	3	116,61	3
73	Жилое помещение (корпус 1)	4	3	65,92	2
74	Жилое помещение (корпус 1)	4	3	88,43	2

130

75	Жилое помещение (корпус 1)	5	3	123,81	3
76	Жилое помещение (корпус 1)	5	3	136,48	3
77	Жилое помещение (корпус 1)	5	3	92,05	3
78	Жилое помещение (корпус 1)	6	3	123,68	3
79	Жилое помещение (корпус 1)	6	3	136,12	3
80	Жилое помещение (корпус 1)	6	3	91,83	3

131

81	Жилое помещение (корпус 1)	7	3	103,79	3
82	Жилое помещение (корпус 1)	7	3	157,08	3
83	Жилое помещение (корпус 1)	7	3	92,53	2
84	Жилое помещение (корпус 1)	8	3	103,66	3
85	Жилое помещение (корпус 1)	8	3	156,94	3
86	Жилое помещение (корпус 1)	8	3	92,45	2

132

87	Жилое помещение (корпус 1)	9	3	103,62	3
88	Жилое помещение (корпус 1)	9	3	156,84	3
89	Жилое помещение (корпус 1)	9	3	91,87	3
90	Жилое помещение (корпус 1)	1	4	98,19	2
91	Жилое помещение (корпус 1)	1	4	137,71	3
92	Жилое помещение (корпус 1)	1	4	107,34	3

133

93	Жилое помещение (корпус 1)	2	4	80,04	2
94	Жилое помещение (корпус 1)	2	4	71,68	2
95	Жилое помещение (корпус 1)	2	4	137,2	3
96	Жилое помещение (корпус 1)	2	4	106,95	3
97	Жилое помещение (корпус 1)	3	4	79,84	2
98	Жилое помещение (корпус 1)	3	4	71,38	2



134

99	Жилое помещение (корпус 1)	3	4	136,97	3
100	Жилое помещение (корпус 1)	3	4	106,75	3
101	Жилое помещение (корпус 1)	4	4	79,75	2
102	Жилое помещение (корпус 1)	4	4	71,33	2
103	Жилое помещение (корпус 1)	4	4	136,84	3
104	Жилое помещение (корпус 1)	4	4	106,62	3

135

105	Жилое помещение (корпус 1)	5	4	94,24	3
106	Жилое помещение (корпус 1)	5	4	68,58	2
107	Жилое помещение (корпус 1)	5	4	133,56	3
108	Жилое помещение (корпус 1)	5	4	103,56	3
109	Жилое помещение (корпус 1)	6	4	94,16	3
110	Жилое помещение (корпус 1)	6	4	68,53	2

136

111	Жилое помещение (корпус 1)	6	4	133,42	3
112	Жилое помещение (корпус 1)	6	4	103,29	3
113	Жилое помещение (корпус 1)	7	4	118,68	3
114	Жилое помещение (корпус 1)	7	4	162,87	3
115	Жилое помещение (корпус 1)	7	4	124,15	3
116	Жилое помещение (корпус 1)	8	4	118,51	3

137

117	Жилое помещение (корпус 1)	8	4	162,6	3
118	Жилое помещение (корпус 1)	8	4	124,02	3
119	Жилое помещение (корпус 1)	9	4	118,42	3
120	Жилое помещение (корпус 1)	9	4	182,29	3
121	Жилое помещение (корпус 1)	9	4	103,67	3
122	Жилое помещение (корпус 1)	1	5	74,22	2

138

123	Жилое помещение (корпус 1)	1	5	72,84	2
124	Жилое помещение (корпус 1)	1	5	113,81	3
125	Жилое помещение (корпус 1)	2	5	97,46	3
126	Жилое помещение (корпус 1)	2	5	72,5	2
127	Жилое помещение (корпус 1)	2	5	94,59	3
128	Жилое помещение (корпус 1)	3	5	97,1	3

139

129	Жилое помещение (корпус 1)	3	5	72,32	2
130	Жилое помещение (корпус 1)	3	5	94,42	3
131	Жилое помещение (корпус 1)	4	5	96,96	3
132	Жилое помещение (корпус 1)	4	5	72,24	2
133	Жилое помещение (корпус 1)	4	5	94,25	3
134	Жилое помещение (корпус 1)	5	5	93,71	3

140

135	Жилое помещение (корпус 1)	5	5	69,42	2
136	Жилое помещение (корпус 1)	5	5	91,21	3
137	Жилое помещение (корпус 1)	6	5	93,58	3
138	Жилое помещение (корпус 1)	6	5	69,34	2
139	Жилое помещение (корпус 1)	6	5	90,71	3
140	Жилое помещение (корпус 1)	7	5	93,36	3

141

141	Жилое помещение (корпус 1)	7	5	69,16	2
142	Жилое помещение (корпус 1)	7	5	90,66	3
143	Жилое помещение (корпус 1)	8	5	93,24	3
144	Жилое помещение (корпус 1)	8	5	69,08	2
145	Жилое помещение (корпус 1)	8	5	90,6	3
146	Жилое помещение (корпус 1)	9	5	93,24	3

142

147	Жилое помещение (корпус 1)	9	5	69,08	2
148	Жилое помещение (корпус 1)	9	5	90,6	3
149	Жилое помещение (корпус 1)	1	6	72,57	2
150	Жилое помещение (корпус 1)	1	6	123,01	3
151	Жилое помещение (корпус 1)	1	6	121,38	3
152	Жилое помещение (корпус 1)	2	6	97,85	3

143

153	Жилое помещение (корпус 1)	2	6	72,47	2
154	Жилое помещение (корпус 1)	2	6	174,12	4
155	Жилое помещение (корпус 1)	2	6	174,33	3
156	Жилое помещение (корпус 1)	3	6	147	3
157	Жилое помещение (корпус 1)	3	6	198,67	4
158	Жилое помещение (корпус 1)	3	6	174,21	3



144

159	Жилое помещение (корпус 1)	4	6	146,8	3
160	Жилое помещение (корпус 1)	4	6	198,52	4
161	Жилое помещение (корпус 1)	4	6	173,96	3
162	Жилое помещение (корпус 1)	5	6	143,54	3
163	Жилое помещение (корпус 1)	5	6	195,73	4
164	Жилое помещение (корпус 1)	5	6	171,25	3

145

165	Жилое помещение (корпус 1)	6	6	143,32	3
166	Жилое помещение (корпус 1)	6	6	195,57	4
167	Жилое помещение (корпус 1)	6	6	170,98	3
168	Жилое помещение (корпус 1)	7	6	143,19	3
169	Жилое помещение (корпус 1)	7	6	195,4	4
170	Жилое помещение (корпус 1)	7	6	171,01	3

146

171	Жилое помещение (корпус 1)	8	6	143,1	3
172	Жилое помещение (корпус 1)	8	6	195,32	4
173	Жилое помещение (корпус 1)	8	6	170,58	3
174	Жилое помещение (корпус 1)	9	6	118,68	3
175	Жилое помещение (корпус 1)	9	6	188,77	4
176	Жилое помещение (корпус 1)	9	6	153,79	3

147

1	Жилое помещение (корпус 2)	1	1	126,1	3
2	Жилое помещение (корпус 2)	1	1	148,44	3
3	Жилое помещение (корпус 2)	2	1	156,1	3
4	Жилое помещение (корпус 2)	2	1	142,12	3
5	Жилое помещение (корпус 2)	2	1	72,66	2
6	Жилое помещение (корпус 2)	3	1	155,74	4

148

7	Жилое помещение (корпус 2)	3	1	190,8	5
8	Жилое помещение (корпус 2)	3	1	122,36	4
9	Жилое помещение (корпус 2)	4	1	155,57	4
10	Жилое помещение (корпус 2)	4	1	190,57	5
11	Жилое помещение (корпус 2)	4	1	122,04	4
12	Жилое помещение (корпус 2)	5	1	153,01	4

149

13	Жилое помещение (корпус 2)	5	1	187,86	5
14	Жилое помещение (корпус 2)	5	1	118,81	4
15	Жилое помещение (корпус 2)	6	1	152,8	4
16	Жилое помещение (корпус 2)	6	1	187,63	5
17	Жилое помещение (корпус 2)	6	1	118,62	4
18	Жилое помещение (корпус 2)	7	1	152,68	4

150

19	Жилое помещение (корпус 2)	7	1	187,5	5
20	Жилое помещение (корпус 2)	7	1	118,42	4
21	Жилое помещение (корпус 2)	8	1	152,41	4
22	Жилое помещение (корпус 2)	8	1	187,26	5
23	Жилое помещение (корпус 2)	8	1	118,19	4
24	Жилое помещение (корпус 2)	9	1	152,41	4

151

25	Жилое помещение (корпус 2)	9	1	187,18	5
26	Жилое помещение (корпус 2)	9	1	118,1	4
27	Жилое помещение (корпус 2)	3	2	84,42	2
28	Жилое помещение (корпус 2)	3	2	109,86	3
29	Жилое помещение (корпус 2)	3	2	72,19	2
30	Жилое помещение (корпус 2)	3	2	97,75	3

152

31	Жилое помещение (корпус 2)	4	2	84,15	2
32	Жилое помещение (корпус 2)	4	2	109,65	3
33	Жилое помещение (корпус 2)	4	2	71,91	2
34	Жилое помещение (корпус 2)	4	2	97,45	3
35	Жилое помещение (корпус 2)	5	2	80,92	2
36	Жилое помещение (корпус 2)	5	2	106,94	3

153

37	Жилое помещение (корпус 2)	5	2	69,37	2
38	Жилое помещение (корпус 2)	5	2	94,78	3
39	Жилое помещение (корпус 2)	6	2	80,71	2
40	Жилое помещение (корпус 2)	6	2	106,86	3
41	Жилое помещение (корпус 2)	6	2	69,17	2
42	Жилое помещение (корпус 2)	6	2	94,64	3

154

43	Жилое помещение (корпус 2)	7	2	80,59	2
44	Жилое помещение (корпус 2)	7	2	106,78	3
45	Жилое помещение (корпус 2)	7	2	69,05	2
46	Жилое помещение (корпус 2)	7	2	94,51	3
47	Жилое помещение (корпус 2)	8	2	80,3	2
48	Жилое помещение (корпус 2)	8	2	106,6	3

155

49	Жилое помещение (корпус 2)	8	2	68,84	2
50	Жилое помещение (корпус 2)	8	2	94,32	3
51	Жилое помещение (корпус 2)	9	2	80,3	2
52	Жилое помещение (корпус 2)	9	2	106,52	3
53	Жилое помещение (корпус 2)	9	2	68,72	2
54	Жилое помещение (корпус 2)	9	2	94,2	3



156

55	Жилое помещение (корпус 2)	3	3	97,76	3
56	Жилое помещение (корпус 2)	3	3	72,57	2
57	Жилое помещение (корпус 2)	3	3	93,85	3
58	Жилое помещение (корпус 2)	4	3	97,46	3
59	Жилое помещение (корпус 2)	4	3	72,3	2
60	Жилое помещение (корпус 2)	4	3	93,55	3

157

61	Жилое помещение (корпус 2)	5	3	94,79	3
62	Жилое помещение (корпус 2)	5	3	69,75	2
63	Жилое помещение (корпус 2)	5	3	91,07	3
64	Жилое помещение (корпус 2)	6	3	94,65	3
65	Жилое помещение (корпус 2)	6	3	69,54	2
66	Жилое помещение (корпус 2)	6	3	90,86	3

158

67	Жилое помещение (корпус 2)	7	3	94,52	3
68	Жилое помещение (корпус 2)	7	3	69,42	2
69	Жилое помещение (корпус 2)	7	3	90,74	3
70	Жилое помещение (корпус 2)	8	3	94,33	3
71	Жилое помещение (корпус 2)	8	3	69,22	2
72	Жилое помещение (корпус 2)	8	3	90,53	3

159

73	Жилое помещение (корпус 2)	9	3	94,19	3
74	Жилое помещение (корпус 2)	9	3	69,1	2
75	Жилое помещение (корпус 2)	9	3	90,41	3
76	Жилое помещение (корпус 2)	3	4	97,76	3
77	Жилое помещение (корпус 2)	3	4	72,2	2
78	Жилое помещение (корпус 2)	3	4	109,92	3

160

79	Жилое помещение (корпус 2)	3	4	84,49	2
80	Жилое помещение (корпус 2)	4	4	97,46	3
81	Жилое помещение (корпус 2)	4	4	71,91	2
82	Жилое помещение (корпус 2)	4	4	109,68	3
83	Жилое помещение (корпус 2)	4	4	84,2	2
84	Жилое помещение (корпус 2)	5	4	94,85	3

161

85	Жилое помещение (корпус 2)	5	4	69,36	2
86	Жилое помещение (корпус 2)	5	4	107,2	3
87	Жилое помещение (корпус 2)	5	4	80,96	2
88	Жилое помещение (корпус 2)	6	4	94,65	3
89	Жилое помещение (корпус 2)	6	4	69,16	2
90	Жилое помещение (корпус 2)	6	4	106,94	3

162

91	Жилое помещение (корпус 2)	6	4	80,74	2
92	Жилое помещение (корпус 2)	7	4	94,52	3
93	Жилое помещение (корпус 2)	7	4	69,04	2
94	Жилое помещение (корпус 2)	7	4	106,86	3
95	Жилое помещение (корпус 2)	7	4	80,56	2
96	Жилое помещение (корпус 2)	8	4	94,31	3

163

97	Жилое помещение (корпус 2)	8	4	68,83	2
98	Жилое помещение (корпус 2)	8	4	106,6	3
99	Жилое помещение (корпус 2)	8	4	80,28	2
100	Жилое помещение (корпус 2)	9	4	94,18	3
101	Жилое помещение (корпус 2)	9	4	68,71	2
102	Жилое помещение (корпус 2)	9	4	106,52	3

164

103	Жилое помещение (корпус 2)	9	4	80,28	2
104	Жилое помещение (корпус 2)	1	5	148,25	3
105	Жилое помещение (корпус 2)	1	5	78,21	2
106	Жилое помещение (корпус 2)	2	5	97,85	3
107	Жилое помещение (корпус 2)	2	5	72,53	2
108	Жилое помещение (корпус 2)	2	5	142,13	3

165

109	Жилое помещение (корпус 2)	2	5	156,1	3
110	Жилое помещение (корпус 2)	3	5	122,36	3
111	Жилое помещение (корпус 2)	3	5	190,83	5
112	Жилое помещение (корпус 2)	3	5	155,99	3
113	Жилое помещение (корпус 2)	4	5	122,23	3
114	Жилое помещение (корпус 2)	4	5	190,6	5

166

115	Жилое помещение (корпус 2)	4	5	155,79	3
116	Жилое помещение (корпус 2)	5	5	118,99	3
117	Жилое помещение (корпус 2)	5	5	187,88	5
118	Жилое помещение (корпус 2)	5	5	153,47	3
119	Жилое помещение (корпус 2)	6	5	118,87	3
120	Жилое помещение (корпус 2)	6	5	187,61	5

167

121	Жилое помещение (корпус 2)	6	5	152,79	4
122	Жилое помещение (корпус 2)	7	5	118,74	3
123	Жилое помещение (корпус 2)	7	5	187,62	5
124	Жилое помещение (корпус 2)	7	5	152,67	4
125	Жилое помещение (корпус 2)	8	5	118,67	3
126	Жилое помещение (корпус 2)	8	5	187,27	5



168

127	Жилое помещение (корпус 2)	8	5	152,9	3
128	Жилое помещение (корпус 2)	9	5	118,46	3
129	Жилое помещение (корпус 2)	9	5	187,19	5
130	Жилое помещение (корпус 2)	9	5	152,77	3
131	Жилое помещение (корпус 2)	1	6	147,44	3
132	Жилое помещение (корпус 2)	1	6	72,17	2

169

133	Жилое помещение (корпус 2)	1	6	122,3	3
134	Жилое помещение (корпус 2)	2	6	147,22	3
135	Жилое помещение (корпус 2)	2	6	71,87	2
136	Жилое помещение (корпус 2)	2	6	147,33	3
137	Жилое помещение (корпус 2)	3	6	147,14	3
138	Жилое помещение (корпус 2)	3	6	71,73	2

170

139	Жилое помещение (корпус 2)	3	6	147,04	4
140	Жилое помещение (корпус 2)	4	6	146,98	3
141	Жилое помещение (корпус 2)	4	6	71,51	2
142	Жилое помещение (корпус 2)	4	6	146,82	4
143	Жилое помещение (корпус 2)	5	6	144,33	4
144	Жилое помещение (корпус 2)	5	6	68,99	2

171

145	Жилое помещение (корпус 2)	5	6	144,35	4
146	Жилое помещение (корпус 2)	6	6	144,16	4
147	Жилое помещение (корпус 2)	6	6	68,71	2
148	Жилое помещение (корпус 2)	6	6	144,04	4
149	Жилое помещение (корпус 2)	7	6	168,71	4
150	Жилое помещение (корпус 2)	7	6	193,8	5

172

151	Жилое помещение (корпус 2)	8	6	168,47	4
152	Жилое помещение (корпус 2)	8	6	193,5	5
153	Жилое помещение (корпус 2)	9	6	168,39	4
154	Жилое помещение (корпус 2)	9	6	193,41	5
1	Жилое помещение (корпус 3)	1	1	48,25	1
2	Жилое помещение (корпус 3)	1	1	108,46	2

173

3	Жилое помещение (корпус 3)	1	1	99,95	2
4	Жилое помещение (корпус 3)	1	1	53,18	1
5	Жилое помещение (корпус 3)	2	1	53,15	1
6	Жилое помещение (корпус 3)	2	1	53,05	1
7	Жилое помещение (корпус 3)	2	1	132,44	3
8	Жилое помещение (корпус 3)	2	1	99,63	2

174

9	Жилое помещение (корпус 3)	2	1	53,05	1
10	Жилое помещение (корпус 3)	2	1	53,03	1
11	Жилое помещение (корпус 3)	3	1	53,04	1
12	Жилое помещение (корпус 3)	3	1	52,73	1
13	Жилое помещение (корпус 3)	3	1	132,27	3
14	Жилое помещение (корпус 3)	3	1	99,5	2

175

15	Жилое помещение (корпус 3)	3	1	52,73	1
16	Жилое помещение (корпус 3)	3	1	52,93	1
17	Жилое помещение (корпус 3)	4	1	52,93	1
18	Жилое помещение (корпус 3)	4	1	52,6	1
19	Жилое помещение (корпус 3)	4	1	132,08	3
20	Жилое помещение (корпус 3)	4	1	99,36	2

176

21	Жилое помещение (корпус 3)	4	1	52,6	1
22	Жилое помещение (корпус 3)	4	1	52,83	1
23	Жилое помещение (корпус 3)	5	1	77,48	2
24	Жилое помещение (корпус 3)	5	1	153,85	4
25	Жилое помещение (корпус 3)	5	1	123,21	3
26	Жилое помещение (корпус 3)	5	1	77,36	2

177

27	Жилое помещение (корпус 3)	6	1	77,36	2
28	Жилое помещение (корпус 3)	6	1	153,74	4
29	Жилое помещение (корпус 3)	6	1	123,05	3
30	Жилое помещение (корпус 3)	6	1	77,25	2
31	Жилое помещение (корпус 3)	7	1	77,25	2
32	Жилое помещение (корпус 3)	7	1	153,64	4

178

33	Жилое помещение (корпус 3)	7	1	122,9	3
34	Жилое помещение (корпус 3)	7	1	77,1	2
35	Жилое помещение (корпус 3)	8	1	77,1	2
36	Жилое помещение (корпус 3)	8	1	153,43	4
37	Жилое помещение (корпус 3)	8	1	122,56	3
38	Жилое помещение (корпус 3)	8	1	77,05	2

179

39	Жилое помещение (корпус 3)	9	1	77,1	2
40	Жилое помещение (корпус 3)	9	1	153,4	4
41	Жилое помещение (корпус 3)	9	1	122,62	3
42	Жилое помещение (корпус 3)	9	1	77,05	2

**15.3. Об основных характеристиках нежилых помещений**

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь, кв. м.	Площадь частей нежилого помещения	
					Наименование помещения	Площадь, кв. м.
1	2	3	4	5	6	7



180

1-п	Нежилое помещение	1	3	36,9	Помещение без функционального назначения	19,36
					Помещение без функционального назначения	8,29
					Помещение без функционального назначения	5,2
					Помещение без функционального назначения	4,05

181

2-п	Нежилое помещение (ДОУ)	1-2	2	2 080	Помещение без функционального назначения	25,53
					Помещение без функционального назначения	55,34
					Помещение без функционального назначения	49,63
					Помещение без функционального назначения	9,49
					Помещение без функционального назначения	10,8
					Помещение без функционального назначения	5,89
					Помещение без функционального назначения	11,89
					Помещение без функционального назначения	18,52
					Помещение без функционального назначения	50,72
					Помещение без функционального назначения	40,71
					Помещение без функционального назначения	6
					Помещение без функционального назначения	10,85
					Помещение без функционального назначения	1,66
					Помещение без функционального назначения	16,82
					Помещение без функционального назначения	50,21
					Помещение без функционального назначения	51,61
					Помещение без функционального назначения	6,35
					Помещение без функционального назначения	10,73
					Помещение без функционального назначения	5,89
					Помещение без функционального назначения	27,54
					Помещение без функционального назначения	10,05
					Помещение без функционального назначения	6,38
					Помещение без функционального назначения	3,36
					Помещение без функционального назначения	3,18
					Помещение без функционального назначения	6,25

182

					Помещение без функционального назначения	5,77
					Помещение без функционального назначения	5,22
					Помещение без функционального назначения	11,81
					Помещение без функционального назначения	5,96
					Помещение без функционального назначения	15,09
					Помещение без функционального назначения	6,04
					Помещение без функционального назначения	4,18
					Помещение без функционального назначения	37,57
					Помещение без функционального назначения	6,32
					Помещение без функционального назначения	6,1
					Помещение без функционального назначения	12,6
					Помещение без функционального назначения	7,79
					Помещение без функционального назначения	7,79
					Помещение без функционального назначения	6,3
					Помещение без функционального назначения	6,73
					Помещение без функционального назначения	2,79
					Помещение без функционального назначения	2,84
					Помещение без функционального назначения	6,61
					Помещение без функционального назначения	11,01
					Помещение без функционального назначения	6,13
					Помещение без функционального назначения	3,85
					Помещение без функционального назначения	6,45
					Помещение без функционального назначения	31,38
					Помещение без функционального назначения	19,18
					Помещение без функционального назначения	22,62

183

					Помещение без функционального назначения	24,3
					Помещение без функционального назначения	97,62
					Помещение без функционального назначения	65,99
					Помещение без функционального назначения	4,4
					Помещение без функционального назначения	10,4
					Помещение без функционального назначения	10,93
					Помещение без функционального назначения	23,15
					Помещение без функционального назначения	25,15
					Помещение без функционального назначения	55,72
					Помещение без функционального назначения	49,63
					Помещение без функционального назначения	9,87
					Помещение без функционального назначения	10,8
					Помещение без функционального назначения	5,89
					Помещение без функционального назначения	21,97
					Помещение без функционального назначения	50,06
					Помещение без функционального назначения	50,21
					Помещение без функционального назначения	6,19
					Помещение без функционального назначения	10,44
					Помещение без функционального назначения	4,7
					Помещение без функционального назначения	3,84
					Помещение без функционального назначения	18,02
					Помещение без функционального назначения	49,29
					Помещение без функционального назначения	56,66
					Помещение без функционального назначения	6,63
					Помещение без функционального назначения	11,22

184

					Помещение без функционального назначения	3,82
					Помещение без функционального назначения	3,17
					Помещение без функционального назначения	18,02
					Помещение без функционального назначения	50,35
					Помещение без функционального назначения	50,52
					Помещение без функционального назначения	11,25
					Помещение без функционального назначения	4,09
					Помещение без функционального назначения	3,71
					Помещение без функционального назначения	6,15
					Помещение без функционального назначения	15,73
					Помещение без функционального назначения	55
					Помещение без функционального назначения	24,59
					Помещение без функционального назначения	23,42
					Помещение без функционального назначения	74,1
					Помещение без функционального назначения	20,65
					Помещение без функционального назначения	9,54
					Помещение без функционального назначения	2,93
					Помещение без функционального назначения	4,84
					Помещение без функционального назначения	5,5
					Помещение без функционального назначения	19,18
					Помещение без функционального назначения	16,53
					Помещение без функционального назначения	24,3
					Помещение без функционального назначения	113,25
					Помещение без функционального назначения	59,89
					Помещение без функционального назначения	15,71

185

					Помещение без функционального назначения	7,14
3	Помещение для хранения автомобилей	Подвал	0	12 870,8	Подземная автостоянка	12 870,8

Раздел 16. О составе общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирном доме (перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме)

16.1. Перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади

№ п/п	Вид помещения	Описание места расположения помещения	Назначение помещения	Площадь кв. м.
1	2	3	4	5
1	Техническое помещение	Подвал	ГРЩ П	43,16
2	Техническое помещение	Подвал	ГРЩ Б1 (жил. часть)	24,45
3	Место общего пользования	Подвал	Неотопливаемый коридор	29,01
4	Техническое помещение	Подвал	Помещение АУВПГ	30,3
5	Техническое помещение	Подвал	Помещение уборочного инвентаря	4,41
6	Место общего пользования	Подвал	Лестница	17,62

186

7	Место общего пользования	Подвал	Лестница	18,22
8	Место общего пользования	Подвал	Лестница	17,62
9	Техническое помещение	Подвал	ИТП №1 (жил.часть корп.1)	42,73
10	Техническое помещение	Подвал	ИТП №2 (жил.часть корп.1)	34,98
11	Место общего пользования	Подвал	Лестница	8,04
12	Место общего пользования	Подвал	Коридор	17,57
13	Техническое помещение	Подвал	Помещение ВУ с хоз. пит. насосной и водоотчиской	60,49
14	Техническое помещение	Подвал	ИТП №5 (жил.часть корп.2)	33,74
15	Техническое помещение	Подвал	ИТП №6 (жил.часть корп.2)	30,57
16	Место общего пользования	Подвал	Коридор	27,88
17	Место общего пользования	Подвал	Лестница	8,04
18	Техническое помещение	Подвал	ИТП №8 (жил.часть корп.3)	36,6
19	Место общего пользования	Подвал	Лестница	17,62
20	Место общего пользования	Подвал	Лестница	18,22
21	Техническое помещение	Подвал	ГРЩ Б1 (жил.часть)	34,67
22	Место общего пользования	Подвал	Лестница	17,67
23	Место общего пользования	Подвал	Лестница	17,67
24	Место общего пользования	Подвал	Лестница	17,98
25	Место общего пользования	Подвал	Лестница	17,67
26	Техническое помещение	Подвал	ГРЩ1 и 2 Б2 (жил.часть)	36,68
27	Место общего пользования	Подвал	Лестница	17,67

187

28	Место общего пользования	Подвал	Лестница	17,67
29	Место общего пользования	Подвал	Лестница	14,95
30	Техническое помещение	Подвал	Помещение для хранения люминесцентных ламп	5,54
31	Техническое помещение	Подвал	ГРЩ Б3 (жил.часть)	37,11
32	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	15,71
33	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	15,71
34	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16,33
35	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	15,71
36	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	17,98
37	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16,33
38	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	7,66
39	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	7,66
40	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16,1
41	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16,06
42	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16,1
43	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	15,75
44	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	15,75
45	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	15,75
46	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	14,71
47	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	512,93
48	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	461,17

188

49	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	310,57
50	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	469,45
51	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	227,42
52	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	294,91
53	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	413,18
54	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	411,72
55	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	505,35
56	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	229,55
57	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	406,65
58	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	497,65
59	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	322,78
60	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Лестница	17,61
61	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5,1
62	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Вестибюль	74,01
63	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Консьерж	13,87
64	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Санузел	2,6
65	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Мусоросборная камера	20,82
66	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Лестница	17,61
67	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,1
68	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Вестибюль	79,13
69	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Колясочная	13,28

189

70	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Консьерж	14,24
71	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 3	Лестница	18,22
72	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10,5
73	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 3	Вестибюль	43,56
74	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Лестница	17,58
75	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Лифтовой холл	7,9
76	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Коридор	28,26
77	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Колясочная	8,71
78	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Тамбур	9,38
79	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Вестибюль	67,13
80	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 5	Лестница	17,98
81	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 5	Лифтовой холл	8,11
82	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 5	Коридор	28,25
83	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 5	Консьерж	7,59
84	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 5	Санузел	2,15
85	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 6	Лестница	18,22
86	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 6	Лифтовой холл	10,5
87	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 6	Вестибюль	43,56
88	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 1	Лестница	17,98
89	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5,1
90	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 1	Коридор	25,53



190

91	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 2	Лестница	17,98
92	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,1
93	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 2	Коридор	25,53
94	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 3	Лестница	18,6
95	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10,5
96	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 3	Коридор	23,97
97	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 4	Лестница	17,98
98	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 4	Лифтовой холл	7,9
99	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 4	Коридор	28,26
100	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 5	Лестница	17,98
101	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 5	Лифтовой холл	8,11
102	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 5	Коридор	28,26
103	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 6	Лестница	18,6
104	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 6	Лифтовой холл	10,5
105	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 6	Коридор	23,97
106	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 1	Лестница	17,98
107	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5,1
108	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 1	Коридор	25,54
109	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 2	Лестница	17,98
110	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,1
111	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 2	Коридор	25,54

191

112	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 3	Лестница	18,6
113	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10,5
114	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 3	Коридор	23,97
115	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 4	Лестница	17,98
116	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 4	Лифтовой холл	7,9
117	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 4	Коридор	28,26
118	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 5	Лестница	17,98
119	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 5	Лифтовой холл	7,9
120	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 5	Коридор	28,26
121	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 6	Лестница	18,6
122	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 6	Лифтовой холл	10,5
123	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 6	Коридор	23,97
124	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 1	Лестница	17,98
125	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5,1
126	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 1	Коридор	25,54
127	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 2	Лестница	17,98
128	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,1
129	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 2	Коридор	25,54
130	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 3	Лестница	18,6
131	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10,5
132	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 3	Коридор	23,97



192

133	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 4	Лестница	17,98
134	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 4	Лифтовой холл	7,9
135	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 4	Коридор	28,26
136	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 5	Лестница	17,98
137	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 5	Лифтовой холл	7,9
138	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 5	Коридор	28,26
139	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 6	Лестница	18,6
140	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 6	Лифтовой холл	10,5
141	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 6	Коридор	23,97
142	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 1	Лестница	17,98
143	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5,1
144	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 1	Коридор	25,54
145	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 2	Лестница	17,98
146	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,1
147	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 2	Коридор	25,54
148	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 3	Лестница	18,6
149	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10,5
150	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 3	Коридор	23,97
151	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 4	Лестница	17,98
152	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 4	Лифтовой холл	7,9
153	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 4	Коридор	28,26

193

154	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 5	Лестница	17,98
155	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 5	Лифтовой холл	7,9
156	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 5	Коридор	28,26
157	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 6	Лестница	18,6
158	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 6	Лифтовой холл	10,5
159	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 6	Коридор	23,97
160	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 1	Лестница	17,98
161	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5,1
162	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 1	Коридор	25,54
163	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 2	Лестница	17,98
164	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,1
165	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 2	Коридор	25,54
166	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 3	Лестница	18,6
167	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10,5
168	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 3	Коридор	23,97
169	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 4	Лестница	17,98
170	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 4	Лифтовой холл	7,9
171	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 4	Коридор	28,26
172	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 5	Лестница	17,98
173	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 5	Лифтовой холл	7,9
174	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 5	Коридор	28,26

175	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 6	Лестница	18,6
176	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 6	Лифтовой холл	10,5
177	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 6	Коридор	23,97
178	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 1	Лестница	17,98
179	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5,1
180	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 1	Коридор	25,53
181	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 2	Лестница	17,98
182	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,1
183	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 2	Коридор	25,53
184	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 3	Лестница	18,6
185	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10,5
186	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 3	Коридор	23,97
187	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 4	Лестница	17,98
188	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 4	Лифтовой холл	7,9
189	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 4	Коридор	28,26
190	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 5	Лестница	17,98
191	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 5	Лифтовой холл	7,9
192	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 5	Коридор	28,26
193	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 6	Лестница	18,6
194	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 6	Лифтовой холл	10,5
195	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 6	Коридор	23,97

196	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 1	Лестница	17,98
197	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5,1
198	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 1	Коридор	25,53
199	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 2	Лестница	17,98
200	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,1
201	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 2	Коридор	25,53
202	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 3	Лестница	18,6
203	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10,5
204	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 3	Коридор	23,19
205	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 4	Лестница	17,98
206	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 4	Лифтовой холл	7,9
207	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 4	Коридор	28,26
208	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 5	Лестница	17,98
209	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 5	Лифтовой холл	7,9
210	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 5	Коридор	28,26
211	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 6	Лестница	18,6
212	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 6	Лифтовой холл	10,5
213	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 6	Коридор	23,19
214	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 1	Лестница	17,98
215	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5,1
216	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 1	Коридор	25,54

196

217	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 2	Лестница	17,98
218	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,1
219	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 2	Коридор	25,54
220	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 3	Лестница	18,6
221	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10,5
222	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 3	Коридор	23,97
223	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 4	Лестница	17,98
224	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 4	Лифтовой холл	7,9
225	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 4	Коридор	28,26
226	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 5	Лестница	17,98
227	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 5	Лифтовой холл	7,9
228	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 5	Коридор	28,26
229	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 6	Лестница	18,6
230	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 6	Лифтовой холл	10,5
231	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 6	Коридор	23,97
232	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 1	Лестница	17,29
233	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 1	Лифтовой холл	7,18
234	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 1, 6	Вестибюль	77,62
235	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,4
236	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 2	Мусоросборная камера	19,96
237	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 2	Вестибюль	46,22

197

238	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 2	Вестибюль	28
239	Техническое помещение	Корпус 2, 1 этаж, секция 2	Помещение консьержа	15,12
240	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 2	Лестница	17,13
241	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 3	Вестибюль	40,6
242	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 3	Лестница	17,98
243	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 3	Лифтовой холл	15,48
244	Техническое помещение	Корпус 2, 1 этаж, секция 4	Диспетчерская	17,38
245	Техническое помещение	Корпус 2, 1 этаж, секция 4	Помещение консьержа	10,88
246	Техническое помещение	Корпус 2, 1 этаж, секция 4	Санузел	3,66
247	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 4	Колясочная	4,79
248	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 4	Вестибюль	49,59
249	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 4	Лестница	17,13
250	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5,4
251	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 4	Холл	24,23
252	Техническое помещение	Корпус 2, 1 этаж, секция 5	Помещение консьержа	11,74
253	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 5	Колясочная	7,63
254	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 5	Вестибюль	40,16
255	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 5	Лестница	17,06
256	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 5	Лифтовой холл	7,17
257	Техническое помещение	Корпус 2, 1 этаж, секция 6	Помещение консьержа	10,97
258	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 6	Санузел	5,41

259	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 6	Лестница	17,29
260	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 6	Лифтовой холл	15,12
261	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 1	Лестница	17,67
262	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,4
263	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 2	Коридор	25,92
264	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 2	Лестница	17,67
265	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 3	Лифтовой холл	15,48
266	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 3	Коридор	17,46
267	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 3	Лестница	17,98
268	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5,4
269	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 4	Коридор	25,92
270	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 4	Лестница	17,67
271	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 5	Лестница	17,67
272	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 6	Лестница	17,67
273	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 1	Лифтовой холл	7,17
274	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 1	Коридор	29,05
275	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 1	Лестница	17,67
276	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,4
277	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 2	Коридор	25,92
278	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 2	Лестница	17,67
279	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 3	Лифтовой холл	15,48

280	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 3	Коридор	17,46
281	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 3	Лестница	17,98
282	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5,4
283	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 4	Коридор	25,92
284	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 4	Лестница	17,67
285	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 5	Лифтовой холл	7,17
286	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 5	Коридор	29,05
287	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 5	Лестница	17,67
288	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 6	Лифтовой холл	15,05
289	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 6	Коридор	18,43
290	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 6	Лестница	17,67
291	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 1	Лифтовой холл	7,17
292	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 1	Коридор	29,05
293	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 1	Лестница	17,67
294	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,4
295	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 2	Коридор	25,92
296	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 2	Лестница	17,67
297	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 3	Лифтовой холл	15,48
298	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 3	Коридор	17,46
299	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 3	Лестница	17,98
300	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5,4



200

301	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 4	Коридор	25,92
302	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 4	Лестница	17,67
303	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 5	Лифтовой холл	7,17
304	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 5	Коридор	29,05
305	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 5	Лестница	17,67
306	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 6	Лифтовой холл	15,05
307	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 6	Коридор	18,43
308	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 6	Лестница	17,67
309	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 1	Лифтовой холл	7,17
310	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 1	Коридор	29,05
311	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 1	Лестница	17,67
312	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,4
313	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 2	Коридор	25,92
314	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 2	Лестница	17,67
315	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 3	Лифтовой холл	15,48
316	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 3	Коридор	17,46
317	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 3	Лестница	17,98
318	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5,4
319	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 4	Коридор	25,92
320	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 4	Лестница	17,67
321	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 5	Лифтовой холл	7,17

201

322	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 5	Коридор	29,05
323	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 5	Лестница	17,67
324	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 6	Лифтовой холл	15,05
325	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 6	Коридор	18,43
326	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 6	Лестница	17,67
327	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 1	Лифтовой холл	7,17
328	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 1	Коридор	29,05
329	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 1	Лестница	17,67
330	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,4
331	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 2	Коридор	25,92
332	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 2	Лестница	17,67
333	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 3	Лифтовой холл	15,48
334	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 3	Коридор	17,46
335	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 3	Лестница	17,98
336	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5,4
337	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 4	Коридор	25,92
338	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 4	Лестница	17,67
339	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 5	Лифтовой холл	7,17
340	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 5	Коридор	29,05
341	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 5	Лестница	17,67
342	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 6	Лифтовой холл	15,05

202

343	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 6	Коридор	18,43
344	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 6	Лестница	17,67
345	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 1	Лифтовой холл	7,34
346	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 1	Коридор	29,05
347	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 1	Лестница	17,67
348	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,4
349	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 2	Коридор	25,92
350	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 2	Лестница	17,67
351	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 3	Лифтовой холл	14,98
352	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 3	Коридор	17,46
353	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 3	Лестница	17,98
354	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5,4
355	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 4	Коридор	25,92
356	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 4	Лестница	17,67
357	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 5	Лифтовой холл	7,34
358	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 5	Коридор	29,05
359	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 5	Лестница	17,67
360	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 6	Лифтовой холл	14,63
361	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 6	Коридор	18,43
362	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 6	Лестница	17,67
363	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 1	Лифтовой холл	7,34

203

364	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 1	Коридор	29,05
365	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 1	Лестница	17,67
366	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,4
367	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 2	Коридор	25,92
368	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 2	Лестница	17,67
369	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 3	Лифтовой холл	14,98
370	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 3	Коридор	17,46
371	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 3	Лестница	17,98
372	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5,4
373	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 4	Коридор	25,92
374	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 4	Лестница	17,67
375	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 5	Лифтовой холл	7,17
376	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 5	Коридор	29,05
377	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 5	Лестница	17,67
378	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 6	Лифтовой холл	14,63
379	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 6	Коридор	18,43
380	Место общего пользования	Корпус 2, 8 этаж, секция 6	Лестница	17,67
381	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 1	Лифтовой холл	7,34
382	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 1	Коридор	29,05
383	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 1	Лестница	17,67
384	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,4



204

385	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 2	Коридор	25,92
386	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 2	Лестница	17,67
387	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 3	Лифтовой холл	14,98
388	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 3	Коридор	17,46
389	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 3	Лестница	17,98
390	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 4	Лифтовой холл	5,4
391	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 4	Коридор	25,92
392	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 4	Лестница	17,67
393	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 5	Лифтовой холл	7,34
394	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 5	Коридор	29,05
395	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 5	Лестница	17,67
396	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 6	Лифтовой холл	14,63
397	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 6	Коридор	18,43
398	Место общего пользования	Корпус 2, 9 этаж, секция 6	Лестница	17,67
399	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж	Вестибюль	75,11
400	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж	Помещение консьержа	8,57
401	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж	Санузел	3,27
402	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж	Колясочная	7,3
403	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж	Лифтовой холл	5,02
404	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж	Лестница	14,6
405	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж	Лоджия	3,27

205

406	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж	Мусоросборная камера	10,86
407	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж	Лоджия	1,81
408	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж	Коридор	48,36
409	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж	Лифтовой холл	5,02
410	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж	Лестница	14,95
411	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж	Лоджия	1,81
412	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж	Лоджия	1,81
413	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж	Коридор	48,36
414	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж	Лифтовой холл	5,02
415	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж	Лестница	14,95
416	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж	Лоджия	1,81
417	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж	Лоджия	1,81
418	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж	Коридор	48,36
419	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж	Лифтовой холл	5,02
420	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж	Лестница	14,95
421	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж	Лоджия	1,81
422	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж	Лоджия	1,81
423	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж	Коридор	48,36
424	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж	Лифтовой холл	5,02
425	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж	Лестница	14,95
426	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж	Лоджия	1,81

427	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж	Лоджия	1,81
428	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж	Коридор	48,36
429	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж	Лифтовой холл	5,02
430	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж	Лестница	14,95
431	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж	Лоджия	1,81
432	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж	Лоджия	1,81
433	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж	Коридор	48,36
434	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж	Лифтовой холл	5,02
435	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж	Лестница	14,95
436	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж	Лоджия	1,81
437	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж	Лоджия	1,81
438	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж	Коридор	48,36
439	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж	Лифтовой холл	5,02
440	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж	Лестница	14,95
441	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж	Лоджия	1,81
442	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж	Лоджия	1,81
443	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж	Коридор	48,36
444	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж	Лифтовой холл	5,02
445	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж	Лестница	14,95
446	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж	Лоджия	1,81

16.2. Перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме

--	--	--	--	--

№ п/п	Описание места расположения	Вид оборудования	Назначение
1	2	3	4
1	Подвал/Технический этаж	Оборудование ИТП	Теплоснабжение
2	Подвал/Технический этаж	Водомерный узел	Водоснабжение
3	Подвал/Технический этаж	Повысительная насосная станция ХПВ	Водоснабжение
4	Подвал/Технический этаж	Пожарная насосная станция	Пожаротушение
5	По дому ЛЛУ	Лифтовое оборудование	Вертикальное перемещение
6	По всему дому	Система эл снабжения, освещения, ГРЩ	Электроснабжение потребителей
7	По всему дому	Системы: АППЗ, АУПТ, слаботочные системы связи, радио, телевидение, СКУД, диспетчеризация инженерных систем, система оповещения людей о чрезвычайных обстоятельствах	Техническое обеспечение
8	По всему дому	Дымоудаление, системы подпора и компенсации воздуха при пожаре, естественная вентиляция, приточная и вытяжная принудительные вентиляции	Техническое обеспечение
9	По всему дому	Система отопления	Отопление дома
10	По всему дому	Система холодного и горячего водоснабжения и пожаротушения	Водоснабжение потребителей

11	По всему дому	Система канализации бытовых стоков и ливневая канализация	Водоотведение от потребителей
----	---------------	---	-------------------------------

Раздел 17. О примерном графике реализации проекта строительства, включающем информацию об этапах и о сроках его реализации, в том числе предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	строительная готовность 20%
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	3 кв. 2020 г.
17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	строительная готовность 40%
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	1 кв. 2021 г.
17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	строительная готовность 60%
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	3 кв. 2021 г.
17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	строительная готовность 80%
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	1 кв. 2022 г.
17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	Получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	4 кв. 2022 г.

Раздел 18. О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости

18.1. О планируемой стоимости строительства	18.1.1	Планируемая стоимость строительства (руб.)	7 133 150 483
---	--------	--	---------------

Раздел 19. О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору и (или) о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд

19.1. О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве	19.1.1	Планируемый способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве	
	19.1.2	Кадастровый номер земельного участка, находящегося в залоге у участников долевого строительства в силу закона	
19.2. О банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу	19.2.1	Организационно-правовая форма кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу	
	19.2.2	Полное наименование кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, без указания организационно-правовой формы	

	19.2.3	Индивидуальный номер налогоплательщика кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу	
19.3 Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд	19.3.1	Уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд	Предусматривается

**Раздел 20. Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств участников долевого строительства**

20.1. Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	20.1.1	Вид соглашения или сделки	
	20.1.2	Организационно-правовая форма организации, у которой привлекаются денежные средства	
	20.1.3	Полное наименование организации, у которой привлекаются денежные средства, без указания организационно-правовой формы	
	20.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, у которой привлекаются денежные средства	
	20.1.5	Сумма привлеченных средств (рублей)	
	20.1.6	Определенный соглашением или сделкой срок возврата привлеченных средств	

	20.1.7	Кадастровый номер земельного участка, являющегося предметом залога в обеспечение исполнения обязательства по возврату привлеченных средств	
--	--------	--	--

**Раздел 21. О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика**

21.1. О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика	21.1.1	Размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика (руб.)	6 770 551 399
--	--------	--	---------------

**Раздел 22. Информация в отношении объекта социальной инфраструктуры, указанная в части 6 статьи 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в случае, предусмотренном частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"**

22.1. О виде, назначении объекта социальной инфраструктуры. Об указанных в частях 3 и 4 статьи 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые" законодательные акты Российской Федерации	22.1.1	Наличие договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность	
	22.1.2	Вид объекта социальной инфраструктуры	
	22.1.3	Назначение объекта социальной инфраструктуры	



212

законодательные акты Российской Федерации" договоре о развитии застроенной территории, договоре о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоре о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договоре о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, иных заключенных застройщиком с органом государственной власти или органом местного самоуправления договоре или соглашения, предусматривающих передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность	22.1.4	Вид договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность		
	22.1.5	Дата договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность		
	22.1.6	Номер договора, предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность		
	22.1.7	Наименование органа, с которым заключен договор, предусматривающий безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность		
	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	22.1.8	№ п/п	Цель (цели) затрат застройщика, планируемых к возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору участия в долевом строительстве
1			2	3

213

изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" о планируемых размерах таких затрат, в том числе с указанием целей и планируемых размеров таких затрат, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого				
--	--	--	--	--

Раздел 23. Иная, не противоречащая законодательству, информация о проекте

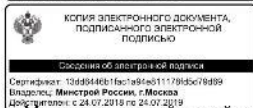
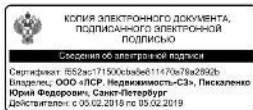
23.1. Иная информация о проекте	23.1.1	Реквизиты расчетного счета застройщика в уполномоченном банке: Санкт-Петербургский региональный филиал АО «Россельхозбанк» к/с 30101810900000000910 в Северо-Западном ГУ Банка России по г. Санкт-Петербургу, БИК 044030910, р/с 40702-810-5-3500-0000896
---------------------------------	--------	---

Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию

Раздел 24. Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию

№ п/п	Дата	Наименование раздела проектной документации	Описание изменений
1	2	3	4

--	--	--	--



Утверждена  
приказом Министерства строительства  
и жилищно-коммунального хозяйства  
Российской Федерации  
от 20 декабря 2016 г. N 996/пр

**Проектная декларация**  
18-78-000400-04 от 26.04.2018

**Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера К**  
в редакции от 27.08.2018г.

**Информация о застройщике**

**Раздел 1. О фирменном наименовании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройщика, режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и адресе электронной почты, фамилии, об имени, отчестве (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении**

<b>1.1. О фирменном наименовании (наименовании) застройщика</b>	1.1.1	Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью (12.300)
	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
<b>1.2. О месте нахождения застройщика - адрес, указанный в учредительных документах</b>	1.2.1	Индекс	190031
	1.2.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	1.2.3	Район субъекта Российской Федерации	
	1.2.4	Вид населенного пункта	Город
	1.2.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	1.2.6	Элемент улично-дорожной сети	Улица



	7.2.12	Наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и административное наказание в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа поручителя, и главного бухгалтера поручителя или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя	
--	--------	--	--

Раздел 8. Иная не противоречащая законодательству Российской Федерации информация о застройщике

8.1. Иная информация о застройщике	8.1.1	
------------------------------------	-------	--

Информация о проекте строительства

Раздел 9. О видах строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства объектов капитального строительства, их местоположении и основных характеристиках, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений

9.1. О количестве объектов капитального строительства, в отношении которых заполняется проектная декларация	9.1.1	Количество объектов капитального строительства, в отношении которых заполняется проектная декларация	1
	9.1.2	Обоснование строительства нескольких объектов капитального строительства в пределах одного разрешения на строительство	-
9.2. О видах строящихся в рамках проекта строительства объектов капитального строительства, их местоположении и основных характеристиках	9.2.1	Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
	9.2.2	Субъект Российской Федерации	Город федерального значения Санкт-Петербург
	9.2.3	Район субъекта Российской Федерации	
	9.2.4	Вид населенного пункта	Город
	9.2.5	Наименование населенного пункта	Санкт-Петербург
	9.2.6	Округ в населенном пункте	
	9.2.7	Район в населенном пункте	Петроградский
	9.2.8	Вид обозначения улицы	Проспект
	9.2.9	Наименование улицы	Петровский
	9.2.10	Дом	9
	9.2.11	Литера	К
	9.2.12	Корпус	-
	9.2.13	Строение	-
	9.2.14	Владение	-
	9.2.15	Блок-секция	-

	9.2.16	Уточнение адреса	-
	9.2.17	Назначение объекта	Жилое
	9.2.18	Минимальное количество этажей в объекте	9
	9.2.19	Максимальное количество этажей в объекте	11
	9.2.20	Общая площадь объекта (кв. м.)	53 357
	9.2.21	Материал наружных стен и каркаса объекта	Монолитный железобетон
	9.2.22	Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
	9.2.23	Класс энергоэффективности	В (Высокий)
	9.2.24	Сейсмостойкость	Классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах СНиП II-7-81* (актуализированного СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах» (СП 14.13330.2011)).
9.3. О сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений	9.3.1	Сумма общей площади всех жилых помещений	46 190
	9.3.2	Сумма общей площади всех нежилых помещений	1 600,5

	9.3.3	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений	47 790,5
--	-------	--	----------

Раздел 10. О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства (в случае заключения такого договора), в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, о лицах, выполнивших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертизы проектной документации и результатах инженерных изысканий, о результатах государственной экологической экспертизы, если требование о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом

10.1. О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства, в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности	10.1.1	Вид договора	
	10.1.2	Номер договора	
	10.1.3	Дата заключения договора	
10.2. О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы	«МегаМейд Изыскания»
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	

	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.5	Отчество индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания (при наличии)	
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания	7806530133
10.2. О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания	Акционерное общество (12200)
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы	«Трест геодезических работ и инженерных изысканий»
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.5	Отчество индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания (при наличии)	
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания	7840434373
10.2. О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания	Общество с ограниченной ответственностью (12300)

	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы	«Институт архитектурно-строительного проектирования, геотехники и реконструкции»
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.5	Отчество индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания (при наличии)	
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания	7839339252
10.2. О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы	«Строй-Эксперт»
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания	

	10.2.5	Отчество индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания (при наличии)	
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания	7801409951
10.3. О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы	«Евгений Герасимов и партнеры»
	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	
	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	
	10.3.5	Отчество индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование (при наличии)	
	10.3.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование	7825127258

10.4. О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы	Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	28.11.2016
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	78-2-1-3-0165-16
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы	«Центр строительного аудита и сопровождения»
	10.4.6	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	7811535641
10.4. О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы	Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий

	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	28.11.2016
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	78-2-1-3-0164-16
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы	«Центр строительного аудита и сопровождения»
	10.4.6	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий	7811535641
10.5. О результатах государственной экологической экспертизы	10.5.1	Дата выдачи заключения государственной экологической экспертизы	
	10.5.2	Номер заключения государственной экологической экспертизы	

	10.5.3	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы	
	10.5.4	Полное наименование организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы, без указания организационно-правовой формы	
	10.5.5	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы	
10.6. Об индивидуализирующем объект, группу объектов капитального строительства коммерческом обозначении	10.6.1	Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов	Нева Хаус

**Раздел 11. О разрешениях на строительство**

11.1. О разрешениях на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство	78-013-0363.1-2016
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство	13.01.2017
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство	26.12.2022
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство	
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга



Раздел 12. О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка

12.1. О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок	12.1.1	Вид права застройщика на земельный участок	Право собственности
	12.1.2	Вид договора	Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости
	12.1.3	Номер договора, определяющего права застройщика на земельный участок	3
	12.1.4	Дата подписания договора, определяющего права застройщика на земельный участок	01.10.2016
	12.1.5	Дата государственной регистрации договора, определяющего права застройщика на земельный участок	
	12.1.6	Дата окончания действия права застройщика на земельный участок	
	12.1.7	Дата государственной регистрации изменений в договор	
	12.1.8	Наименование уполномоченного органа, предоставившего земельный участок в собственность	

	12.1.9	Номер акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность	
	12.1.10	Дата акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность	
	12.1.11	Дата государственной регистрации права собственности	
12.2. О собственнике земельного участка	12.2.1	Собственник земельного участка	Застройщик
	12.2.2	Организационно-правовая форма собственника земельного участка	
	12.2.3	Полное наименование собственника земельного участка, без указания организационно-правовой формы	
	12.2.4	Фамилия собственника земельного участка	
	12.2.5	Имя собственника земельного участка	
	12.2.6	Отчество собственника земельного участка	
	12.2.7	Индивидуальный номер налогоплательщика юридического лица, индивидуального предпринимателя - собственника земельного участка	
	12.2.8	Форма собственности на земельный участок	
	12.2.9	Наименование органа, уполномоченного на распоряжение земельным участком	
12.3. О кадастровом номере и площади	12.3.1	Кадастровый номер земельного участка	78:07:0003189:43



земельного участка	12.3.2	Площадь земельного участка (с указанием единицы измерения)	26 717
--------------------	--------	--	--------

**Раздел 13. О планируемых элементах благоустройства территории**

13.1. Об элементах благоустройства территории	13.1.1	Наличие планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров	Проектом предусмотрены проезды с покрытием из асфальтобетона, тротуары – выполнены из тротуарной плитки.
	13.1.2	Наличие парковочного пространства вне объекта строительства (расположение, планируемое количество машино-мест)	Предусмотрено размещение 58 машино-мест на открытых автостоянках, в том числе 3 специализированных машино-места.
	13.1.3	Наличие дворового пространства, в том числе детских и спортивных площадок (расположение относительно объекта строительства, описание игрового и спортивного оборудования, малых архитектурных форм, иных планируемых элементов)	В границах земельного участка предусмотрена площадка для отдыха детей, площадка для отдыха взрослого населения, площадка для занятия физкультурой.
	13.1.4	Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов (расположение относительно объекта строительства)	Жилые корпуса обеспечены встроенными мусоросборными камерами, без устройства вертикального ствола мусоропровода. Размещение мусоросборных камер предусматривается в собственных конструкциях стен и перекрытий, с устройством локального технического этажа для прокладки коммуникаций с доступом в него через люк.

	13.1.5	Описание планируемых мероприятий по озеленению	Территория благоустраивается путем устройства газонов.
	13.1.6	Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц	Проектной документацией предусматриваются мероприятия по обеспечению жизнедеятельности маломобильных групп населения, в том числе беспрепятственный доступ в жилые корпуса на 1-й этаж. Наружные входы в жилую часть корпусов №1, 3 предусматриваются с отметки земли внутреннего двора и оборудованы тамбурами и козырьками. Для доступа МГН во внутреннюю дворовую часть корпуса №1 и корпуса №3 предусматриваются наружные подъемники с наклонным перемещением платформы, грузоподъемностью не менее 220 кг. Наружный вход в корпус №2 обеспечен тамбуром и козырьком, для доступа МГН в корпус 3 при наружном входе в жилую часть предусматриваются пандусы. Наружные подъемники для МГН предусмотрены с учетом климатических характеристик для наружного применения, с обеспечением возможности использования подъемников для всех групп населения без ограничения. Предусматривается установка цветографических указателей (информационных стендов) для МГН на территории выделенного участка.

104

	13.1.7	Наличие наружного освещения дорожных покрытий, пространств в транспортных и пешеходных зонах, архитектурного освещения (дата выдачи технических условий, срок действия, наименование организации, выдавшей технические условия)	Предусмотрено наружное освещение в соответствии с ТУ, выданными СПб ГУП «Ленсвет»: №06-00/03334 от 25.04.2017г. Срок действия до 25.04.2018г.
	13.1.8	Описание иных планируемых элементов благоустройства	-

**Раздел 14. О планируемом подключении (технологическом присоединении) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, размере платы за такое подключение и планируемом подключении к сетям связи**

<b>14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения</b>	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Холодное водоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Государственное унитарное предприятие (65242)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Водоканал Санкт-Петербурга»

105

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7830000426
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	23.08.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	48-27-15765/16-1-1-BC
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	1 932 049,4
<b>14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения</b>	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Бытовое или общесплавное водоотведение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Государственное унитарное предприятие (65242)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Водоканал Санкт-Петербурга»

106

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7830000426
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	23.08.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	48-27-15765/16-1-1-ВО
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	82 980 656,2
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Электроснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Акционерное общество (12200)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«ОБЪЕДИНЕННАЯ ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ»

107

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7810258843
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	22.09.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	185-0101-17/ТП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	22.09.2020
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	24 683 564,89
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Петербургтеплоэнерго»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	02/17-20-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	4 600 068,73
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Петербургтеплоэнерго»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	02/17-21-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	4 600 068,73
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Петербургтеплоэнерго»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	02/17-22-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	4 151 026,83
<b>14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения</b>	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Петербургтеплоэнерго»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	02/17-23-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	5 714 841,34
<b>14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения</b>	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Петербургтеплоэнерго»



	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	02/17-24-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	5 714 841,34
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Петербургтеплоэнерго»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	02/17-27-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	637 012,92
14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Петербургтеплоэнерго»



	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	02/17-25-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	4 918 575,19
<b>14.1. О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения</b>	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	«Петербургтеплоэнерго»

	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	02/17-26-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения (руб.)	4 918 575,19
<b>14.2. О планируемом подключении к сетям связи</b>	14.2.1	Вид сети связи	Проводная телефонная связь
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	Публичное акционерное общество (12247)
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы	«Ростелеком»

	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	7707049388
14.2. О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи	Проводное телевизионное вещание
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	Публичное акционерное общество (12247)
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы	«Ростелеком»
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	7707049388
14.2. О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи	Проводное радиовещание
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	Публичное акционерное общество (12247)

	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы	«Ростелеком»
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	7707049388
14.2. О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи	Передача данных и доступа в информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет»
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	Публичное акционерное общество (12247)
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы	«Ростелеком»
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	7707049388

Раздел 15. О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений, а также об их основных характеристиках (за исключением площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении), о наличии и площади частей нежилого помещения

15.1. О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений	15.1.1	Количество жилых помещений	312
	15.1.2	Количество нежилых помещений	3
	15.1.2.1	в том числе машино-мест	367
	15.1.2.2	в том числе иных нежилых помещений	2

15.2. Об основных характеристиках жилых помещений

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь, кв. м.	Количество комнат
1	2	3	4	5	6
1	Жилое помещение (Корпус 1)	1	1	74,71	2
2	Жилое помещение (Корпус 1)	1	1	155,62	3

3	Жилое помещение (Корпус 1)	2	1	139,95	3
4	Жилое помещение (Корпус 1)	2	1	109,35	3
5	Жилое помещение (Корпус 1)	2	1	71,94	2
6	Жилое помещение (Корпус 1)	2	1	120,86	3
7	Жилое помещение (Корпус 1)	3	1	152,73	3
8	Жилое помещение (Корпус 1)	3	1	144,14	4

120

9	Жилое помещение (Корпус 1)	3	1	71,83	2
10	Жилое помещение (Корпус 1)	3	1	120,62	3
11	Жилое помещение (Корпус 1)	4	1	152,44	3
12	Жилое помещение (Корпус 1)	4	1	143,94	4
13	Жилое помещение (Корпус 1)	4	1	71,63	2
14	Жилое помещение (Корпус 1)	4	1	120,45	3

121

15	Жилое помещение (Корпус 1)	5	1	149,68	3
16	Жилое помещение (Корпус 1)	5	1	141,01	4
17	Жилое помещение (Корпус 1)	5	1	68,48	2
18	Жилое помещение (Корпус 1)	5	1	117,34	3
19	Жилое помещение (Корпус 1)	6	1	149,46	3
20	Жилое помещение (Корпус 1)	6	1	140,87	4

122

21	Жилое помещение (Корпус 1)	6	1	68,27	2
22	Жилое помещение (Корпус 1)	6	1	117,17	3
23	Жилое помещение (Корпус 1)	7	1	149,25	3
24	Жилое помещение (Корпус 1)	7	1	140,56	4
25	Жилое помещение (Корпус 1)	7	1	68,15	2
26	Жилое помещение (Корпус 1)	7	1	117	3

123

27	Жилое помещение (Корпус 1)	8	1	148,91	3
28	Жилое помещение (Корпус 1)	8	1	140,46	4
29	Жилое помещение (Корпус 1)	8	1	67,82	2
30	Жилое помещение (Корпус 1)	8	1	116,83	3
31	Жилое помещение (Корпус 1)	9	1	148,76	3
32	Жилое помещение (Корпус 1)	9	1	237,45	5

124

33	Жилое помещение (Корпус 1)	1	2	72,52	2
34	Жилое помещение (Корпус 1)	1	2	178,76	4
35	Жилое помещение (Корпус 1)	1	2	158,62	3
36	Жилое помещение (Корпус 1)	2	2	110,06	3
37	Жилое помещение (Корпус 1)	2	2	72,3	2
38	Жилое помещение (Корпус 1)	2	2	178,5	4

125

39	Жилое помещение (Корпус 1)	2	2	158,22	3
40	Жилое помещение (Корпус 1)	3	2	109,78	3
41	Жилое помещение (Корпус 1)	3	2	72,18	2
42	Жилое помещение (Корпус 1)	3	2	178,38	4
43	Жилое помещение (Корпус 1)	3	2	158	3
44	Жилое помещение (Корпус 1)	4	2	109,59	3



126

45	Жилое помещение (Корпус 1)	4	2	72,04	2
46	Жилое помещение (Корпус 1)	4	2	178,16	4
47	Жилое помещение (Корпус 1)	4	2	157,74	3
48	Жилое помещение (Корпус 1)	5	2	109,37	3
49	Жилое помещение (Корпус 1)	5	2	69,23	2
50	Жилое помещение (Корпус 1)	5	2	175,45	4

127

51	Жилое помещение (Корпус 1)	5	2	155,02	3
52	Жилое помещение (Корпус 1)	6	2	109,23	3
53	Жилое помещение (Корпус 1)	6	2	69,09	2
54	Жилое помещение (Корпус 1)	6	2	175,22	4
55	Жилое помещение (Корпус 1)	6	2	154,65	3
56	Жилое помещение (Корпус 1)	7	2	109,01	3

128

57	Жилое помещение (Корпус 1)	7	2	68,91	2
58	Жилое помещение (Корпус 1)	7	2	175,08	4
59	Жилое помещение (Корпус 1)	7	2	154,46	3
60	Жилое помещение (Корпус 1)	8	2	168,09	4
61	Жилое помещение (Корпус 1)	1	3	183,56	4
62	Жилое помещение (Корпус 1)	1	3	202,93	5

129

63	Жилое помещение (Корпус 1)	1	3	72,39	2
64	Жилое помещение (Корпус 1)	2	3	180,86	4
65	Жилое помещение (Корпус 1)	2	3	199,98	5
66	Жилое помещение (Корпус 1)	2	3	69,62	2
67	Жилое помещение (Корпус 1)	2	3	110,31	3
68	Жилое помещение (Корпус 1)	3	3	180,51	4

130

69	Жилое помещение (Корпус 1)	3	3	199,89	5
70	Жилое помещение (Корпус 1)	3	3	69,5	2
71	Жилое помещение (Корпус 1)	3	3	110	3
72	Жилое помещение (Корпус 1)	4	3	180,29	4
73	Жилое помещение (Корпус 1)	4	3	199,67	5
74	Жилое помещение (Корпус 1)	4	3	69,36	2

131

75	Жилое помещение (Корпус 1)	4	3	109,87	3
76	Жилое помещение (Корпус 1)	5	3	180,14	4
77	Жилое помещение (Корпус 1)	5	3	199,53	5
78	Жилое помещение (Корпус 1)	5	3	69,23	2
79	Жилое помещение (Корпус 1)	5	3	109,65	3
80	Жилое помещение (Корпус 1)	6	3	179,86	4

132

81	Жилое помещение (Корпус 1)	6	3	199,31	5
82	Жилое помещение (Корпус 1)	6	3	69,09	2
83	Жилое помещение (Корпус 1)	6	3	109,51	3
84	Жилое помещение (Корпус 1)	7	3	179,52	4
85	Жилое помещение (Корпус 1)	7	3	199,17	5
86	Жилое помещение (Корпус 1)	7	3	68,91	2

133

87	Жилое помещение (Корпус 1)	7	3	109,29	3
88	Жилое помещение (Корпус 1)	8	3	168,39	4
89	Жилое помещение (Корпус 1)	1	4	155,64	3
90	Жилое помещение (Корпус 1)	1	4	74,72	2
91	Жилое помещение (Корпус 1)	1	4	78,11	2
92	Жилое помещение (Корпус 1)	1	4	46,87	1

134

93	Жилое помещение (Корпус 1)	1	4	48,13	1
94	Жилое помещение (Корпус 1)	2	4	120,89	3
95	Жилое помещение (Корпус 1)	2	4	71,9	2
96	Жилое помещение (Корпус 1)	2	4	108,71	3
97	Жилое помещение (Корпус 1)	2	4	132,58	3
98	Жилое помещение (Корпус 1)	3	4	120,68	3

135

99	Жилое помещение (Корпус 1)	3	4	71,78	2
100	Жилое помещение (Корпус 1)	3	4	108,59	3
101	Жилое помещение (Корпус 1)	3	4	81,87	2
102	Жилое помещение (Корпус 1)	3	4	147,13	3
103	Жилое помещение (Корпус 1)	4	4	120,51	3
104	Жилое помещение (Корпус 1)	4	4	71,58	2

136

105	Жилое помещение (Корпус 1)	4	4	108,42	3
106	Жилое помещение (Корпус 1)	4	4	81,7	2
107	Жилое помещение (Корпус 1)	4	4	146,73	3
108	Жилое помещение (Корпус 1)	5	4	117,36	3
109	Жилое помещение (Корпус 1)	5	4	68,4	2
110	Жилое помещение (Корпус 1)	5	4	105,6	3

137

111	Жилое помещение (Корпус 1)	5	4	78,82	2
112	Жилое помещение (Корпус 1)	5	4	144,07	3
113	Жилое помещение (Корпус 1)	6	4	117,19	3
114	Жилое помещение (Корпус 1)	6	4	68,23	2
115	Жилое помещение (Корпус 1)	6	4	105,43	3
116	Жилое помещение (Корпус 1)	6	4	78,65	2



138

117	Жилое помещение (Корпус 1)	6	4	143,85	3
118	Жилое помещение (Корпус 1)	7	4	117,02	3
119	Жилое помещение (Корпус 1)	7	4	68,11	2
120	Жилое помещение (Корпус 1)	7	4	105,26	3
121	Жилое помещение (Корпус 1)	7	4	78,45	2
122	Жилое помещение (Корпус 1)	7	4	143,63	3

139

123	Жилое помещение (Корпус 1)	8	4	116,85	3
124	Жилое помещение (Корпус 1)	8	4	67,9	2
125	Жилое помещение (Корпус 1)	8	4	105,08	3
126	Жилое помещение (Корпус 1)	8	4	78,33	2
127	Жилое помещение (Корпус 1)	8	4	143,41	3
128	Жилое помещение (Корпус 1)	9	4	201,26	4

140

129	Жилое помещение (Корпус 1)	9	4	78,13	2
130	Жилое помещение (Корпус 1)	9	4	143,18	3
1	Жилое помещение (корпус 2)	1	1	173,74	3
2	Жилое помещение (Корпус 2)	1	1	155,69	4
3	Жилое помещение (Корпус 2)	2	1	211,19	4
4	Жилое помещение (Корпус 2)	2	1	160,47	4

141

5	Жилое помещение (Корпус 2)	3	1	211,01	4
6	Жилое помещение (Корпус 2)	3	1	160,35	4
7	Жилое помещение (Корпус 2)	4	1	210,89	4
8	Жилое помещение (Корпус 2)	4	1	160,05	4
9	Жилое помещение (Корпус 2)	5	1	208,12	4
10	Жилое помещение (Корпус 2)	5	1	157,34	4

142

11	Жилое помещение (Корпус 2)	6	1	207,99	4
12	Жилое помещение (Корпус 2)	6	1	157,05	4
13	Жилое помещение (Корпус 2)	7	1	203,32	4
14	Жилое помещение (Корпус 2)	7	1	152,09	4
15	Жилое помещение (Корпус 2)	1	2	205,44	5
16	Жилое помещение (Корпус 2)	1	2	173,67	3

143

17	Жилое помещение (Корпус 2)	2	2	214,97	5
18	Жилое помещение (Корпус 2)	2	2	210,57	4
19	Жилое помещение (Корпус 2)	3	2	214,83	5
20	Жилое помещение (Корпус 2)	3	2	210,35	4
21	Жилое помещение (Корпус 2)	4	2	214,45	5
22	Жилое помещение (Корпус 2)	4	2	210,1	4

144

23	Жилое помещение (Корпус 2)	5	2	211,65	5
24	Жилое помещение (Корпус 2)	5	2	207,33	4
25	Жилое помещение (Корпус 2)	6	2	211,32	5
26	Жилое помещение (Корпус 2)	6	2	207,14	4
27	Жилое помещение (Корпус 2)	7	2	201,76	5
28	Жилое помещение (Корпус 2)	7	2	202,14	4

145

1	Жилое помещение (Корпус 3)	1	1	72,27	2
2	Жилое помещение (Корпус 3)	1	1	171,59	4
3	Жилое помещение (Корпус 3)	1	1	178,68	4
4	Жилое помещение (Корпус 3)	2	1	98,04	3
5	Жилое помещение (Корпус 3)	2	1	71,98	2
6	Жилое помещение (Корпус 3)	2	1	171,4	4

146

7	Жилое помещение (Корпус 3)	2	1	178,45	4
8	Жилое помещение (Корпус 3)	3	1	103,16	3
9	Жилое помещение (Корпус 3)	3	1	77,13	2
10	Жилое помещение (Корпус 3)	3	1	176,99	4
11	Жилое помещение (Корпус 3)	3	1	178,29	4
12	Жилое помещение (Корпус 3)	4	1	103,05	3

147

13	Жилое помещение (Корпус 3)	4	1	76,93	2
14	Жилое помещение (Корпус 3)	4	1	176,81	4
15	Жилое помещение (Корпус 3)	4	1	178,03	4
16	Жилое помещение (Корпус 3)	5	1	99,94	3
17	Жилое помещение (Корпус 3)	5	1	73,82	2
18	Жилое помещение (Корпус 3)	5	1	174,31	4

148

19	Жилое помещение (Корпус 3)	5	1	175,38	4
20	Жилое помещение (Корпус 3)	6	1	99,82	3
21	Жилое помещение (Корпус 3)	6	1	73,62	2
22	Жилое помещение (Корпус 3)	6	1	174,13	4
23	Жилое помещение (Корпус 3)	6	1	175,07	4
24	Жилое помещение (Корпус 3)	7	1	99,7	3

149

25	Жилое помещение (Корпус 3)	7	1	73,5	2
26	Жилое помещение (Корпус 3)	7	1	174,04	4
27	Жилое помещение (Корпус 3)	7	1	175,02	4
28	Жилое помещение (Корпус 3)	8	1	99,58	3
29	Жилое помещение (Корпус 3)	8	1	73,21	2
30	Жилое помещение (Корпус 3)	8	1	173,8	4



150

31	Жилое помещение (Корпус 3)	8	1	174,72	4
32	Жилое помещение (Корпус 3)	9	1	118,84	3
33	Жилое помещение (Корпус 3)	9	1	187,74	4
34	Жилое помещение (Корпус 3)	9	1	158,12	4
35	Жилое помещение (Корпус 3)	1	2	159,24	4
36	Жилое помещение (Корпус 3)	1	2	165,2	4

151

37	Жилое помещение (Корпус 3)	1	2	47,81	1
38	Жилое помещение (Корпус 3)	2	2	159,02	4
39	Жилое помещение (Корпус 3)	2	2	164,81	4
40	Жилое помещение (Корпус 3)	2	2	47,5	1
41	Жилое помещение (Корпус 3)	2	2	96,33	3
42	Жилое помещение (Корпус 3)	3	2	158,94	4

152

43	Жилое помещение (Корпус 3)	3	2	200,22	4
44	Жилое помещение (Корпус 3)	3	2	125,82	3
45	Жилое помещение (Корпус 3)	4	2	158,81	4
46	Жилое помещение (Корпус 3)	4	2	199,89	4
47	Жилое помещение (Корпус 3)	4	2	125,7	3
48	Жилое помещение (Корпус 3)	5	2	155,9	4

153

49	Жилое помещение (Корпус 3)	5	2	196,55	4
50	Жилое помещение (Корпус 3)	5	2	122,59	3
51	Жилое помещение (Корпус 3)	6	2	155,72	4
52	Жилое помещение (Корпус 3)	6	2	196,14	4
53	Жилое помещение (Корпус 3)	6	2	122,46	3
54	Жилое помещение (Корпус 3)	7	2	155,54	4

154

55	Жилое помещение (Корпус 3)	7	2	196,06	4
56	Жилое помещение (Корпус 3)	7	2	122,34	3
57	Жилое помещение (Корпус 3)	8	2	155,36	4
58	Жилое помещение (Корпус 3)	8	2	195,8	4
59	Жилое помещение (Корпус 3)	8	2	122,22	3
60	Жилое помещение (Корпус 3)	9	2	138,88	3

155

61	Жилое помещение (Корпус 3)	9	2	162,25	4
62	Жилое помещение (Корпус 3)	9	2	116,49	3
63	Жилое помещение (Корпус 3)	1	3	96,18	3
64	Жилое помещение (Корпус 3)	1	3	51,66	1
65	Жилое помещение (Корпус 3)	2	3	95,83	3
66	Жилое помещение (Корпус 3)	2	3	51,47	1

156

67	Жилое помещение (Корпус 3)	2	3	112,89	3
68	Жилое помещение (Корпус 3)	3	3	95,71	3
69	Жилое помещение (Корпус 3)	3	3	56,67	1
70	Жилое помещение (Корпус 3)	3	3	112,21	3
71	Жилое помещение (Корпус 3)	4	3	95,49	3
72	Жилое помещение (Корпус 3)	4	3	56,5	1

157

73	Жилое помещение (Корпус 3)	4	3	112,06	3
74	Жилое помещение (Корпус 3)	5	3	92,73	3
75	Жилое помещение (Корпус 3)	5	3	53,34	1
76	Жилое помещение (Корпус 3)	5	3	109,03	3
77	Жилое помещение (Корпус 3)	6	3	92,53	3
78	Жилое помещение (Корпус 3)	6	3	53,25	1

158

79	Жилое помещение (Корпус 3)	6	3	108,94	3
80	Жилое помещение (Корпус 3)	7	3	92,41	3
81	Жилое помещение (Корпус 3)	7	3	53,17	1
82	Жилое помещение (Корпус 3)	7	3	108,76	3
83	Жилое помещение (Корпус 3)	8	3	92,01	3
84	Жилое помещение (Корпус 3)	8	3	52,99	1

159

85	Жилое помещение (Корпус 3)	8	3	108,68	3
86	Жилое помещение (Корпус 3)	9	3	92	3
87	Жилое помещение (Корпус 3)	9	3	47,54	1
88	Жилое помещение (Корпус 3)	9	3	108,51	3
89	Жилое помещение (Корпус 3)	3	4	73,38	1
90	Жилое помещение (Корпус 3)	3	4	140,38	3

160

91	Жилое помещение (Корпус 3)	3	4	96,37	3
92	Жилое помещение (Корпус 3)	4	4	73,18	1
93	Жилое помещение (Корпус 3)	4	4	140,08	3
94	Жилое помещение (Корпус 3)	4	4	96,16	3
95	Жилое помещение (Корпус 3)	5	4	70,53	1
96	Жилое помещение (Корпус 3)	5	4	136,91	3

161

97	Жилое помещение (Корпус 3)	5	4	93,53	3
98	Жилое помещение (Корпус 3)	6	4	70,44	1
99	Жилое помещение (Корпус 3)	6	4	136,7	3
100	Жилое помещение (Корпус 3)	6	4	93,41	3
101	Жилое помещение (Корпус 3)	7	4	70,3	1
102	Жилое помещение (Корпус 3)	7	4	136,58	3



162

103	Жилое помещение (Корпус 3)	7	4	93,29	3
104	Жилое помещение (Корпус 3)	8	4	70,21	1
105	Жилое помещение (Корпус 3)	8	4	136,37	3
106	Жилое помещение (Корпус 3)	8	4	93,17	3
107	Жилое помещение (Корпус 3)	9	4	69,97	1
108	Жилое помещение (Корпус 3)	9	4	130,71	3

163

109	Жилое помещение (Корпус 3)	9	4	93,07	3
110	Жилое помещение (Корпус 3)	3	5	98,04	2
111	Жилое помещение (Корпус 3)	3	5	72,65	2
112	Жилое помещение (Корпус 3)	3	5	143,57	3
113	Жилое помещение (Корпус 3)	3	5	111,77	3
114	Жилое помещение (Корпус 3)	4	5	97,82	2

164

115	Жилое помещение (Корпус 3)	4	5	71,89	2
116	Жилое помещение (Корпус 3)	4	5	144,52	3
117	Жилое помещение (Корпус 3)	4	5	159,1	3
118	Жилое помещение (Корпус 3)	5	5	95,06	2
119	Жилое помещение (Корпус 3)	5	5	69,32	2
120	Жилое помещение (Корпус 3)	5	5	141,32	3

165

121	Жилое помещение (Корпус 3)	5	5	155,88	3
122	Жилое помещение (Корпус 3)	6	5	94,92	2
123	Жилое помещение (Корпус 3)	6	5	69,16	2
124	Жилое помещение (Корпус 3)	6	5	141,1	3
125	Жилое помещение (Корпус 3)	6	5	155,71	3
126	Жилое помещение (Корпус 3)	7	5	94,78	2

166

127	Жилое помещение (Корпус 3)	7	5	69,07	2
128	Жилое помещение (Корпус 3)	7	5	140,96	3
129	Жилое помещение (Корпус 3)	7	5	155,41	3
130	Жилое помещение (Корпус 3)	8	5	94,62	2
131	Жилое помещение (Корпус 3)	8	5	68,9	2
132	Жилое помещение (Корпус 3)	8	5	140,75	3

167

133	Жилое помещение (Корпус 3)	8	5	155,29	3
134	Жилое помещение (Корпус 3)	9	5	94,53	2
135	Жилое помещение (Корпус 3)	9	5	68,81	2
136	Жилое помещение (Корпус 3)	9	5	134,29	3
137	Жилое помещение (Корпус 3)	9	5	150,62	3
138	Жилое помещение (Корпус 3)	2	6	152,13	4

168

139	Жилое помещение (Корпус 3)	2	6	72,42	2
140	Жилое помещение (Корпус 3)	3	6	104,92	3
141	Жилое помещение (Корпус 3)	3	6	77,33	2
142	Жилое помещение (Корпус 3)	3	6	97,81	3
143	Жилое помещение (Корпус 3)	4	6	107,48	3
144	Жилое помещение (Корпус 3)	4	6	128,5	3

169

145	Жилое помещение (Корпус 3)	5	6	104,31	3
146	Жилое помещение (Корпус 3)	5	6	125,32	3
147	Жилое помещение (Корпус 3)	6	6	104,23	3
148	Жилое помещение (Корпус 3)	6	6	125,14	3
149	Жилое помещение (Корпус 3)	7	6	104,06	3
150	Жилое помещение (Корпус 3)	7	6	124,98	3

170

151	Жилое помещение (Корпус 3)	8	6	103,98	3
152	Жилое помещение (Корпус 3)	8	6	124,81	3
153	Жилое помещение (Корпус 3)	9	6	98,66	3
154	Жилое помещение (Корпус 3)	9	6	119,17	3

15.3. Об основных характеристиках нежилых помещений

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь, кв. м.	Площадь частей нежилого помещения	
					Наименование помещения	Площадь кв. м.
1	2	3	4	5	6	7

171

1	Помещение для хранения автомобилей	подвал	-	13 126,75	Подземная автостоянка	13 126,75
1-н	Нежилое помещение (Корпус 1)	1	1	55	помещение без функционального назначения помещение без функционального назначения помещение без функционального назначения помещение без функционального назначения помещение без функционального назначения	34,55 7,15 4 5,5 3,8

172

1-н	Нежилое помещение ДДУ (Корпус 3)	1-2	5	1 545,5	помещение без функционального назначения	18,13
					помещение без функционального назначения	9,35
					помещение без функционального назначения	6,41
					помещение без функционального назначения	4,45
					помещение без функционального назначения	4,29
					помещение без функционального назначения	24,2
					помещение без функционального назначения	51,93
					помещение без функционального назначения	4,15
					помещение без функционального назначения	22,66
					помещение без функционального назначения	4,61
					помещение без функционального назначения	7,12
					помещение без функционального назначения	18,77
					помещение без функционального назначения	4,69
					помещение без функционального назначения	15,96
					помещение без функционального назначения	18,24
					помещение без функционального назначения	55,23
					помещение без функционального назначения	50,56
					помещение без функционального назначения	5,79
					помещение без функционального назначения	6,37
					помещение без функционального назначения	10,56
					помещение без функционального назначения	74,91
					помещение без функционального назначения	9,88
					помещение без функционального назначения	7,26
					помещение без функционального назначения	7,26
					помещение без функционального назначения	6,88

173

					помещение без функционального назначения	2,1
					помещение без функционального назначения	1,75
					помещение без функционального назначения	3,36
					помещение без функционального назначения	10,55
					помещение без функционального назначения	27,61
					помещение без функционального назначения	14,65
					помещение без функционального назначения	4,07
					помещение без функционального назначения	3,79
					помещение без функционального назначения	3,83
					помещение без функционального назначения	2,73
					помещение без функционального назначения	9,25
					помещение без функционального назначения	8,36
					помещение без функционального назначения	8,36
					помещение без функционального назначения	9,25
					помещение без функционального назначения	9,11
					помещение без функционального назначения	9,25
					помещение без функционального назначения	9,25
					помещение без функционального назначения	5,08
					помещение без функционального назначения	3,46
					помещение без функционального назначения	6,66
					помещение без функционального назначения	5,88
					помещение без функционального назначения	52,33
					помещение без функционального назначения	11,26
					помещение без функционального назначения	7,07
					помещение без функционального назначения	10,67



174

				помещение без функционального назначения	4,14
				помещение без функционального назначения	50,23
				помещение без функционального назначения	35,43
				помещение без функционального назначения	15,19
				помещение без функционального назначения	17,27
				помещение без функционального назначения	102,5
				помещение без функционального назначения	20,18
				помещение без функционального назначения	20,06
				помещение без функционального назначения	15,67
				помещение без функционального назначения	23,56
				помещение без функционального назначения	50,27
				помещение без функционального назначения	51,29
				помещение без функционального назначения	6,64
				помещение без функционального назначения	3,84
				помещение без функционального назначения	11,15
				помещение без функционального назначения	4,01
				помещение без функционального назначения	17,1
				помещение без функционального назначения	7,24
				помещение без функционального назначения	6,39
				помещение без функционального назначения	20,94
				помещение без функционального назначения	19,55
				помещение без функционального назначения	21,61
				помещение без функционального назначения	22,45

175

Раздел 16. О составе общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирном доме (перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме)

16.1. Перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади

№ п/п	Вид помещения	Описание места расположения помещения	Назначение помещения	Площадь кв. м.
1	2	3	4	5
1	Место общего пользования	Подвал	Лестница	18,29
2	Техническое помещение	Подвал	ГРЩ П	27,23
3	Место общего пользования	Подвал	Холодный коридор	7,48
4	Место общего пользования	Подвал	Лестница	18,29
5	Техническое помещение	Подвал	ГРЩ2 Б1 (жил.часть)	31,97
6	Техническое помещение	Подвал	ГРЩ1 Б1 (жил.часть)	26,87
7	Место общего пользования	Подвал	Лестница	18,6
8	Место общего пользования	Подвал	Лестница	18,6
9	Техническое помещение	Подвал	ИТП №3 (жил.часть корп. 2)	28,59
10	Техническое помещение	Подвал	ИТП №3 (жил.часть корп.1)	41,99
11	Техническое помещение	Подвал	ИТП №2 (жил.часть корп.1)	41,91
12	Техническое помещение	Подвал	Водомерный узел с хоз.-пит. насосной и водоочисткой	55,15
13	Место общего пользования	Подвал	Коридор	18
14	Техническое помещение	Подвал	Помещение АУВПП	41,61

15	Место общего пользования	Подвал	Лестница	19,25
16	Техническое помещение	Подвал	ГРЩ Б2 (жил.часть)	26,02
17	Место общего пользования	Подвал	Лестница	14,28
18	Место общего пользования	Подвал	Лестница	18,29
19	Техническое помещение	Подвал	ИТП №5 (жил.часть корп.3)	76,63
20	Техническое помещение	Подвал	ИТП №5 (жил.часть корп.3)	49,3
21	Место общего пользования	Подвал	Коридор	28,25
22	Место общего пользования	Подвал	Лестница	12,18
23	Место общего пользования	Подвал	Лестница	18,29
24	Место общего пользования	Подвал	Лестница	18,61
25	Место общего пользования	Подвал	Лестница	17,99
26	Место общего пользования	Подвал	Холодный коридор	12,93
27	Техническое помещение	Подвал	ГРЩ Б3 (жил.часть)	21,62
28	Техническое помещение	Подвал	ГРЩ Б3 (жил.часть)	21,62
29	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16,21
30	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16,52
31	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16,52
32	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16,21
33	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	12,19
34	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	5,81
35	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	5,81

36	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	14,38
37	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	14,38
38	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16,79
39	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16,18
40	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16,79
41	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16,48
42	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16,48
43	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	12,19
44	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	7,36
45	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	621,96
46	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	583,38
47	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	119,85
48	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	167,97
49	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	501,85
50	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	460,42
51	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	408,43
52	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	516,17
53	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	529,57
54	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	167,35
55	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	574,81
56	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	212,42

178

57	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	232,08
58	Техническое помещение	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Помещение консьержа	8,35
59	Техническое помещение	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	ПУИ	2,55
60	Техническое помещение	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Санузел	3,06
61	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Колясочная	5,6
62	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Вестибюль	72,79
63	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Лестница	17,91
64	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Лифтовой холл	4,85
65	Техническое помещение	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Помещение консьержа	12,03
66	Техническое помещение	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	ПУИ	2,63
67	Техническое помещение	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Санузел	2,32
68	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Вестибюль	85,87
69	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Лестница	18,2
70	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Лифтовой холл	6,85
71	Техническое помещение	Корпус 1, 1 этаж, секция 3	Помещение консьержа	12,03
72	Техническое помещение	Корпус 1, 1 этаж, секция 3	ПУИ	2,63
73	Техническое помещение	Корпус 1, 1 этаж, секция 3	Санузел	2,32
74	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 3	Вестибюль	85,86
75	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 3	Лестница	18,2
76	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 3	Лифтовой холл	6,86
77	Техническое помещение	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Помещение консьержа	8,69

179

78	Техническое помещение	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	ПУИ	2,72
79	Техническое помещение	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Санузел	2,89
80	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Вестибюль	71,25
81	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Лестница	17,91
82	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Лифтовой холл	4,85
83	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Колясочная	5,6
84	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Мусоросборная камера	20,59
85	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 1	Коридор	33,62
86	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 1	Лестница	16,05
87	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 1	Лифтовой холл	4,85
88	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 1	Лоджия	3,76
89	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 2	Коридор	29,93
90	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 2	Лестница	16,36
91	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 2	Лифтовой холл	10,48
92	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 2	Лоджия	5,7
93	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 3	Коридор	29,93
94	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 3	Лестница	16,36
95	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10,48
96	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 3	Лоджия	5,7
97	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 4	Коридор	27,12
98	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 4	Лестница	16,05

180

99	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 4	Лифтовой холл	4,85
100	Место общего пользования	Корпус 1, 2 этаж, секция 4	Лоджия	3,76
101	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 1	Коридор	33,62
102	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 1	Лестница	16,05
103	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 1	Лифтовой холл	4,85
104	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 1	Лоджия	3,76
105	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 2	Коридор	29,93
106	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 2	Лестница	16,36
107	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 2	Лифтовой холл	10,48
108	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 2	Лоджия	5,7
109	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 3	Коридор	29,93
110	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 3	Лестница	16,36
111	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10,48
112	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 3	Лоджия	5,7
113	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 4	Коридор	27,12
114	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 4	Лестница	16,05
115	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 4	Лифтовой холл	4,85
116	Место общего пользования	Корпус 1, 3 этаж, секция 4	Лоджия	3,76
117	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 1	Коридор	33,62
118	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 1	Лестница	16,05
119	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 1	Лифтовой холл	4,85

181

120	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 1	Лоджия	3,76
121	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 2	Коридор	29,93
122	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 2	Лестница	16,36
123	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 2	Лифтовой холл	10,48
124	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 2	Лоджия	5,7
125	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 3	Коридор	29,93
126	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 3	Лестница	16,36
127	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10,48
128	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 3	Лоджия	5,7
129	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 4	Коридор	27,12
130	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 4	Лестница	16,05
131	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 4	Лифтовой холл	4,85
132	Место общего пользования	Корпус 1, 4 этаж, секция 4	Лоджия	3,76
133	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 1	Коридор	33,62
134	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 1	Лестница	16,05
135	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 1	Лифтовой холл	4,85
136	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 1	Лоджия	3,76
137	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 2	Коридор	29,93
138	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 2	Лестница	16,36
139	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 2	Лифтовой холл	10,48
140	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 2	Лоджия	5,7



182

141	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 3	Коридор	29,93
142	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 3	Лестница	16,36
143	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10,48
144	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 3	Лоджия	5,7
145	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 4	Коридор	27,12
146	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 4	Лестница	16,05
147	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 4	Лифтовой холл	4,85
148	Место общего пользования	Корпус 1, 5 этаж, секция 4	Лоджия	3,76
149	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 1	Коридор	33,62
150	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 1	Лестница	16,05
151	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 1	Лифтовой холл	4,85
152	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 1	Лоджия	3,76
153	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 2	Коридор	29,93
154	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 2	Лестница	16,36
155	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 2	Лифтовой холл	10,48
156	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 2	Лоджия	5,7
157	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 3	Коридор	29,93
158	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 3	Лестница	16,36
159	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10,48
160	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 3	Лоджия	5,7
161	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 4	Коридор	27,12

183

162	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 4	Лестница	16,05
163	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 4	Лифтовой холл	4,85
164	Место общего пользования	Корпус 1, 6 этаж, секция 4	Лоджия	3,76
165	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 1	Коридор	33,62
166	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 1	Лестница	16,05
167	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 1	Лифтовой холл	4,85
168	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 1	Лоджия	3,76
169	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 2	Коридор	29,93
170	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 2	Лестница	16,36
171	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 2	Лифтовой холл	10,48
172	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 2	Лоджия	5,7
173	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 3	Коридор	29,93
174	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 3	Лестница	16,36
175	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10,48
176	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 3	Лоджия	5,7
177	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 4	Коридор	27,12
178	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 4	Лестница	16,05
179	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 4	Лифтовой холл	4,85
180	Место общего пользования	Корпус 1, 7 этаж, секция 4	Лоджия	3,76
181	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 1	Коридор	33,62
182	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 1	Лестница	16,4

184

183	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 1	Лифтовой холл	4,85
184	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 1	Лоджия	3,76
185	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 2	Коридор	23,73
186	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 2	Лестница	16,71
187	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 2	Лифтовой холл	10,48
188	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 2	Лоджия	5,7
189	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 3	Коридор	23,73
190	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 3	Лестница	16,71
191	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10,48
192	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 3	Лоджия	5,7
193	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 4	Коридор	27,12
194	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 4	Лестница	16,4
195	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 4	Лифтовой холл	4,85
196	Место общего пользования	Корпус 1, 8 этаж, секция 4	Лоджия	3,76
197	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 1	Коридор	36,93
198	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 1	Лестница	16,4
199	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 1	Лифтовой холл	10,18
200	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 1	Лоджия	5,7
201	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 4	Коридор	30,43
202	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 4	Лестница	16,4
203	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 4	Лифтовой холл	10,18

185

204	Место общего пользования	Корпус 1, 9 этаж, секция 4	Лоджия	5,7
205	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 1	Мусоросборная камера	5
206	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 1	Вестибюль	33,09
207	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 1	Колясочная	4,93
208	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 1	Лестница	14,16
209	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5,61
210	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 2	Мусоросборная камера	5
211	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 2	Вестибюль	33,09
212	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 2	Колясочная	4,74
213	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 2	Лестница	14,16
214	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 2	Санузел	1,95
215	Место общего пользования	Корпус 2, 1 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5,61
216	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 1	Лестница	14,5
217	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 1	Коридор	12,53
218	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 1	Лифтовой холл	7,36
219	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 1	Лоджия	6,09
220	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 2	Лестница	14,2
221	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 2	Коридор	12,53
222	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 2	Лифтовой холл	7,36
223	Место общего пользования	Корпус 2, 2 этаж, секция 2	Лоджия	6,09
224	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 1	Лестница	14,5



186

225	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 1	Коридор	12,53
226	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 1	Лифтовой холл	7,36
227	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 1	Лоджия	6,09
228	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 2	Лестница	14,2
229	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 2	Коридор	12,53
230	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 2	Лифтовой холл	7,36
231	Место общего пользования	Корпус 2, 3 этаж, секция 2	Лоджия	6,09
232	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 1	Лестница	14,5
233	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 1	Коридор	12,53
234	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 1	Лифтовой холл	7,36
235	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 1	Лоджия	6,09
236	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 2	Лестница	14,2
237	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 2	Коридор	12,53
238	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 2	Лифтовой холл	7,36
239	Место общего пользования	Корпус 2, 4 этаж, секция 2	Лоджия	6,09
240	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 1	Лестница	14,5
241	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 1	Коридор	12,53
242	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 1	Лифтовой холл	7,36
243	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 1	Лоджия	6,09
244	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 2	Лестница	14,2
245	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 2	Коридор	12,53

187

246	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 2	Лифтовой холл	7,36
247	Место общего пользования	Корпус 2, 5 этаж, секция 2	Лоджия	6,09
248	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 1	Лестница	14,5
249	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 1	Коридор	12,53
250	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 1	Лифтовой холл	7,36
251	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 1	Лоджия	6,09
252	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 2	Лестница	14,2
253	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 2	Коридор	12,53
254	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 2	Лифтовой холл	7,36
255	Место общего пользования	Корпус 2, 6 этаж, секция 2	Лоджия	6,09
256	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 1	Лестница	14,5
257	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 1	Коридор	12,53
258	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 1	Лифтовой холл	7,36
259	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 1	Лоджия	6,09
260	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 2	Лестница	14,2
261	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 2	Коридор	12,53
262	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 2	Лифтовой холл	7,36
263	Место общего пользования	Корпус 2, 7 этаж, секция 2	Лоджия	6,09
264	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 1	Лифтовой холл	8,27
265	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 1	Лестница	17,98
266	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 1	Помещение консьержа	11,84

188

267	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 1	ПУИ	2,9
268	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 1	Санузел	2,9
269	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 1.6	Вестибюль	65,69
270	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 1.6	Колясочная	18,14
271	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 1.6	Лестница	17,69
272	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 1.6	Лифтовой холл	8,27
273	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 2	Тамбур	2,4
274	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 2	Санузел	2,1
275	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 2	Диспетчерская	27,22
276	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 2	Колясочная	14,08
277	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 2	Помещение консьержа	13,94
278	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 2	ПУИ	3,42
279	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 2	Санузел	3,21
280	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 2	Вестибюль	66,68
281	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 2	Лифтовой холл	6,93
282	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 2	Лестница	18,34
283	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 3	Вестибюль	86,19
284	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 3	Колясочная	12,65
285	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 3	Помещение консьержа	9,22
286	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 3	ПУИ	2,84
287	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 3	Санузел	2,84

189

288	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 3	Лифтовой холл	4,85
289	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 3	Лестница	18,03
290	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 4	Лестница	18,03
291	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 4	Лифтовой холл	4,85
292	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 4	Вестибюль	75,83
293	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 4	Помещение консьержа	10,72
294	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 4	ПУИ	2,85
295	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 4	Санузел	2,85
296	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 4	Помещение хранения мусора	26,71
297	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 5	Лестница	18,34
298	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 5	Лифтовой холл	4,85
299	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 5	Вестибюль	52,95
300	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 5	Помещение консьержа	8,68
301	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 5	ПУИ	2,76
302	Техническое помещение	Корпус 3, 1 этаж, секция 5	Санузел	2,76
303	Место общего пользования	Корпус 3, 1 этаж, секция 5	Колясочная	8,85
304	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж, секция 1	Лестница	16,09
305	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж, секция 1	Лоджия	3,28
306	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж, секция 2	Лестница	16,71
307	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж, секция 2	Коридор	21,56
308	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж, секция 2	Лифтовой холл	6,93

190

309	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 2	Лоджия	4
310	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 3	Лестница	16,4
311	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 3	Коридор	25,97
312	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 3	Лифтовой холл	4,85
313	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 3	Лоджия	3,31
314	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 4	Лестница	16,4
315	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 4	Коридор	26,06
316	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 4	Лифтовой холл	4,85
317	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 4	Лоджия	3,31
318	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 5	Лестница	16,71
319	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 5	Коридор	21,62
320	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 5	Лифтовой холл	4,85
321	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 5	Лоджия	4
322	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 6	Лестница	16,09
323	Место общего пользования	Корпус 3, 2 этаж секция 6	Лоджия	3,28
324	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 1	Лестница	16,09
325	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 1	Коридор	27,57
326	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 1	Лифтовой холл	8,27
327	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 1	Лоджия	3,28
328	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 2	Лестница	16,71
329	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 2	Коридор	21,56

191

330	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 2	Лифтовой холл	6,93
331	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 2	Лоджия	4
332	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 3	Лестница	16,4
333	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 3	Коридор	25,97
334	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 3	Лифтовой холл	4,85
335	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 3	Лоджия	3,31
336	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 4	Лестница	16,4
337	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 4	Коридор	25,65
338	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 4	Лифтовой холл	4,85
339	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 4	Лоджия	3,31
340	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 5	Лестница	16,5
341	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 5	Коридор	21,62
342	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 5	Лифтовой холл	4,85
343	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 5	Лоджия	4
344	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 6	Лестница	16,09
345	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 6	Коридор	28,5
346	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 6	Лифтовой холл	8,27
347	Место общего пользования	Корпус 3, 3 этаж секция 6	Лоджия	3,28
348	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 1	Лестница	16,09
349	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 1	Коридор	27,57
350	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 1	Лифтовой холл	8,27

351	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 1	Лоджия	3,28
352	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 2	Лестница	16,71
353	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 2	Коридор	21,56
354	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 2	Лифтовой холл	6,93
355	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 2	Лоджия	4
356	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 3	Лестница	16,4
357	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 3	Коридор	25,97
358	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 3	Лифтовой холл	4,85
359	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 3	Лоджия	3,31
360	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 4	Лестница	16,4
361	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 4	Коридор	25,75
362	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 4	Лифтовой холл	4,85
363	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 4	Лоджия	3,31
364	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 5	Лестница	16,5
365	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 5	Коридор	21,62
366	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 5	Лифтовой холл	4,85
367	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 5	Лоджия	4
368	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 6	Лестница	16,09
369	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 6	Коридор	28,5
370	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 6	Лифтовой холл	8,27
371	Место общего пользования	Корпус 3, 4 этаж секция 6	Лоджия	3,28

372	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 1	Лестница	16,09
373	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 1	Коридор	27,57
374	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 1	Лифтовой холл	8,27
375	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 1	Лоджия	3,28
376	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 2	Лестница	16,71
377	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 2	Коридор	21,56
378	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 2	Лифтовой холл	6,93
379	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 2	Лоджия	4
380	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 3	Лестница	16,4
381	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 3	Коридор	25,97
382	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 3	Лифтовой холл	4,85
383	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 3	Лоджия	3,31
384	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 4	Лестница	16,4
385	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 4	Коридор	25,65
386	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 4	Лифтовой холл	4,85
387	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 4	Лоджия	3,31
388	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 5	Лестница	16,5
389	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 5	Коридор	21,62
390	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 5	Лифтовой холл	4,85
391	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 5	Лоджия	4
392	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 6	Лестница	16,09



194

393	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 6	Коридор	28,5
394	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 6	Лифтовой холл	8,27
395	Место общего пользования	Корпус 3, 5 этаж секция 6	Лоджия	3,28
396	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 1	Лестница	16,09
397	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 1	Коридор	27,57
398	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 1	Лифтовой холл	8,27
399	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 1	Лоджия	3,28
400	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 2	Лестница	16,71
401	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 2	Коридор	21,56
402	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 2	Лифтовой холл	6,93
403	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 2	Лоджия	4
404	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 3	Лестница	16,4
405	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 3	Коридор	25,97
406	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 3	Лифтовой холл	4,85
407	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 3	Лоджия	3,31
408	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 4	Лестница	16,4
409	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 4	Коридор	25,65
410	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 4	Лифтовой холл	4,85
411	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 4	Лоджия	3,31
412	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 5	Лестница	16,5
413	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 5	Коридор	21,62

195

414	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 5	Лифтовой холл	4,85
415	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 5	Лоджия	4
416	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 6	Лестница	16,09
417	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 6	Коридор	28,5
418	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 6	Лифтовой холл	8,27
419	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж секция 6	Лоджия	3,28
420	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 1	Лестница	16,09
421	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 1	Коридор	27,57
422	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 1	Лифтовой холл	8,27
423	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 1	Лоджия	3,28
424	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 2	Лестница	16,71
425	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 2	Коридор	21,56
426	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 2	Лифтовой холл	6,93
427	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 2	Лоджия	4
428	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 3	Лестница	16,4
429	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 3	Коридор	25,97
430	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 3	Лифтовой холл	4,85
431	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 3	Лоджия	3,31
432	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 4	Лестница	16,4
433	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 4	Коридор	25,65
434	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 4	Лифтовой холл	4,85

196

435	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 4	Лоджия	3,31
436	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 5	Лестница	16,5
437	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 5	Коридор	21,62
438	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 5	Лифтовой холл	4,85
439	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 5	Лоджия	4
440	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 6	Лестница	16,09
441	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 6	Коридор	28,5
442	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 6	Лифтовой холл	8,27
443	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж секция 6	Лоджия	3,28
444	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 1	Лестница	16,09
445	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 1	Коридор	27,57
446	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 1	Лифтовой холл	8,27
447	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 1	Лоджия	3,28
448	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 2	Лестница	16,71
449	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 2	Коридор	21,56
450	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 2	Лифтовой холл	6,93
451	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 2	Лоджия	4
452	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 3	Лестница	16,4
453	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 3	Коридор	25,97
454	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 3	Лифтовой холл	4,85
455	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 3	Лоджия	3,31

197

456	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 4	Лестница	16,4
457	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 4	Коридор	25,65
458	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 4	Лифтовой холл	4,85
459	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 4	Лоджия	3,31
460	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 5	Лестница	16,5
461	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 5	Коридор	21,62
462	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 5	Лифтовой холл	4,85
463	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 5	Лоджия	4
464	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 6	Лестница	16,09
465	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 6	Коридор	28,5
466	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 6	Лифтовой холл	8,27
467	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж секция 6	Лоджия	3,28
468	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 1	Лестница	16,09
469	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 1	Коридор	27,57
470	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 1	Лифтовой холл	8,27
471	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 1	Лоджия	3,28
472	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 2	Лестница	16,71
473	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 2	Коридор	21,56
474	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 2	Лифтовой холл	6,93
475	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 2	Лоджия	4
476	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 3	Лестница	16,4



477	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 3	Коридор	25,97
478	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 3	Лифтовой холл	4,85
479	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 3	Лоджия	3,31
480	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 4	Лестница	16,4
481	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 4	Коридор	25,05
482	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 4	Лифтовой холл	4,85
483	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 4	Лоджия	3,31
484	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 5	Лестница	16,5
485	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 5	Коридор	21,62
486	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 5	Лифтовой холл	4,85
487	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 5	Лоджия	4
488	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 6	Лестница	16,09
489	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 6	Коридор	28,5
490	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 6	Лифтовой холл	8,27
491	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж секция 6	Лоджия	3,28

**16.2. Перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме**

№ п/п	Описание места расположения	Вид оборудования	Назначение
1	2	3	4
1	Техническое помещение	Оборудование ИТП	Теплоснабжение
2	Техническое помещение	Водомерный узел	Водоснабжение

3	Техническое помещение	Повысительная насосная станция ХПВ	Водоснабжение
4	Техническое помещение	Пожарная насосная станция	Пожаротушение
5	По дому ЛЛУ	Лифтовое оборудование	Вертикальное перемещение
6	По всему дому	Система эл снабжения, освещения, ГРЩ	Электроснабжение потребителей
7	По всему дому	Системы: АППЗ, АУПТ, слаботочные системы связи, радио, телевидение, СКУД, диспетчеризация инженерных систем, система оповещения людей о чрезвычайных обстоятельствах	Техническое обеспечение
8	По всему дому	Дымоудаление, системы подпора и компенсации воздуха при пожаре, естественная вентиляция, приточная и вытяжная принудительные вентиляции	Техническое обеспечение
9	По всему дому	Система отопления	Отопление дома
10	По всему дому	Система холодного и горячего водоснабжения и пожаротушения	Водоснабжение потребителей
11	По всему дому	Система канализации бытовых стоков и ливневая канализация	Водоотведение от потребителей

**Раздел 17. О примерном графике реализации проекта строительства, включающем информацию об этапах и о сроках его реализации, в том числе предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов**

200

**недвижимости**

17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	строительная готовность 20 %
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	3 кв. 2019 г.
17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	строительная готовность 40 %
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	1 кв. 2020 г.
17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	строительная готовность 60 %
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	4 кв. 2020 г.
17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	строительная готовность 80 %
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	2 кв. 2021 г.
17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	Получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	4 кв. 2021 г.

**Раздел 18. О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости**

18.1. О планируемой стоимости строительства	18.1.1	Планируемая стоимость строительства (руб.)	6 785 222 245
---	--------	--	---------------

201

**Раздел 19. О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору и (или) о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд**

19.1. О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве	19.1.1	Планируемый способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве	
	19.1.2	Кадастровый номер земельного участка, находящегося в залоге у участников долевого строительства в силу закона	
19.2. О банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу	19.2.1	Организационно-правовая форма кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу	
	19.2.2	Полное наименование кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, без указания организационно-правовой формы	
	19.2.3	Индивидуальный номер налогоплательщика кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу	
19.3 Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд	19.3.1	Уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд	Предусматривается

**Раздел 20. Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств участников долевого строительства**

20.1. Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	20.1.1	Вид соглашения или сделки	
	20.1.2	Организационно-правовая форма организации, у которой привлекаются денежные средства	
	20.1.3	Полное наименование организации, у которой привлекаются денежные средства, без указания организационно-правовой формы	
	20.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, у которой привлекаются денежные средства	
	20.1.5	Сумма привлеченных средств (рублей)	
	20.1.6	Определенный соглашением или сделкой срок возврата привлеченных средств	
	20.1.7	Кадастровый номер земельного участка, являющегося предметом залога в обеспечение исполнения обязательства по возврату привлеченных средств	

**Раздел 21. О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика**

21.1. О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика	21.1.1	Размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика (руб.)	6 770 551 399
--	--------	--	---------------

**Раздел 22. Информация в отношении объекта социальной инфраструктуры, указанная в части 6 статьи 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в случае, предусмотренном частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"**

22.1. О виде, назначении объекта социальной инфраструктуры. Об указанных в частях 3 и 4 статьи 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" договоре о развитии застроенной территории, договоре о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья	22.1.1	Наличие договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность	
	22.1.2	Вид объекта социальной инфраструктуры	
	22.1.3	Назначение объекта социальной инфраструктуры	
	22.1.4	Вид договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность	

204

экономического класса, договоре о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договоре о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, иных заключенных застройщиком с органом государственной власти или органом местного самоуправления договоре или соглашения, предусматривающих передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность	22.1.5	Дата договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность		
	22.1.6	Номер договора, предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность		
	22.1.7	Наименование органа, с которым заключен договор, предусматривающий безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность		
	22.1.8	N п/п	Цель (цели) затрат застройщика, планируемых к возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору участия в долевом строительстве	Планируемые затраты застройщика, руб.
1		2	3	

205

изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" о планируемых размерах таких затрат, в том числе с указанием целей и планируемых размеров таких затрат, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого				
--	--	--	--	--

**Раздел 23. Иная, не противоречащая законодательству, информация о проекте**

23.1. Иная информация о проекте	23.1.1	Реквизиты расчетного счета застройщика в уполномоченном банке: Санкт-Петербургский региональный филиал АО «Россельхозбанк» к/с 3010181090000000910 в Северо-Западном ГУ Банка России по г. Санкт-Петербургу, БИК 044030910, р/с 40702-810-9-3500-0000894
---------------------------------	--------	--

**Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию**

**Раздел 24. Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию**

N п/п	Дата	Наименование раздела проектной документации	Описание изменений
1	2	3	4

--	--	--	--



ПРИЛОЖЕНИЕ 4

## ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

**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 квартир в рамках сравнительного подхода

### Аналог №1

**3-комн. квартира, 172 м<sup>2</sup>**  
 ЖК «Леонтьевский мыс», сдача в 1 кв. 2017  
 Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Ждановская ул., 45 На карте  
 Спортивная · 10 мин. на транспорте

**Ипотека от 8.75%**  
 Унай решение

**50 636 000 ₪** 294 395 ₪/м<sup>2</sup>  
 В ипотеку за 398 669 ₪/мес.  
 Следить за изменением цены  
 Долевое участие (214-ФЗ)  
**+7 812 300-77-00**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Lime Estate**  
 Lime Estate

**мурино 2019**  
 ЖК «Мурино 2019»  
 15 мин. до метро Девяткино. Два детских сада на территории. Успейте в ноябре!  
 +7 (812) 604-56-61  
 Проектная декларация на рекламируемом сайте ООО «Самолет ЛО». Акция действует до 30.11.2018. Подробности на сайте www.samoletlo.ru

Общая Жилая Кухня Этаж Срок сдачи  
**172 м<sup>2</sup> 72 м<sup>2</sup> 37 м<sup>2</sup> 3 из 13 2017**

EMLS ID 706807940. Отличная 3 кв.с балконом, в новом 13-ти этажном кирпичный доме. Дом располагается недалеко от м.Чкаловская, Санкт-Петербург.2 санузла, без отделки. Первоклассная квартира с тремя комнатами с большой кухней. В ближайшем окружении есть несколько школ и детских садов. Безопасная придомовая территория с зелеными насаждениями и детскими площадками. Оплата возможна в рассрочку или ипотеку. Звоните, расскажу подробнее! Кирп.Монолит; дом сдан

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
**+7 812 300-77-00**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

На карте Панорама Похожие рядом Показать ЖК от Glorax Development

<https://spb.cian.ru/sale/flat/197417501/>

### Аналог №2

КРЕСТОВСКИЙ  
КАУЧКИ РЕМАНЕНЦИИ

О проекте | Архитектура | Подбор квартир | Ипотека | Контакты

+7 (812) 240-00-07

## КВАРТИРА № 40

Корпус 6  
Этаж 5  
№ квартиры 40  
Метраж 139.7  
Цена 62 865 000 р.

План без мебели  
Скачать план в PDF  
Распечатать

Вернуться к выбору квартир

14:38 29.11.2018

[http://krestovskiy.spb.ru/kvartira/kv6\\_12](http://krestovskiy.spb.ru/kvartira/kv6_12)

### Аналог №3

Яндекс.Карты — выбир... | Купить помещение сво... | Продаю трехкомнатну... | Купить трехкомнатную... | Продается трехкомн... | Продается трехкомнат...

Продается трехкомнатная квартира Барочная ул., Санкт-Петербург, м. Петроградская - база ЦИАН, объявление №196959165

## 3-комн. квартира, 143,5 м²

в ЖК «Futurist (Футурист)», Корпус 4, сдача в 4 кв. 2021  
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Барочная ул. На карте  
Петроградская · 10 мин. на транспорте  
Чкаловская · 6 мин. на транспорте

Ипотека от 8.75%  
Узнай решение

41 422 710 Р 288 660 Р/м²  
В ипотеку за 326 130 Р/мес.  
Следить за изменением цены  
Долевое участие (214-ФЗ), возможна ипотека

+7 812 213-22-16  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
Перезвоните мне  
Офис работает с 09:00 до 19:00

ЗАСТРОЙЩИК  
RBI  
Сдано 8 домов в 7 ЖК  
Строится 19 домов в 7 ЖК  
Подробнее о застройщике

NEW TIME  
2 МЛН РУБ. ПЕРМОРСКИЙ РАЙОН  
2-я очередь ЖК «New Time»  
Старт продаж: 2-й очереди ЖК «New Time» от 2 млн руб. Приморский р-н.  
+7 (812) 385-43-23

9 фото

Проектная декларация на рекламируемом сайте «РосСтройИнвест»

3-комн. квартира, 143,5 м<sup>2</sup>

Общая 143,5 м<sup>2</sup> Жилая 64,7 м<sup>2</sup> Кухня 44,5 м<sup>2</sup> Этаж 7 из 9 Срок сдачи 4 кв. 2021

Продается 3-комнатная квартира, в строящемся доме (Корпус 4), срок сдачи: IV-кв. 2021, общей площадью 143,50 кв.м., на 7 этаже. "Элитное жилье это "роскошь пустоты". Архитектор проекта Евгений Герасимов.

Этот принцип и реализован в полной мере в проекте. Во-первых, в жилом комплексе всего 199 квартир. Они распределены по семи отдельно стоящим корпусам. Таким образом, в некоторых корпусах всего 10-12 квартир, по две на этаже.

Во-вторых, мы намеренно спроектировали меньше этажей, чем разрешают высотные нормы для этого места. Корпуса жилого комплекса разновысотные, они выстроены ступенчато. Такое решение позволило создать проект, в котором из большинства квартир открываются живописные виды на Крестовский остров и Малую Неву, Петроградскую сторону и уникальное здание Левашовского хлебозавода.

В-третьих, квартиры достаточно просторные, их площадь варьируется от 49 до 193 кв. метров, а в большинстве количество несущих стен сведено к минимуму, что расширяет возможности для перепланировки. Дополнительным бонусом для любителей открытых пространств станут квартиры с террасами. В квартирах экологичные деревянные окна, а для дополнительного притока воздуха в каждой квартире установлены еще и клапаны индивидуального микропроветривания.

Подземный паркинг един для всех корпусов, спуститься в него можно прямо на лифте со своего этажа. Здесь найдется место и для хранения мотоциклов, велосипедов, для индивидуальных кладовых. Кроме того, помещения для хранения детских колясок и велосипедов предусмотрены и в каждой парадной, на первом этаже.

41 422 710 ₽ 288 660 ₽/м<sup>2</sup>

В ипотеку за 326 130 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Долевое участие (214-ФЗ), возможна ипотека

+7 812 213-22-16

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН. И оставьте отзыв после звонка

Перезвоните мне

Офис работает с 09:00 до 19:00

ЗАСТРОЙЩИК

RBI

Сдано 8 домов в 7 ЖК  
Строится 19 домов в 7 ЖК  
Подробнее о застройщике

NEW TIME  
2 МЛН РУБ.  
2-я очередь ЖК «New Time»  
Старт продаж, 2-й очереди ЖК «New Time» от 2 млн руб. Приморский р-н.  
+7 (812) 385-43-23

<https://spb.cian.ru/sale/flat/196959165/>

### Аналог №4

3-комн. квартира, 131,6 м<sup>2</sup>

в ЖК «Futurist (Футурист)», Корпус 4, сдача в 4 кв. 2021

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское. Барочная ул. На карте

Петроградская · 10 мин. на транспорте

Чкаловская · 6 мин. на транспорте

В избранное

Ипотека от 8,75%

Узнай решение

36 108 410 ₽ 274 380 ₽/м<sup>2</sup>

В ипотеку за 284 290 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Долевое участие (214-ФЗ), возможна ипотека

+7 812 213-22-16

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН. И оставьте отзыв после звонка

Перезвоните мне

Офис работает с 09:00 до 19:00

ЗАСТРОЙЩИК

RBI

Сдано 8 домов в 7 ЖК  
Строится 19 домов в 7 ЖК  
Подробнее о застройщике

ЖК «Питер»  
Жилой комплекс бизнес-класса в Московском районе с подземным паркингом и детским садом.  
Беспроцентная рассрочка от застройщика ООО Концерн «Питер».  
+7 (812) 454-56-45



**3-комн. квартира, 131,6 м²**

Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Срок сдачи
131,6 м²	55,3 м²	29,4 м²	6 из 9	4 кв. 2021

**36 108 410 Р** 274 380 Р/м²

**+7 812 213-22-16**

В ипотеку за 284 290 Р/мес.

Следить за изменением цены

Долевое участие (214-ФЗ), возможна ипотека

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Перезвоните мне

Офис работает с 09:00 до 19:00

**ЗАСТРОЙЩИК**

**RBI**

Сдано 8 домов в 7 ЖК  
Строится 19 домов в 7 ЖК  
Подробнее о застройщике

**ЖК «Питер»**  
Жилой комплекс бизнес-класса в Московском районе с подземным паркингом и детским садом.

<https://spb.cian.ru/sale/flat/196959110/>

## Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости нежилых помещений в рамках сравнительного подхода

### Аналог №1

**Свободное назначение, 227,9 м²**

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Ждановская ул., 45

Крестовский остров - 17 мин. пешком  
Чкаловская - 21 мин. пешком  
Спортивная - 26 мин. пешком

**48 600 000 Р** 213 252 Р за м²

Ипотека от 508 203 Р/мес.  
Включены НДС

ИД 15707365

**+7 911 134-20-20**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Продажа помещений на Ладской  
Комплекс из жилых 2 725,9 м² и нежилых помещений 70,4 м². 1 линия домов пр-та Энергетиков! Сдано в аренду!  
+7 (919) 728-95-35

Площадь: 227,9 м²  
Этаж: 1 из 15  
Помещение: Свободно

Назначение: пекарня, выпечка, банк, бар, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, кондитерская, выставка, медицинский центр, аптека, офис, стоматология, зоомагазин, косметология, бытовая техника, пиццерия, ювелирный, бутик, ресторан

Предлагается на продажу коммерческое помещение на 1-м этаже жилого комплекса премиум класса в самом сердце С-Петербурга на Петроградской стороне. Дом сдан, выкуплено 90 % квартир. Из квартир комплекса открываются неповторимые виды на реку и залив, великолепие природы Крестовского острова. Собственный причал для яхт. Удобная транспортная доступность, ЗСД в непосредственной близости, что позволяет быстро оказаться в любом районе города. Помещение с черновой отделкой, имеет отдельный вход с фасада, витрины. Возможно любое использование. Мощность 39 квт. Арендные каникулы. В случае заинтересованности звоните

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/196622127/>

## Аналог №2

https://spb.cian.ru/sale/commercial/196276175/

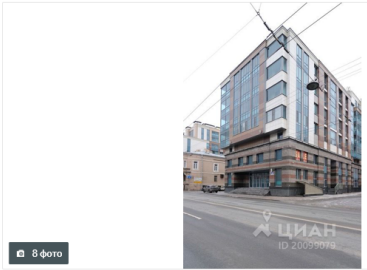
DT biz DT beta ABC Яндекс Конструктор Карты Яндекс Google Карты ЗГИС Курс Rusbonds Statirelt Кадастровая Росреестр Avito Циан Domofond egrul Цифры

### Свободное назначение, 350 м<sup>2</sup>

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Ждановская ул., 29 [На карте](#)

Чкаловская - 11 мин. пешком Спортивная - 14 мин. пешком  
Василеостровская - 26 мин. пешком

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



8 фото

Площадь: **350 м<sup>2</sup>** Этаж: **1 из 10** Помещение: **Свободно**

Назначение: клиника, шоурум, фото студия, банк, магазин, салон красоты, ателье одежды, медицинский центр, парикмахерская, офис, коммерция, хостел, цветы, аптека, сауна, бытовые услуги, фотостудия, выставка

Дом находится в самом сердце Санкт-Петербурга. В культурной ее части. Во круг много домов премиум класса. В 10 минутах ходьбы от станции метро Спортивная. Изначально помещение планировалось под постройку клиники эстетической медицины. Имеем все документы. Все помещения сделаны со всеми требованиями.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**70 000 000 ₹**

200 000 ₹ за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

ID 20099079

**+7 985 764-33-49**

**+7 977 770-31-18**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

**Продажа помещений на Ладвской**

Комплекс из жилых 2 725,9 м<sup>2</sup> и нежилых помещений 70,4 м<sup>2</sup>. 1 линия домов пр-та Энергетиков! Сдано в аренду!

+7 (919) 728-95-35

16:49 28.11.2018

https://spb.cian.ru/sale/commercial/196276175/

DT biz DT beta ABC Яндекс Конструктор Карты Яндекс Google Карты ЗГИС Курс Rusbonds Statirelt Кадастровая Росреестр Avito Циан Domofond egrul Цифры

Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо

### Свободное назначение, 350 м<sup>2</sup>

**70 000 000 ₹**

200 000 ₹ за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

ID 20099079

**+7 985 764-33-49**

**+7 977 770-31-18**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

**Продажа помещений на Ладвской**

Комплекс из жилых 2 725,9 м<sup>2</sup> и нежилых помещений 70,4 м<sup>2</sup>. 1 линия домов пр-та Энергетиков! Сдано в аренду!

+7 (919) 728-95-35

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	70 000 000 ₹
Ставка	200 000 ₹ за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 10 677 966 ₹
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Высота потолков: 3,5 м  
Витринные окна: Есть  
Вход: Отдельный с улицы  
Состояние: Требуется косметический ремонт  
Количество мокрых точек: 4

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Ждановская ул., 29

Чкаловская 11 мин. пешком Спортивная 14 мин. пешком Василеостровская 26 мин. пешком

[На карте](#) [Панорама](#) [Пожалуйста рядом](#)

16:50 28.11.2018

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/196276175/>

### Аналог №3

https://spb.cian.ru/sale/commercial/196274337/

Офис, 317 м<sup>2</sup>  
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, ул. Красного Курсанта, 26  
Чкаловская - 10 мин. пешком

**63 500 000 Р**  
200 316 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

**Виталий Матвеев**  
МИР КВАРТИР  
+7 812 747-86-17  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Площадь: **317 м<sup>2</sup>** | Этаж: **1 из 6** | Помещение: **Свободно**

EMLS ID 700199601\_#3341177# Арт. 1666076 Коммерческое помещение на 1 этаже с 4-метровыми витринами по всему фасаду с надежным арендатором. Сидит с 2010 года, окупаемость менее 9 лет, подробности по телефону.  
- Витринное остекление  
- Качественный офисный ремонт  
- Принудительная вентиляция на приток и вытяжку, кондиционер  
- 2 входа (улица и двор).

Удобная парковка во дворе.  
- 27 кВт. Возм.назначение (Офис), Юр.статус владельца - Собственность, Коммуникации: ( НЕТ-теплоснаб)

16:45  
28.11.2018

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/196274337/>

### Аналог №4

https://spb.cian.ru/sale/commercial/197156034/

Офис (А+), 139,6 м<sup>2</sup>  
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Пионерская ул., 50  
Чкаловская - 16 мин. пешком

**26 500 000 Р**  
189 829 Р за м<sup>2</sup>

**Лариса Горелова**  
АУРУМ  
+7 812 932-70-13  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Площадь: **139,6 м<sup>2</sup>** | Этаж: **1 из 14** | Помещение: **Свободно** | Класс: **А+**

EMLS ID 779975. Прямая продажа. Дизайнерский ремонт, установлены кондиционеры и камеры видеонаблюдения. Год постройки - 2015 г. Помещение имеет 5 просторных кабинетов, светлый холл, сейфовую комнату (глухая комната с металлической дверью), комнату-склад, 2 санузла (санузел с умывальником и санузел с умывальником и душевой комнатой), 5 окон высотой 3м, (4 окна - Юг, 1 окно- Запад), Потолок 3,3 м. Электроснабжение - прямой договор с ПСК, разрешенная мощность 14 кВт.  
Свободная парковка. Возм.назначение (Офис, Торговая площадь, Бытовые услуги, Банк), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации (Есть - тел.лин. водоснаб электроснаб теплоснаб канализ)

Продажа помещений на Ладужской  
Комплекс из жилых 2 725,9 м2 и нежилых помещений 70,4 м2, 1 линия домов пр-т Энергетиков. Сдача в аренду!  
+7 (919) 728-95-35

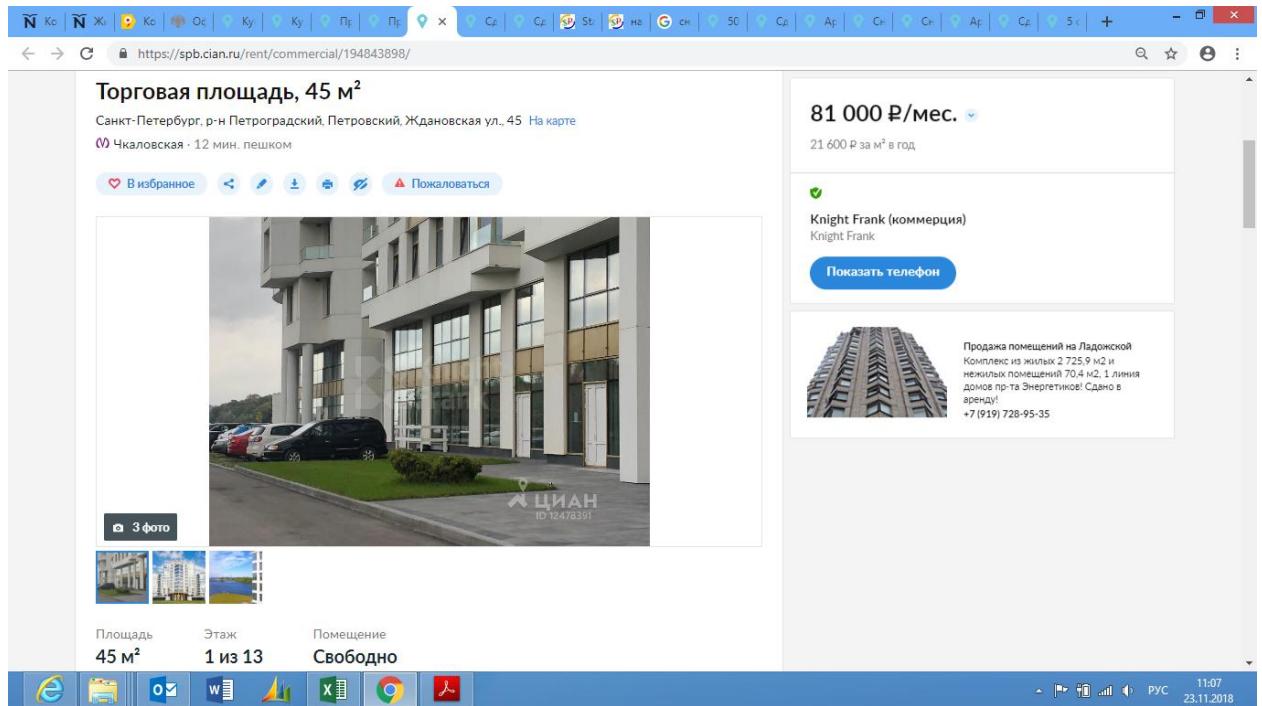
16:28  
28.11.2018

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/197156034/>



## Аналоги, подобранные для расчета справедливой ставки арендной платы нежилых помещений в рамках доходного подхода

### Аналог №1

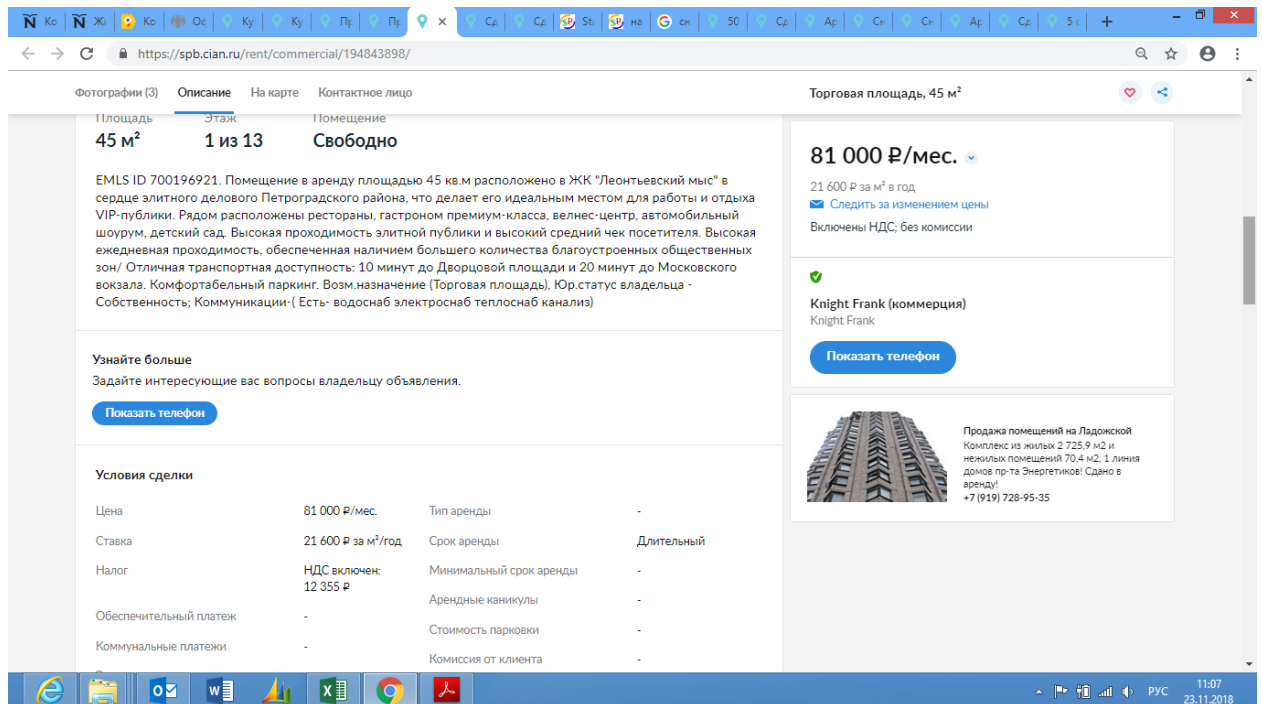


**Торговая площадь, 45 м²**  
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Ждановская ул., 45 На карте  
Чкаловская - 12 мин. пешком

81 000 ₽/мес.  
21 600 ₽ за м² в год

**Knight Frank (коммерция)**  
Knight Frank  
[Показать телефон](#)

Площадь: 45 м² | Этаж: 1 из 13 | Помещение: Свободно



Торговая площадь, 45 м²

81 000 ₽/мес.  
21 600 ₽ за м² в год  
[Следить за изменением цены](#)  
Включены НДС; без комиссии

**Knight Frank (коммерция)**  
Knight Frank  
[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	81 000 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	21 600 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 12 355 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
		Комиссия от клиента	-

Описание: EMLS ID 700196921. Помещение в аренду площадью 45 кв.м расположено в ЖК "Леонтьевский мыс" в сердце элитного делового Петроградского района, что делает его идеальным местом для работы и отдыха VIP-публики. Рядом расположены рестораны, гастроном премиум-класса, велнес-центр, автомобильный шоурум, детский сад. Высокая проходимость элитной публики и высокий средний чек посетителя. Высокая ежедневная проходимость, обеспеченная наличием большого количества благоустроенных общественных зон/ Отличная транспортная доступность: 10 минут до Дворцовой площади и 20 минут до Московского вокзала. Комфортный паркинг. Возм.назначение (Торговая площадь). Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации- ( Есть- водоснаб электроснаб теплоснаб канализ)

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Показать телефон](#)

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/194843898/>

## Аналог №2

**Торговая площадь, 314,4 м²**  
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Вязовая ул., 8 На карте  
Крестовский остров - 17 мин. пешком

**628 800 Р/мес.**  
24 000 Р за м² в год  
Следить за изменением цены  
УСН, без комиссии

**Марина Агзузова**  
WONDERWALL  
**+7 800 511-88-15**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Площадь** 314,4 м² **Этаж** 1 из 8 **Помещение** Свободно

EMLS ID 777128. Универсальное помещение 314,4 м² в ЖК Привилегия комплексе уровня De Luxe, расположенном на берегу Малой Невки, владущей в Финский залив, в тихом и респектабельном районе на Крестовском острове. Здесь есть собственная прогулочная набережная и причал для катеров и яхт. За 15 минут можно дойти до станций метро Крестовский остров и Чкаловская.

37 кВт электроэнергии.  
Потолки 2,75м.  
2 месяца арендных каникул! Возм.назначение (Торговая площадь, Офис, Общепит, Бытовые услуги, Банк).  
Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации (Есть - тел.лин. водоснаб электроснаб теплоснаб канализ)

110=no\_agent&puuid=628800&puuid=0\_990000&puuid19=not\_video&puuid17=false&puuid5=obl\_id\_28&puuid18=7341&ps=fszic&rp2=fkhh&bs

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/188845748/>

## Аналог №3

**Торговая площадь, 167 м²**  
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Пионерская ул., 53 На карте  
Чкаловская - 5 мин. пешком

**354 000 Р/мес.**  
25 438 Р за м² в год

**Людмила Дембицкая**  
Ритм Эстейт  
**+7 921 910-87-30**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Площадь** 167 м² **Этаж** 1 из 9 **Помещение** Свободно

EMLS ID 770030. Сдается просторное помещение 167 кв.м с высокими витринными окнами, 2 отдельных входа, 7 фасадных окон, высота потолков 4 м.  
Жилой дом находится всего в паре минут ходьбы от метро Чкаловская, набережных рек Малая Невка и Жданова, Петровского и Крестовского островов. Вам потребуется всего 5 минут на автомобиле, чтобы доехать до Невского проспекта и Васильевского острова. Дом сдается в июле 2018г.  
Рядом расположен ЖК Ардистрат, ЖК Классика, ЖК Премьер Палас, ЖК Lumiere, ЖК Леонтьевский Мыс. Напротив строится 4х-этажный Бизнес Центр с паркингом.  
Возможно использовать под магазин, медицинский центр, стоматология, банк, ресторан, салон красоты.  
Возм.назначение (Торговая площадь, Общепит, Бытовые услуги, Банк). Юр.статус владельца - Аренда; Коммуникации (Есть - водоснаб электроснаб теплоснаб канализ)

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Пожалуйста, позвоните](#)

Условия сделки  
Цена: 354 000 Р/мес. Тип: аренда

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/197329032/>

Аналог №4

**Торговая площадь, 109,28 м²**  
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 5 [На карте](#)  
 (0) Чкаловская - 17 мин. пешком (0) Спортивная - 20 мин. пешком  
 (0) Крестовский остров - 23 мин. пешком

**218 560 Р/мес.**  
24 000 Р за м² в год  
[Следить за изменением цены](#)  
 Включены НДС, комиссия 50%

PRO  
**Status Commerce**  
**+7 931 533-01-55**  
 Показать, скрыв, что вы видели это объявление на ЦИАН. И оставить отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

Ипотека 13,5% годовых!  
 Старт продаж 2 этажи LEGENDA  
 Горевы. Привлекательный дизайн, широкий  
 ассортимент от 43 кв. м! Ипотека 13,5%  
 «Банк Санкт-Петербург», лицензия №14436 от  
 25.12.2014  
 +7 (812) 413-99-36  
 Проектная декларация на сайте LEGENDA

Продажа помещений на Ладской  
 Комплекс из жилых 2 725 кв. м и  
 нежилых помещений 724 кв. м, 1 этаж  
 д.у. пр-т Финляндский Санкт-Петербург  
 +7 931 728-95-35

Офисы в центре СПб  
 Продажа офисов с чистой отделкой в  
 Yes от 4,1 млн руб. От застройщика  
 +7 812 421-82-36  
 Проектная декларация на сайте ГК «Гломир»

Площадь: **109,28 м²** Этаж: **1 из 4** Помещение: **Свободно**

Назначение: вывеска, аптека, парикмахерская, салон красоты, бар, кафе/ресторан, ателье одежды, кондитерская, бытовые услуги, выставка, цветы, клуб, спортзал, казино, медицинский центр, фрукты, офис, лобби, аптека, продукты, шоурум, магазин, стоматология, фотостудия, вра салон, автозапчасти, алкомаркет, белье, бижутерия, бильярдная, букмекерская контора, бутик, детские товары, бытовая техника, зоомагазины, зоотовары, интернет магазин

Аренда помещения по адресу: ул. Ремесленная д.2, район Петроградский, Ст.м. Спортивная (15 минут пешком, 5 минут на транспорте).  
 Общая площадь: 109,28 кв.м.  
 Этаж: 1-ый  
 Ввод: 1  
 Мощность: 15 кВт.

Дополнительная информация: Жилой комплекс "Остров" - это современное кирпичное 9 - 10 - ти этажное здание бизнес-класса в Петроградском районе. Новый дом отличается уникальное местоположение на Петровском острове. Дорога вдоль дома ведёт на Крестовский остров. В ближайшем окружении расположен центр художественной гимнастики "Жемчужина", элитный жилой комплекс бизнес-класса "Петровский".  
 Сдача дома 4 квартал 2017 года. Помещение выходит практически на угол Петровского проспекта и Ремесленной улицы. Идеально подходит под магазин, офис, общепит, дет. учреждение, сфера обслуживания и др.

Арендная ставка 2000 руб/кв.м+КУ. Юридический агент: 50% - 81638p5=fmxc8p2=Rhh8s

12:32  
28.11.2018

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/195338378/>